

Rapport présentation PLU _ 24112009	2
Rapport présentation M1 _ 04062013	103
Rapport présentation M2 _ 04032014	108
Rapport présentation M3 _ 23092014	136
Rapport présentation Révision allégée 1 _ 22022023	140

Département de Loire Atlantique
Commune de **VUE**

Plan Local d'Urbanisme
Révision

Dossier d'approbation

Prise en compte du contrôle de légalité de M le Préfet concernant le dossier approuvé le 30/06/2009

Pièce n°1 : Rapport de Présentation

U752 / 2009

PLU	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Révision du PLU	27/06/2006	18/09/2007	30/06/2009
Prise en compte du contrôle de légalité			24/11/2009

Vu pour être annexé à la délibération
du **24/11/2009**

Le Maire,

Sommaire

CHAPITRE 1 : LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE.....	3
I. LE CONTEXTE LEGAL	4
A. <i>Un nouveau document : le Plan Local d'Urbanisme.....</i>	4
B. <i>Révision du Plan Local d'Urbanisme de Vue</i>	4
II. LE PORTER A CONNAISSANCE	5
A. <i>La prise en compte des objectifs de l'État et leur application locale</i>	5
B. <i>Dispositions supra communales.....</i>	6
C. <i>Dispositions relatives au territoire</i>	7
D. <i>Maîtrise de l'urbanisation.....</i>	8
 CHAPITRE 2 : LE TERRITOIRE DE VUE	 9
I. LE CONTEXTE LOCAL	10
I. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	13
A. <i>Le milieu physique.....</i>	13
B. <i>Le milieu biologique et paysager</i>	15
II. ORGANISATION TERRITORIALE	24
A. <i>La structure bâtie.....</i>	24
B. <i>Une histoire, un patrimoine bâti.....</i>	29
C. <i>Les équipements.....</i>	30
D. <i>Activité économique</i>	35
 CHAPITRE 3 : QUELLES ORIENTATIONS POUR LE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE ?	 37
I. ANALYSE DEMOGRAPHIQUE	38
A. <i>Une croissance démographique en plein essor</i>	38
B. <i>Une population jeune.....</i>	38
B. <i>Une population jeune.....</i>	39
C. <i>La population active.....</i>	40
II. LE LOGEMENT	41
A. <i>Une hausse constante des résidences principales</i>	41
B. <i>Un parc locatif à développer.....</i>	42

III. PERSPECTIVES D'EVOLUTION.....	43
A. Les perspectives d'évolution de la population	43
B. Perspectives d'évolution du logement	44
C. Estimation des besoins en terrain	45
CHAPITRE 4 : LES CHOIX DE DEVELOPPEMENT RETENUS	46
I. OBJECTIFS DE LA REVISION ET PROJET DE DEVELOPPEMENT	47
A. Les motivations de la révision du PLU	47
B. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable : orientations et justifications	47
II. CHOIX RETENUS POUR DELIMITER LES ZONES ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES DANS LE REGLEMENT.....	55
A. Définition des zones : caractéristiques et évolutions proposées.....	55
B. Les règles d'utilisation des sols – Points particuliers.....	66
CHAPITRE 5 : INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	68
I. PROTECTION DE L'ACTIVITE AGRICOLE.....	69
II. LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT	72
A. L'absence d'indidences sur le site Natura 2000	72
B. Le renforcement de la protection des espaces naturels.....	75
C. La protection des boisements et haies.....	75
D. La protection de la ressource en eau	75
E. La prise en compte des risques et nuisances	76
F. Le développement des démarches écologiques, environnementales.....	77
III. LA PROTECTION DU PATRIMOINE	78
A. La préservation du patrimoine bâti	78
B. La préservation du patrimoine archéologique	78

CHAPITRE 6 : PRISE EN COMPTE DU CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE	79
I. LE RESPECT DES PRINCIPES GENERAUX DU DROIT DE L'URBANISME	80
A. <i>L'article L. 110</i>	<i>80</i>
B. <i>L'article L. 121-1</i>	<i>80</i>
C. <i>L'article L. 123-1</i>	<i>80</i>
D. <i>La prise en compte du L. 122-2.....</i>	<i>87</i>
II. LE RESPECT DES REGLEMENTATIONS PARTICULIERES	88
A. <i>Le respect de la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'estuaire de la Loire</i>	<i>89</i>
B. <i>La loi sur l'eau</i>	<i>89</i>
C. <i>La loi Paysage.....</i>	<i>91</i>
D. <i>La loi relative au renforcement de la protection de l'environnement (L. 111-1-4 - « loi Barnier »).....</i>	<i>92</i>
E. <i>La loi relative à la lutte contre le bruit.....</i>	<i>93</i>
F. <i>La loi relative à l'élimination des déchets</i>	<i>96</i>
 ANNEXES	 97

Chapitre 1 : Le contexte réglementaire

I. Le contexte légal

A. Un nouveau document : le Plan Local d'Urbanisme

Depuis l'entrée en vigueur de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 (« loi SRU »), les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) remplacent l'ancien Plan d'Occupation des Sols (POS). La loi Urbanisme et Habitat de 2003 a clarifié le contenu du PLU en général et la fonction du PADD en particulier.

Le PLU est un document d'urbanisme qui comprend « le Projet d'Aménagement et de Développement Durable retenu qui présente les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme définies pour l'ensemble de la commune ». Il fixe « les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définit les règles concernant l'implantation des constructions. » (Article L. 123-1 du code de l'urbanisme).

« Le PLU comprend : un rapport de présentation, le projet de développement et d'aménagement durable de la commune, accompagné de documents graphiques, un règlement et le plan de zonage, des annexes (liste des servitudes, liste des emplacements réservés, etc...). » (Article R. 123-1 du code de l'urbanisme). Il peut également être réalisé un document présentant les orientations particulières d'aménagement concernant notamment les principes d'urbanisation de secteurs particuliers.

B. Révision du Plan Local d'Urbanisme de Vue

La commune de Vue dispose d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé le 12 juin 1986 qui a fait l'objet d'une révision générale approuvée le 28 mars 2000 et d'une modification le 28 août 2000.

Par délibération du conseil municipal en date du 26 septembre 2006, la commune a décidé la révision de son POS et la prescription du PLU sur l'ensemble du territoire.

La révision a pour objectifs de favoriser le renouvellement urbain, de maîtriser les extensions, de poursuivre le développement économique, ... En effet, il importe que la commune réfléchisse sur ses orientations en matière d'urbanisme, d'aménagement et de développement durable.

