

Département de Loire-Atlantique  
Commune de Vue

PLAN LOCAL D'URBANISME  
MODIFICATION N°2

*Dossier d'Approbation*

ZONE N

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 N est une zone naturelle à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone est divisée sous- secteurs :

- Le **secteur N** correspond aux zones naturelles protégées.
- Le **secteur Np** identifiant le site classé et ses abords
- Le **secteur Nn** identifiant le secteur concerné par le site Natura 2000 à l'exception de la partie inscrite en site classé et zoné Np
- Le **secteur Nh** correspond à l'habitat isolé en milieu agricole ou naturel. Il comprend un sous secteur Nhp où le bâti présente un intérêt patrimonial
- Le **secteur NI** correspond aux secteurs naturels à vocation de loisirs. Il comprend un sous secteurs dont l'usage est spécifique :
  - Nlm destiné à la pratique des sports motorisés
- Le **secteur Ne** correspond au secteur d'équipement d'infrastructure intégrant la station d'épuration.

**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 N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

### Dans tous les secteurs

- 1) Les nouvelles constructions à usage d'habitation.
- 2) Le stationnement de caravanes, mobil home, bungalow sur des terrains non bâtis

### De plus, dans les secteurs Nl,

Toutes les constructions et installations à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

### En secteur Np,

Toutes constructions, installations, exhaussements, affouillements sont interdits dans ce secteur.

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

### A. Dans le secteur Nn uniquement :

1. Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation rendus nécessaires à la réalisation d'une opération d'intérêt général (bassins de rétention – réserve incendie, création de voirie, ...) ou nécessaire à l'activité agricole.
2. 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.
3. 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. Dans tous les secteurs à l'exception des secteurs Np et Nn

1. Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation rendus nécessaires à la réalisation d'une opération d'intérêt général (bassins de rétention – réserve incendie, création de voirie, ...) ou nécessaire à l'activité agricole.
2. Les constructions et installations nécessaires aux équipements et infrastructures publics et notamment les ouvrages de transport électrique, sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.
3. L'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables est autorisée sous réserve de respecter les dispositions des articles L 553-1 à L 553-4 du Code de l'Environnement.
4. 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.
5. 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.1 - De plus et uniquement en secteur Nh et Nhp :**

- 1) l'extension des bâtiments à usage d'habitation en construction neuve ou par réhabilitation sous réserve que les travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements
- 2) le changement de destination des bâtiments traditionnels en pierre et de certaines constructions remarquables (moulins, châteaux) en vue de création de logements sous réserve :
  - que ce changement n'apporte pas de gêne à l'activité agricole et notamment dans le respect de l'article 10 des dispositions générales,
  - qu'il soit réalisé dans le sens d'une mise en valeur du patrimoine,
  - que l'assainissement soit réalisable
  - que l'emprise au sol du bâtiment faisant l'objet du changement de destination soit au minimum de 40 m<sup>2</sup>
- 3) les annexes et dépendances en neuf ou par réhabilitation sous réserve qu'elles s'harmonisent avec l'environnement bâti et paysager proche.
- 4) L'extension de bâtiments d'activités artisanales existants à la date d'approbation du PLU à condition qu'ils s'harmonisent avec l'environnement proche, que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter la gêne ou le danger qui résulte de ces établissements et dans la limite des surfaces d'emprises au sol suivantes :
  - Une extension maximale de 50 m<sup>2</sup> au sol pour des bâtiments d'une emprise au sol inférieure à 150 m<sup>2</sup>
  - Une extension maximale de 30% avec un maximum de 200 m<sup>2</sup> au sol pour les bâtiments de plus de 150 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Ces extensions sont mesurées par rapport à l'emprise au sol du bâtiment à la date d'approbation du PLU

**B.2 De plus et uniquement en secteur NI :**

Les constructions nécessaires aux activités de loisirs du secteur sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement.

La réhabilitation de bâtiments existants et leur extension dans la limite de 30 m<sup>2</sup> sous réserve que leur affectation soit directement liée à la vocation de loisirs.

Les exhaussements et affouillements destinés à la création d'un plan d'eau à usage de loisirs.

**B.3 De plus et uniquement en secteur Nlm :**

Les constructions et installations, exhaussements et affouillements nécessaires à la pratique de sports motorisés sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement

**B.4 De plus et uniquement en secteur Ne:**

Les constructions et installations d'infrastructures publiques liés et nécessaires à la station d'épuration (bassins, station d'épuration, ...)

## Article N 3 - Voiries et accès

### *1 - Accès*

La création d'accès individuel directs aux RD 723 et 58 est interdite.

La modification ou la création d'accès individuel aux routes départementales est soumise à l'autorisation 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 de 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 manœuvre.

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

Sans objet.

## **Article N 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, le changement d'affectation, la réfection ou la reconstruction après sinistre de constructions existantes.

### **Article N 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.

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

Sans objet

### **Article N10 - Hauteur maximale des constructions**

- 1) La hauteur maximale des constructions comprenant des logements ne peut excéder : Rez de chaussée + 1 niveau + combles aménageables,
- 2) La hauteur maximale des annexes et dépendances au logement ne doit pas excéder 4m à l'égout du toit.
- 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.
- 4) Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de nécessité technique impérative telles que des ouvrages techniques, de superstructure.

### **Article N 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 m<sup>2</sup>.

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 N 12 - Réalisation d'aires de stationnement**

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

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

Sans objet.