

Département de Loire-Atlantique
Commune de Vue

PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION N°2

Dossier d'Approbation

ZONES Ua, Ub, Uh

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

Chapitre 1 : Dispositions applicables aux zones urbaines à vocation principale d'habitat

La **zone urbaine à vocation d'habitat** 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 comprend trois secteurs :

- Le **secteur Ua** est un secteur urbain à caractère dense destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.
- Le **secteur Ub** est un secteur urbain périphérique à caractère moins dense destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.
- Le **secteur Uh** est un secteur urbain à caractère de village destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

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 U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1) Les dépôts, les installations, les constructions destinées aux activités agricoles, artisanales, industrielles qui seraient incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances sauf exceptions indiquées à l'article 2.
- 2) Le stationnement de plus de 3 mois des caravanes, d'habitations légères de loisirs ou d'habitations mobiles sur un terrain non construit

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

- 1) Les constructions abritant des activités sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'habitat (commerces, services, ...) et que toutes les dispositions soient prises pour éviter les nuisances.
- 2) L'édification de construction abritant une installation classée pour la protection de l'environnement, sous réserve :
 - qu'elle correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du secteur, comme, par exemple, droguerie, laverie, station-service, chaufferie, etc...
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- 3) L'extension ou la transformation des constructions existantes abritant des installations classées au titre de l'environnement sous réserve que l'extension ou la transformation envisagée n'aient par pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.
- 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.
- 5) L'extension de bâtiments d'activités autres que commerciales ou de services dans la limite des surfaces d'emprises au sol suivantes :
 - Une extension maximale de 50 m² au sol pour des bâtiments d'une emprise au sol inférieure à 150 m²
 - Une extension maximale de 30% dans la limite de 200 m² au sol pour des bâtiments de plus de 150 m². d'emprise au sol

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

- 6) Les constructions et installations nécessaires aux équipements et infrastructures publics ou collectifs sous réserve de respecter un aménagement urbain cohérent et notamment les ouvrages de transport électrique
- 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.
- 8) Dans le secteur défini autour de la station d'épuration (classée Ne) et indiqué au plan de zonage, la création de nouveau logement est interdite, les extensions de logements, les annexes et dépendances sont autorisées.

- 9) le rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées sur les documents graphiques comme « linéaires commerciaux » doit être prioritairement affecté à des occupations commerciales. Le changement de destination des commerces de détail implanté le long de ces voies en bureaux, services financiers, bancaires, d'assurance, d'immobilier, de travail temporaire ou en local d'habitation est interdit.

Article U 3 - Voiries et accès

1 - Accès à la parcelle

La modification ou la création d'accès individuel aux routes départementales est soumise à l'autorisation des services gestionnaires. Les nouveaux accès privés sur la RD 723 devront être regroupés.

Les changements d'affectation, les extensions utilisant un accès non sécurisé pourront être interdits.

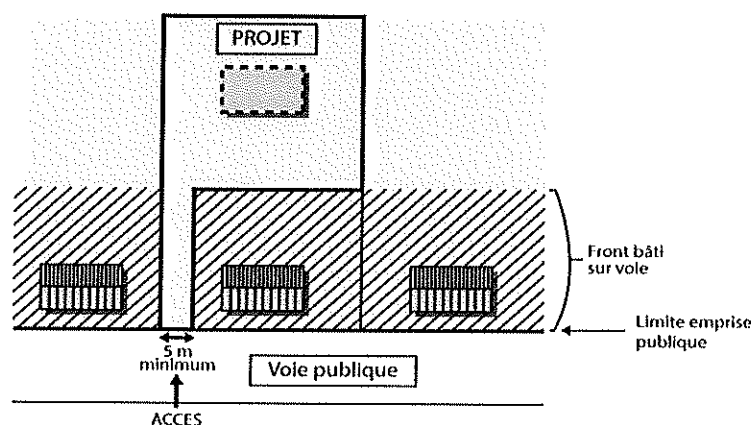
Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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.

Les accès à une parcelle située en second rideau par rapport à la voie publique la desservant doivent avoir une largeur minimale de 5 m comme indiqué dans le schéma suivant.

Définition du second rideau : parcelle située à l'arrière d'une parcelle bâtie par rapport à la voie qui la dessert. La limite de la parcelle avec l'emprise publique n'est en général constituée que par l'accès à cette parcelle comme indiqué sur le schéma ci-joint.



2 - Voirie

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront être adaptées aux usages du secteur. Leur configuration doit notamment permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles doivent respecter les emprises minimales suivantes en zones Ub et Uh :

- 5 m de chaussée et 8 m de plateforme pour les voies à double sens

Les voies nouvelles 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 U 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.