II. Le Porter à Connaissance

Le préfet de Loire Atlantique doit porter à la connaissance de la commune les informations nécessaires à l'exercice de ses compétences en matière d'urbanisme. Au cours de l'élaboration du PLU, le préfet communique au maire tout élément nouveau.

Le Porter à Connaissance est disponible en mairie. Il n'est repris ici que les principaux éléments.

A. La prise en compte des objectifs de l'État et leur application locale

Le Plan Local d'Urbanisme doit prendre en compte la politique de l'État en matière d'aménagement et de protection du territoire par l'application locale des lois d'urbanisme et de protection de l'environnement, en ce qui concerne :

- les articles L. 121-1 et L 123-1 du Code de l'Urbanisme, (loi « Barnier »)
- l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme,
- la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,
- la loi de lutte contre le bruit du 31 décembre 1992,
- la loi Paysage du 8 janvier 1993,
- la loi relative au renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995,
- la loi sur l'air du 30 décembre 1996,
- la loi « Solidarité et Renouvellement Urbains » (loi SRU) du 13 décembre 2000.
- La loi « Urbanisme et Habitat » du 3 juillet 2003

Par ailleurs, le P.L.U. doit être révisé pour être mis en compatibilité, s'il y a lieu, avec le **Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)** dans un délai de trois ans après la publication de ce dernier. Le Plan Local d'Urbanisme doit prendre en compte les projets d'ordre intercommunal. De même, le PLU doit être compatible avec la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) Estuaire de la Loire, qui classe les marais de Vue en « Espaces naturels et paysages exceptionnels protégés ».

B. Dispositions supra communales

1. La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA)

La DTA fixe les orientations fondamentales de l'Etat en matière d'aménagement et d'équilibre entre les perspectives de développement, de protection et de mise en valeur du territoire.

L'Etat met en avant trois grands objectifs :

- Affirmer le rôle de Nantes / Saint Nazaire comme Métropole européenne
- Assurer le développement équilibré de toutes les composantes territoriales de l'Estuaire
- Protéger et valoriser les espaces naturels, les sites et paysages de l'Estuaire

Le PLU devra adopter les mesures appropriées de protection, de gestion et de mise en valeur de ces espaces.

2. Les servitudes

Plusieurs servitudes s'appliquent sur le territoire

✓ **Servitude AC2 relative aux sites classés et inscrits :**

Site classé de l'Estuaire de la Loire (décret du 24/04/2002)

✓ **Servitude I3 relative aux canalisations de gaz :**

Pont Saint Martin / Paimboeuf (diamètre 200)

La Chapelle Launay / Vue (diamètre 450)

Rouans / Vue (diamètre 450)

✓ **Servitude I4 relative aux ouvrages de transports d'énergie électrique**

Ligne Cheviré / Paimboeuf (63 KV)

Ligne Cheviré / Paimboeuf / Saint Père en Retz (63KV°)

✓ **Servitude PT2 relative à la protection des centres radioélectriques**

Faisceau hertzien du sémaphore de Chemoulin à la tour DDTRN de Saint Herblain (décret du 7/07/1982)

✓ **Servitude PT3 relative à l'établissement et l'entretien de câbles et dispositifs de télécommunication**

France Télécom signale que les câbles concernés ne sont plus en service et ne voit pas d'objection à les retirer de la liste des servitudes.

C. Dispositions relatives au territoire

1. La protection du patrimoine naturel, culturel et des paysages

Le PLU doit intégrer les recommandations en la matière et notamment :

- Proposer des solutions satisfaisantes en matière d'assainissement : étudier les possibilités d'amélioration du système d'épuration, estimer les capacités d'accueil au regard de la capacité du réseau. Il peut être envisagé la mise à jour du zonage d'assainissement et les plans de réseau sont à joindre au dossier.
- Prendre en compte le SAGE de l'Estuaire de la Loire : ce document est en cours d'élaboration et devrait être validé prochainement.
- Assurer la prise en compte de s paysages
- Protéger le patrimoine archéologique : plusieurs sites sont identifiés sur la commune. Ils doivent être repérés et faire l'objet de mesures de protection
- Protéger le patrimoine naturel identifié :
 - ✓ Plusieurs ZNIEFF sont repérés sur le territoire
 - ✓ Une Zone Importante de Conservation des Oiseaux
 - ✓ Une zone humide d'importance nationale (« Estuaire de la Loire »)
 - ✓ Un Site d'intérêt Communautaire
 - ✓ Une Zone de Protection Spéciale

Ces ensembles sont détaillés dans le rapport de présentation. Ils doivent être protégés dans le PLU

2. Risques et nuisances

▪ La loi sur le bruit du 31 décembre 1992

La RD 723 est source de nuisances sonores, d'où la constitution de secteurs de nuisances à l'intérieur desquels des prescriptions d'isolations acoustiques s'imposent aux constructions. Ce secteur de nuisances couvre une distance de 100m de part et d'autre de la voie départementale 723.

▪ La loi relative à l'élimination des déchets du 13/07/1992

Deux sites (Beurrerie et Port de l'Île) sont identifiés en tant qu'ancien site de dépôts de déchets. Ils doivent être identifiés sur le plan et le Plu doit s'assurer que l'usage est compatible avec cette ancienne destination.

▪ La loi Solidarités Renouvellement Urbain du 13/12/2000

Le PLU doit intégrer les dispositions du L. 111-3 du Code Rural relatives à la gestion des créations de logements au regard de la présence de bâtiments agricole introduisant notamment des règles minimales de distance. Cette règle est réciproque.

▪ Périmètre de captage

La commune est située dans le périmètre de captage d'eau potable de la Bonnetais sur la commune de Frossay. Une DUP est en cours d'étude toutefois le PLU pourra anticiper sur son application par un renforcement des protections.

D. Maîtrise de l'urbanisation

3. Loi relative au renforcement de la protection de l'environnement dite loi Barnier, du 2 février 1995

Cette loi vise la protection des paysages et notamment les entrées de ville aux abords des infrastructures routières.

Les RD 723 et RD 58 sont classées Route à Grande Circulation. Il conviendra donc de prévoir pour les nouvelles constructions dans les espaces non urbanisés, une marge de recul de 75 m par rapport à l'axe de la RD 773. Cette règle peut être dérogée si un projet urbain justifie la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale et de la qualité de l'urbanisme.

S'agissant des accès, il y a lieu pour des raisons de sécurité, d'interdire les constructions nouvelles qui n'auraient pour accès direct que ces voies.

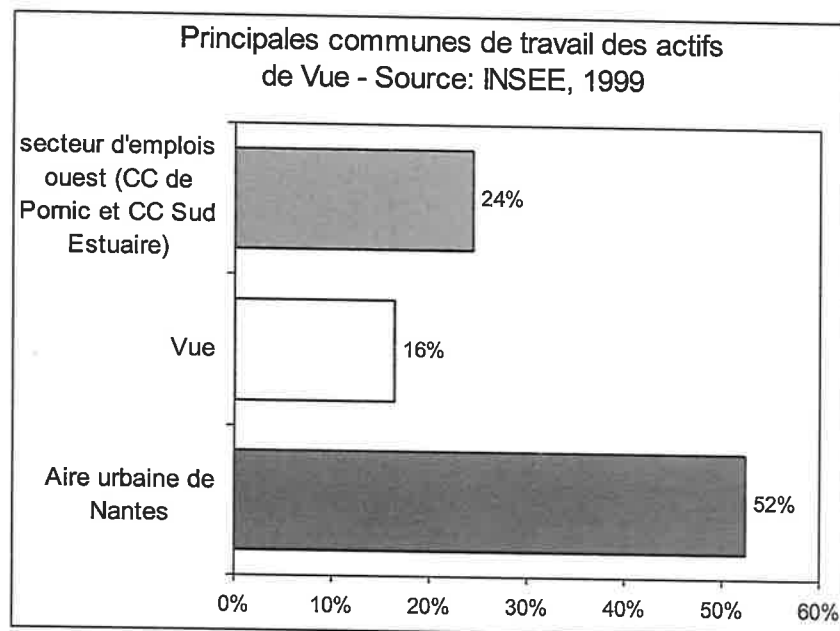
4. Les ouvertures à l'urbanisation

En application du L. 122-2 du Code de l'urbanisme, les ouvertures à l'urbanisation sont soumises à l'avis de l'EPCI chargé d'élaborer le SCOT.

Chapitre 2 : Le territoire de Vue

I. Le contexte local

(Voir ci-après les cartes de localisation et des migrations domicile/travail)



Située dans le département de la Loire Atlantique, Vue est une commune rurale à 25 kms de Nantes. Elle appartient à la Communauté de Communes « Coeur Pays de Retz » (voir annexe A) ainsi qu'au Pays de Retz Atlantique. **Un périmètre de SCOT a été arrêté et les études diagnostic sont actuellement en cours.**

Vue et son bourg sont positionnés sur le deuxième axe de desserte historique du littoral depuis Nantes. La RD 723 menant jusqu'à Paimboeuf, Saint-Brévin puis au pont de Saint-Nazaire. Cette voie très passante est particulièrement encombrée le week-end et les mois d'été, c'est pourquoi, elle fait l'objet d'un projet de déviation par le Conseil Général et permettra la déviation du bourg de Vue.

Vue appartient à l'Aire Urbaine de Nantes, qui traduit une forte dépendance notamment en terme d'emplois.

Localisation

Une commune de 1 262 habitants en 2004 (source INSEE) sur un territoire de 19,51 km². Vue appartient à la Communauté de Communes du Pays de Retz et est intégrée au périmètre du SCOT du Pays de Retz.

-  Périmètre de la commune
-  Périmètre de la Communauté de Communes du Pays de Retz : 7 communes, 15 000 habitants environ.
-  Périmètre du SCOT du Pays de Retz : 32 communes, 100 000 habitants environ.

A proximité du pôle de la métropole de Nantes.

-  Communauté Urbaine de Nantes (environ 550 000 habitants en 1999)
-  Pôles secondaires : Pornic, St-Brevin, Machecoul, Ste-Pazanne...

Le réseau routier :

-  Liaisons structurantes en 2x2 voies
-  Liaisons locales structurantes

 15 min Temps de parcours moyen en minutes

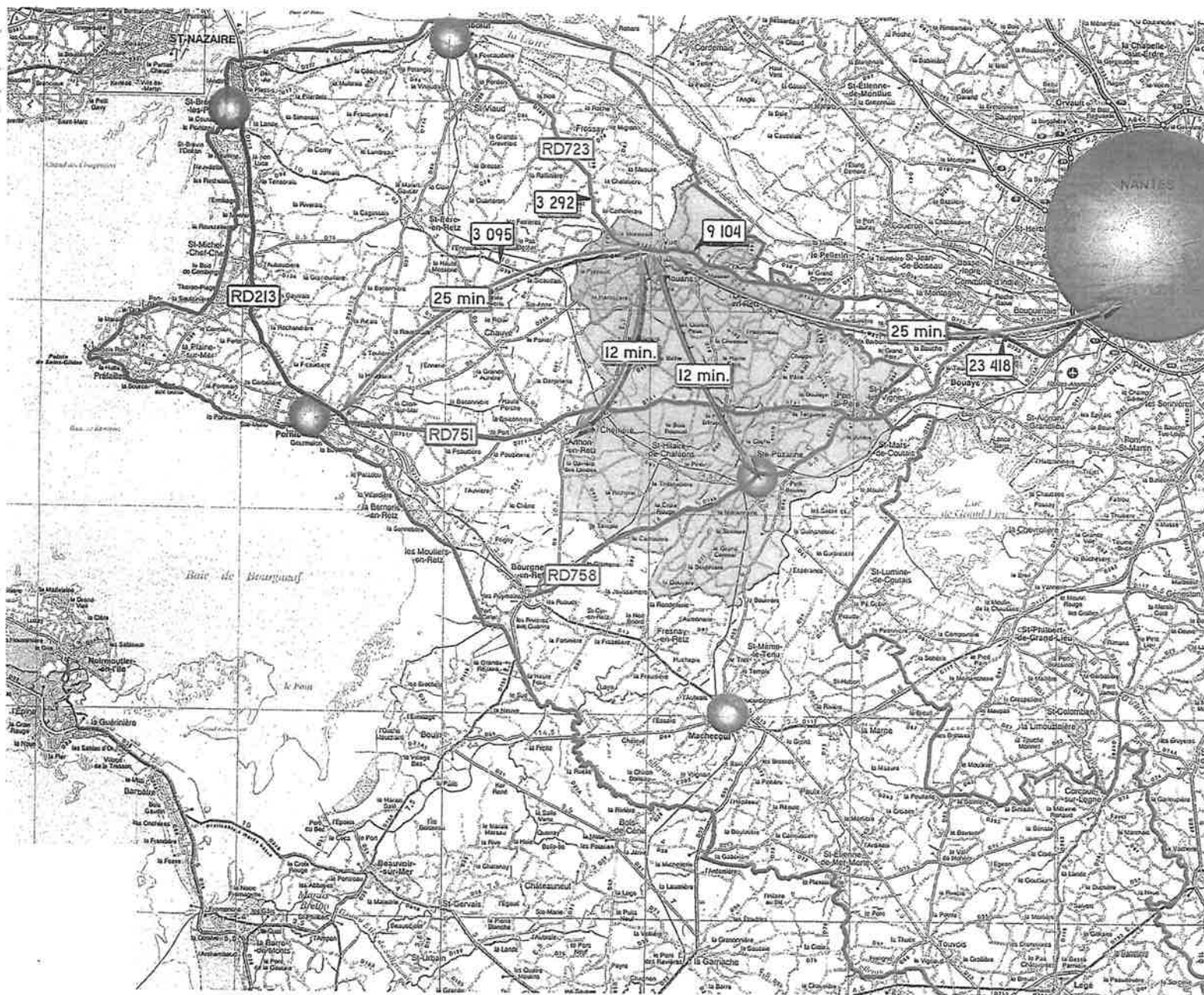
 5 450 Circulation journalière moyenne annuelle (DDE 44, 2004)