Dans le cas d'assainissement non collectif, la construction devra être implantée en fonction de la topographie de manière à faciliter la réalisation de cet assainissement. Une adaptation mineure à l'application stricte des articles U6 et U7 peut être obtenue.

Dans les secteurs devant être raccordés au réseau d'assainissement collectif, le système d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être raccordée au réseau collectif une fois celui-ci réalisé dans les conditions du règlement communal d'assainissement.

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 15 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.

Dans le cas d'opérations de lotissements, l'éclairage public doit être prévu.

Article U 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

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

1) Le nu des façades des constructions doit respecter les marges de recul indiquées sur le plan de zonage et les conditions suivantes :

- En **secteur Ua** ; à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer ou en retrait de 5 m au maximum dudit alignement.
- En **secteurs Ub**, le nu des façades des constructions doit être implanté dans les conditions minimales suivantes :
 - ✓ Pour la RD 723 : 5m par rapport à l'alignement de la voie
 - ✓ Pour les autres voies : 3 m au minimum par rapport à l'alignement de la voie. Un retrait minimum de 5 m est demandé pour le garage.
- En **secteurs Uh**, le nu des façades des constructions doit être implanté dans les conditions minimales suivantes :
 - ✓ Par rapport aux Routes départementales : 25 m par rapport à l'axe de la voie
 - ✓ Par rapport à l'alignement des autres voies : 5 m au minimum.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit d'un projet d'équipements d'intérêt public ou collectif ou d'un service exigeant la proximité immédiate de la route
- Lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente
- Pour l'implantation d'une annexe en zone Ua
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile
- 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 notamment en secteur Ua.

- Dans le cas de projet d'aménagement d'ensemble justifiant une implantation différente s'appuyant sur la qualité urbaine, paysagère, architecturale et la cohérence d'ensemble du projet
- Pour des raisons d'ordre esthétique ou de sécurité avec notamment la possibilité d'alignement partiel des constructions

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 U 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1) Les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre,
- 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

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

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

Article U 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 U 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions est définis comme suit :

- Non défini en secteur Ua et Ub
- 35% en secteur Uh pour les terrains non bâtis ou issus de divisions foncières après l'approbation du PLU

Il n'est pas défini d'emprise maximale pour les équipements d'intérêt public ou collectif

Article U 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 comprenant des logements ne peut excéder :
 - En secteur Ua : Rez de chaussée + 2 niveaux + combles aménageables,
 - En secteur Ub et Uh : 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) La hauteur des autres constructions existantes ou autorisés ne comprenant pas de logement ne peut excéder 6m 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) Pour les équipements publics ou d'intérêt collectifs, il n'est pas fixé de hauteur maximale.
- 6) Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de nécessité technique impérative telles que des ouvrages techniques, de superstructure.

Article U 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 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 :

- En secteur Ua : 1,8m en limite d'emprise publique et en limite séparative.
- En secteurs Ub et Uh : 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 U 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.

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.

Est imposé un minimum de :

En secteur Ua : 2 places par logement individuel sur la parcelle
1,5 place par logement en collectif

En secteur Ub et Uh : 3 places par logement individuel sur la parcelle
2 places par logement en collectif

Pour les logements sociaux : 1,5 places par logement quelle que soit le secteur

En tout secteur, lorsque le secteur concerné le permet :

Construction à usage de bureaux et services

1 place par fraction de 20 m² de surface hors œuvre nette.

Construction à usage de commerce comportant des surfaces de vente alimentaire

Le nombre de places à prévoir est fonction de l'importance de la surface de vente totale comprise :

- entre 0 & 150 m² : pas d'obligation en Ua et 1 place par fraction de 50 m² en Ub et Uh
- au-dessus de 150 m² & jusqu'à 500 m² : 5 places pour 100 m²
- au-dessus de 500 m² : 1 place pour 10 m²

Autres commerces

- entre 0 & 150 m² : pas d'obligation en Ua et 1 place par fraction de 75 m² en Ub et Uh
- Au dessus de 150 m² : 1 place par fraction de 75 m² de surface de vente

Établissements industriels ou artisanaux, dépôts, entrepôts et ateliers

- 1 place par fraction de 100 m² de surface hors œuvre nette.
- 1 place pour deux employés

Établissements divers

Hôtels : 1 place par chambre

Restaurants, cafés : 1 place par 10 m² de salle

Hôtels restaurants : la norme la plus contraignante

Cliniques, foyers : 1 place pour 2 lits

Salles de sport ou spectacle : 1 place pour 3 personnes,

Établissements d'enseignement : 1 place pour 100 m² de S.H.O.N.

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

Article U 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 plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 3) Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places de stationnement.
- 4) Les dépôts, citernes, stockage doivent faire l'objet d'un traitement paysager

Article U 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.