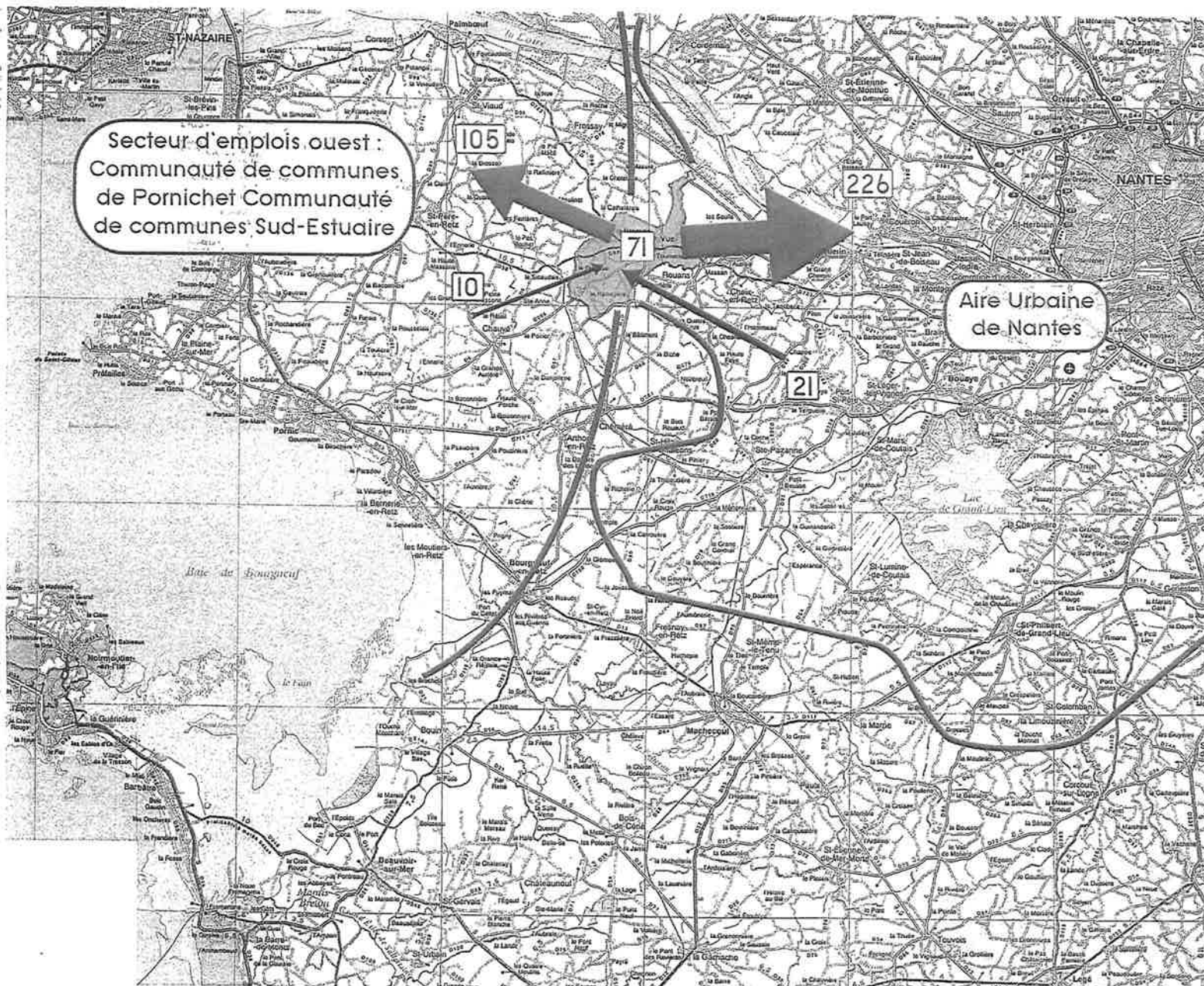
Commune de Vue

Révision de Plan Local d'Urbanisme

U540 - Source : IGN Loire Atlantique - Janvier 2007

0 2,5 5 7,5 10 km





Source INSEE 1999 : Les migrations concernant moins de 2 personnes ne sont pas détaillées, soit 16 actifs sortant pour 4 entrants.

-  Secteurs d'emplois
-  Entrées d'actifs
-  Sorties d'actifs
-  Actifs vivant et travaillant à Vue soit 16% des actifs de la commune et 65% des emplois situés sur la commune.
-  Actifs venant travailler sur la commune soit 35% des emplois situés sur la commune. Ils viennent en majorité des communes de proximité.
-  Actifs travaillant dans une autre commune dont la majorité sur l'Aire Urbaine de Nantes, à laquelle appartiennent les communes de la Communauté de Communes du Pays de Retz, excepté Chéméré (source INSEE : 1999).

L'appartenance de Vue à l'aire urbaine de Nantes témoigne d'une fonction résidentielle prédominante.

Définition de l'INSEE d'une aire urbaine : "un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain, et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne péri-urbaine) dont au moins 40% de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci".

I. Etat initial de l'environnement

A. Le milieu physique

La topographie de la commune de Vue est relativement marquée, en raison du contraste observé entre :

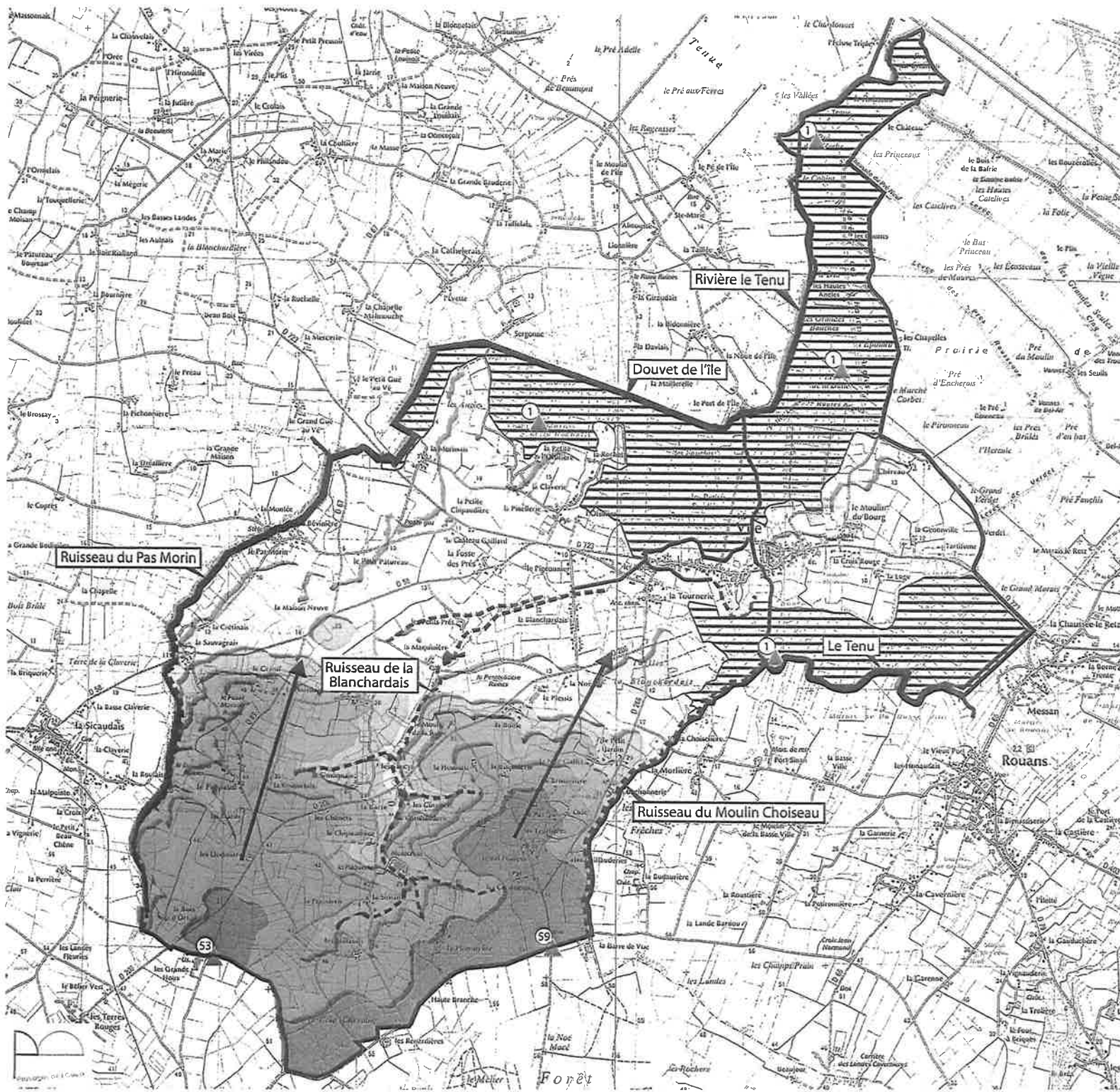
- le secteur du marais, au nord de la commune (marais de Vue et de l'Acheneau), qui présentent une altitude de l'ordre de 2 m NGF.
- L'amorce du plateau de Retz, à l'ouest et au sud de la commune. Ces terres s'élèvent progressivement pour atteindre une altitude supérieure à 50 mètres. Les terrains sont vallonnés et entaillés par quelques vallées creusées par des cours d'eau orientés Sud-Ouest/Nord-est qui se déversent dans les marais.

Le bourg de Vue est implanté sur deux îles, séparées par l'étier de Vue. L'altitude de l'île principale, à l'Est s'élève à 14m NGF.

La commune de Vue est localisée en rive gauche de l'estuaire de la Loire.

Elle est drainée par l'Acheneau à l'Est, et l'étier de Vue qui traverse le bourg. L'étier de Vue forme l'ancien cours du Tenu (ou Acheneau).

Tout le nord de la commune est composé de zones de marais avec les marais de l'Acheneau et de Vue.



Relief et hydrographie

 Limite communale

Altitudes :

 supérieure à 50 m

 entre 40 et 50 m

 entre 30 et 40 m

 entre 20 et 30 m

 inférieure à 10 m

 Point de repère du relief

 Sens de la pente

Hydrographie :

 Cours d'eaux permanents

 Cours d'eaux temporaires

 Etangs, mares

 Marais

Commune de Vue

Révision de Plan Local d'Urbanisme

U540 - Carte IGN 1123 Est Ed. 5 - Janvier 2007



1000 m 500 m 0 1 km

B. Le milieu biologique et paysager

5. Les entités paysagères

La commune est caractérisée par sa situation entre des terres basses marécageuses, et des collines plus élevées, cultivées et boisées.

Trois unités paysagères se distinguent, qui s'appuient sur les déclinaisons du relief :

- les marais : au nord de la commune. Ils contournent le bourg et s'étendent jusqu'au sud de l'île de Vue.
- Le « haut » des marais : terrains légèrement plus élevés, non inondables. Ils se situent entre 5 et 15 m d'altitude.
- Le bocage : collines qui dominent l'estuaire, rejoignant le plateau du Pays de Retz.

Les marais

Zone inondable comprise entre 2 et 3 m d'altitude, les marais sont reliés à l'estuaire de la Loire par les canaux. Les eaux ne sont pas soumises aux marées. Les vannes et les écluses permettent la déconnexion de ces deux milieux.

Physiquement, ce territoire plat est structuré par deux réseaux :

- les digues : langues de terre plantées de haies où se développent des frênes, saules, ou châtaigniers, coupés en têtards. Ces digues permettent une lisibilité à grande échelle du territoire.
- Un réseau serré de canaux visible l'hiver car emplis d'eau et repérables grâce aux peuplements de joncs tout au long de l'année. Ces canaux sont marqués par les vannes qui les accompagnent aux abords des routes.

Le caractère spatial des marais se détermine par un paysage ouvert souligné par des haies. Ce paysage reste d'autant plus ouvert que son occupation par des prairies se pérennise ; mais aujourd'hui des friches se développent et des difficultés d'entretien de ces prairies apparaissent tout comme l'abandon de certains canaux dont l'entretien régulier n'est plus assuré.

Peu de constructions se sont répandues dans les marais. Celles qui y sont implantées correspondent à des fermes agricoles : bâtiments traditionnels, peu élevés, qui s'étendent sur le bord des prairies.

Le « haut » des marais

Situés entre 5 et 15 m d'altitude, ces terrains doucement vallonnés offrent des visions à moyenne distance. Formé de collines bocagères basses, plus largement ouvertes autour des espaces d'exploitation maraîchères, le « haut » des marais offre des larges visions.

Cet espace est constitué d'un mélange de prairies et de zones maraîchères :

- au nord : affleurement de zones humides en limite de marais ;
- au sud : relief marqué en limite avec les collines bocagères, privilégiant les points de vue sur la vallée.

La végétation est plus particulièrement marquée par l'apparition des chênes, la présence d'ajoncs et genêts dans les haies.

Les collines bocagères :

Les collines vallonnées amènent des visions proches et participent à la valorisation des vallons. Elles constituent la chute du plateau vers les marais. Ces collines sont marquées, l'altitude maximale est supérieure à 55 m NGF. Le bocage est plus présent.

On note l'apparition de vignes, particulièrement au sud-est de la commune sur les versants orientés sud-ouest et l'apparition ponctuelle de boisements en petites parcelles, boisement de feuillus : chênes et châtaigniers.

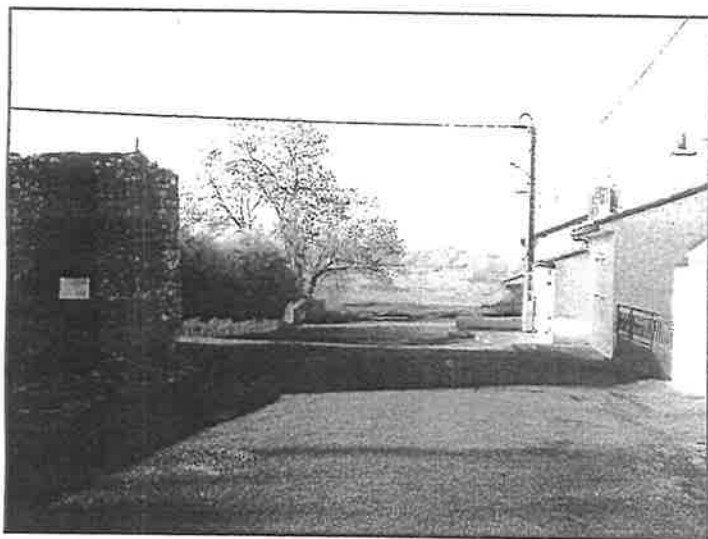
Un point de vue est à privilégier et à protéger sur la RD 206, au niveau de la Barre, due à un vallon intéressant, où affleure le milieu humide.



Paysage du marais relié à l'estuaire de la Loire par les canaux



Le marais, paysage ouvert occupé par des prairies pâturées



Perception du marais depuis le bourg, construit sur le "haut des marais"



Paysage des collines bocagères



Point de vue depuis les collines sur les marais et la centrale électrique de Cordemais

6. Les entités biologiques importantes

Située au sud du fleuve et du canal de la Martinière, Vue a un territoire composé pour plus d'un quart de marais dits « marais de Vue ». A une altitude de 1 à 2 mètres au dessus du niveau de la mer, ces terres enherbées sont régulièrement inondées et font partie de l'ensemble des zones humides de l'estuaire.

Les secteurs naturels à forts enjeux

Les fiches descriptives sont jointes en annexe au présent rapport de présentation

➤ Les ZNIEFF¹

- La ZNIEFF de type I des « Marais de Vue » : cette zone est constituée de zones humides plus ou moins tourbeuses. Ce marais est caractérisé par la présence de plantes rares comme l'inule d'Angleterre, l'hottonie des marais, etc. Cet ensemble permet la nidification de nombreuses espèces comme le Râle des genêts, la Sarcelle d'été. C'est un site de gagnage nocturne pour les anatidés migrateurs et hivernants mais aussi un site d'étape pour les limicoles lors de la migration prénuptiale. L'intérêt mammalogique est prédominant avec la présence de la Loutre d'Europe, espèce figurant sur la liste rouge des espèces menacées en France et en Europe.
- La ZNIEFF de type II de « la Vallée de la Loire à l'aval de Nantes » : elle correspond à l'ensemble des zones humides de l'estuaire entre Nantes et Saint-Nazaire. Son intérêt écologique réside dans la réunion de milieux très diversifiés en fonction du degré d'humidité et du caractère plus ou moins halophile de certaines zones, ainsi que dans la productivité primaire très élevée des vasières et roselières.
- La ZNIEFF de type II de « la Forêt de Princé » : Massif forestier dominé par la chênaie acidiphile et quelques reboisements de conifères alternant avec des espaces de landes xéro et mésophiles, des vallons humides et des zones bocagères abritant une flore assez variée avec quelques espèces intéressantes. Présence d'une avifaune forestière diversifiée et d'un coléoptère considéré comme rare en Pays de la Loire. Cette zone ne concerne la commune qu'en limite de territoire.

¹ ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique. Type I : secteur de superficie en général limitée, intérêt biologique remarquable. Type II : grands ensembles naturels riches ou peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.

➤ La ZICO²

La ZICO « Estuaire de la Loire » : Cette zone comprend le fleuve et son embouchure avec ses vasières et ses prés salés, mais aussi ses marais, ses roselières et ses prairies humides attenantes. Cette zone humide figure comme site d'importance internationale pour l'hivernage des oiseaux d'eau, tels que les anatidés et les limicoles. Cet estuaire joue également un rôle majeur en tant que halte migratoire et abrite une avifaune nicheuse d'un grand intérêt.

➤ Les Zones Humides

Les secteurs identifiés comme zones humides sont issus de l'inventaire des zones humides de Loire-Atlantique commandité en 1996 par le Service Maritime et de Navigation (SMN) et la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt (DDAF) :

- L'ensemble des Marais de Vue est répertorié comme zone humide (code I53b – Vallée de l'Acheneau) : ce marais présente un intérêt pour la flore, l'avifaune et les mammifères avec la présence d'espèces protégées au plan national. C'est aussi une importante zone de gagnage pour les anatidés hivernants au lac de Grand Lieu et en estuaire de la Loire. Elle se caractérise par des prairies mésophiles à hygrophiles et des roselières.

Afin de compléter ce repérage, la commune a fait réaliser par un cabinet spécialisé un recensement complet des zones humides sur son territoire qui vient compléter ces données. Elles doivent faire l'objet d'une protection dans le cadre du PLU.

Les espaces réglementaires : le site classé et la zone Natura 2000

La commune de Vue n'est pas concernée par la loi littoral. Bien que proche de l'estuaire, celle-ci ne présente pas de frange directe avec l'estuaire.

En matière de protection réglementaire, la commune de Vue est concernée par le Site Classé de l'estuaire de la Loire. Ce grand paysage est protégé par un décret d'avril 2002. Ce classement permet une protection importante puisque toute modification ou destruction de l'état des lieux sont interdites, sauf autorisation du ministre concerné. L'emplacement du site doit être reporté au PLU en qualité de servitude d'utilité publique opposable aux tiers.

² ZICO : Zone d'Importance pour la Conservation des Oiseaux. La base de ces inventaires sert à définir les Zones de Protection Spéciales Natura 2000.

La présence d'habitats naturels d'intérêt communautaire et d'habitats abritant des espèces d'intérêt communautaire sur l'estuaire de la Loire a été mise en avant par les inventaires du réseau Natura 2000, en application des directives « Habitats » et « Oiseaux ». L'Etat a donc inscrit l'ensemble de l'estuaire (dont les marais de Vue font partie) dans la liste des sites proposés à la commission européenne pour constituer le réseau Natura 2000.

Un arrêté du 26 avril 2006 a porté désignation du site Natura 2000 « Estuaire de la Loire ». Il correspond au Site d'Importance Communautaire et à la Zone de Protection Spéciale de l'Estuaire de la Loire. Comme l'a montré l'inventaire ZICO, cette vaste zone humide estuarienne a été retenue en ZPS car elle constitue à la fois un ensemble exceptionnel sur le plan floristique, avec des groupements végétaux particulièrement diversifiés, et un site exceptionnel pour la faune, d'intérêt international par les espèces qui s'y reproduisent.

7. Les installations classées et sites potentiellement pollués

Hormis les bâtiments agricoles qui ont fait l'objet de mesures spécifiques au regard notamment de l'éloignement des zones d'habitat, il n'est pas recensé d'autres installations classées.

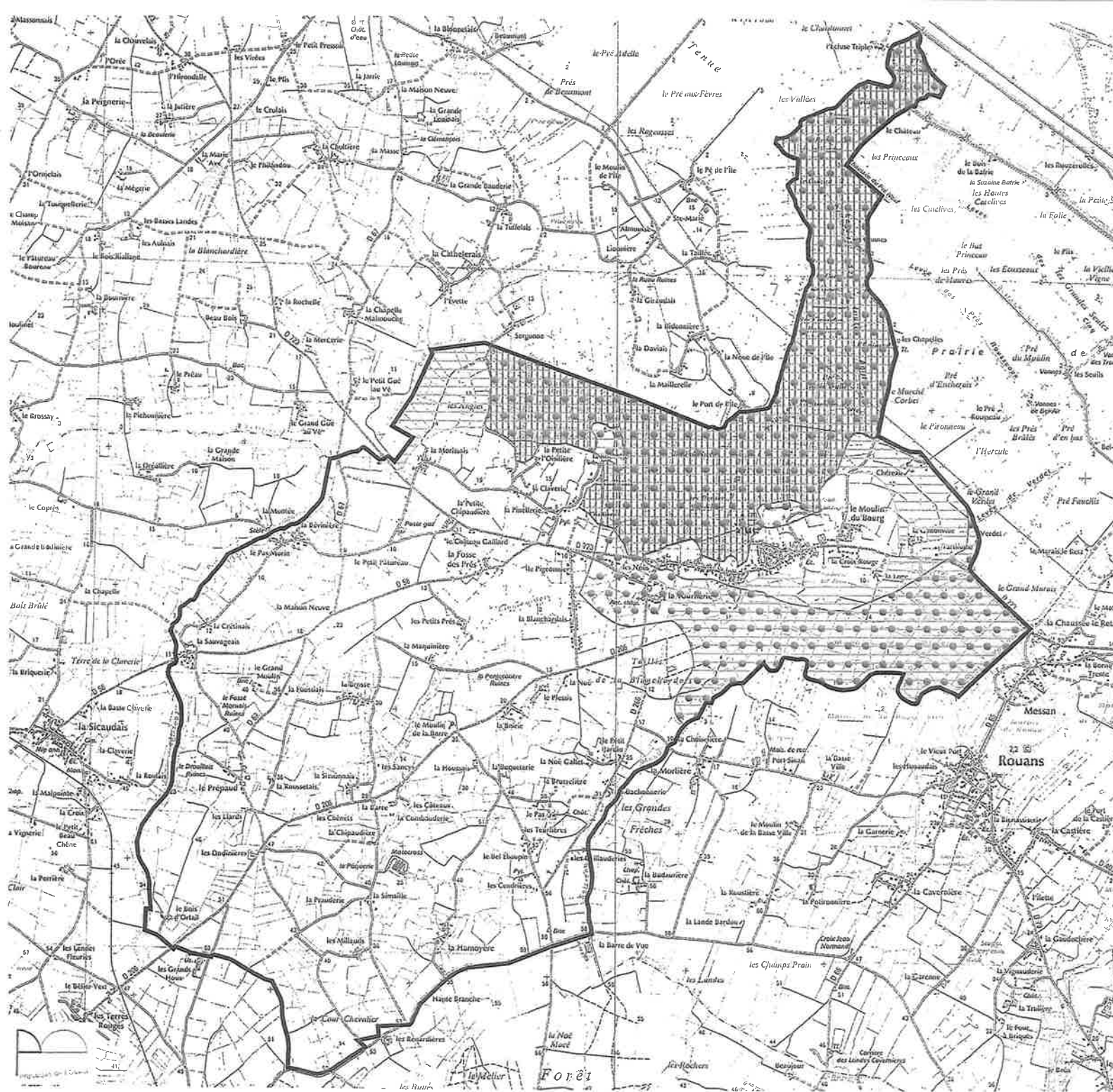
Il est par ailleurs identifié les sites et sols potentiellement pollués pour une prise en compte dans d'éventuels projets d'aménagement. Rappelons que ces sites n'interdisent pas la mise en œuvre de projets mais supposent la prise en compte de mesures spécifiques (dépollution, ...):

LIVET Jean-Yves, Garage||33, route de Nantes|33 Route Nantes (de) |VUE (44220) |g50.2a, g50.5|En activité
 BEAUCHENE Jean Pierre, Garage, station service||48, route de Paimboeuf, Le Bourg|48 Route Paimboeuf (de) |En activité
 COMMUNE DE VUE, Décharge brute communale||La Beurrerie|48 Route Paimboeuf (de) Beurrerie (la) |VUE (44220) |o90.0b|Activité terminée
 MALARD Roger, Station service|La croix rouge RN23|48 Route Paimboeuf (de) Beurrerie (la) Route nationale 23 |VUE (44220) terminée
 LIVET Camille, Station service, garage|Le Bourg|48 Route Paimboeuf (de) Beurrerie (la) Route nationale 23 Bourg (le) |VUE (44220)
 COMMUNE DE VUE, Décharge brute communale||L'Illette|48 Route Paimboeuf (de) Beurrerie |Activité terminée

Liste BASIAS des sites et sols pollués (en activité ou non)

Les deux sites de décharge sont répertoriés sur le plan de zonage pour une parfaite prise en compte. Les autres activités correspondent à des stations services existantes ou arrêtées implantées sur le territoire.

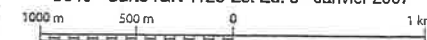
-  ZNIEFF de type I "Marais de Vue"
-  ZNIEFF de type II "Vallée de la Loire à l'aval de Nantes"
-  ZICO "Estuaire de la Loire" (Réseau Natura 2000)
- Zone Humide d'Importance Nationale "Estuaire de la Loire"

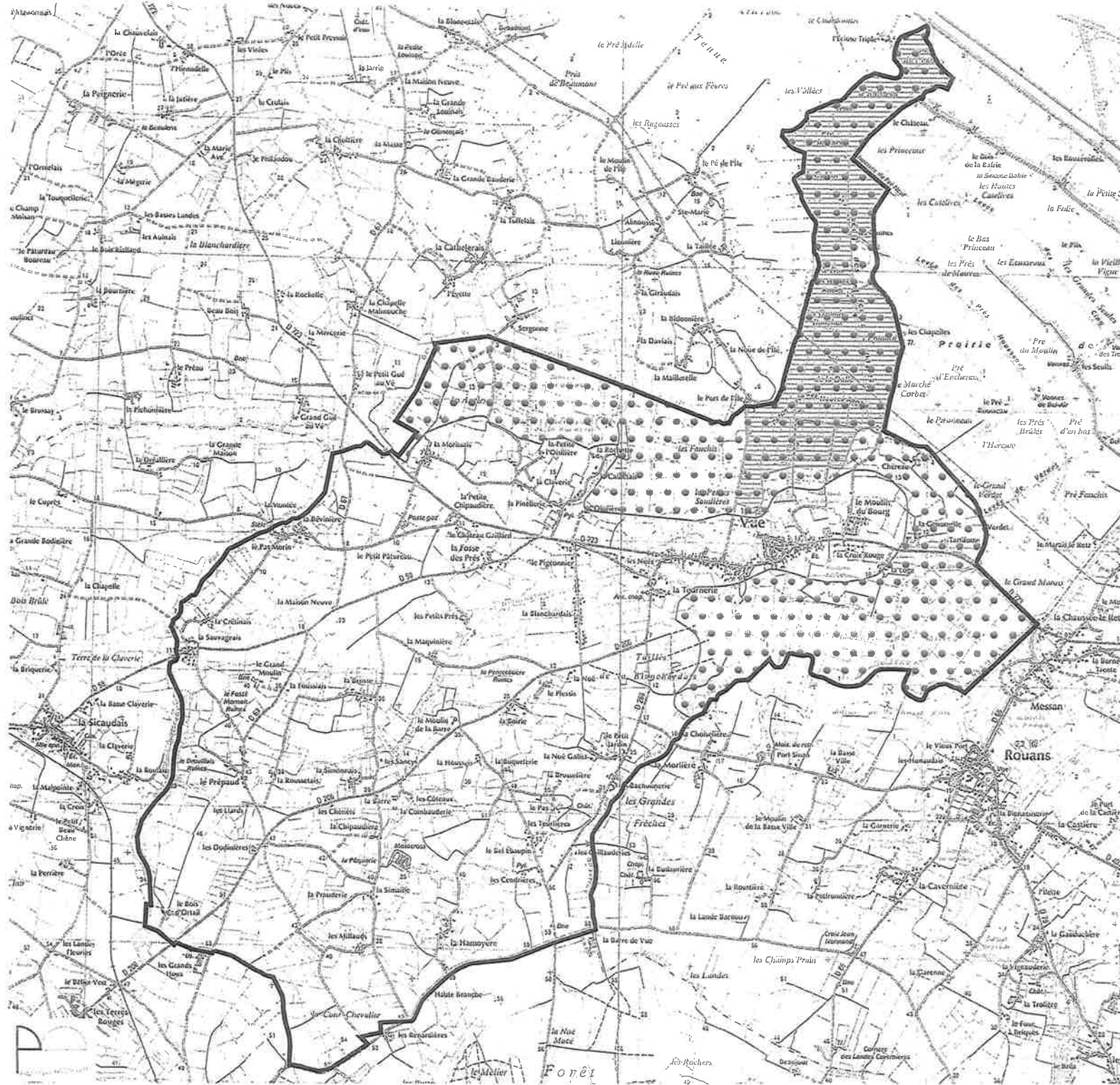


Commune de Vue

Révision de Plan Local d'Urbanisme

U540 - Carte IGN 1123 Est Ed. 5 - Janvier 2007





Espaces naturels protégés



Site classé de l'Estuaire de la Loire

Site Natura 2000 (Zone de Protection Spéciale et Site d'Importance Communautaire)

Commune de Vue

Révision de Plan Local d'Urbanisme

U540 - Carte IGN 1123 Est Ed. 5 - Janvier 2007

1000 m 500 m 0 1 km

II. Organisation territoriale

A. La structure bâtie

Voir ci-après les cartes « Organisation territoriale » et « Organisation urbaine »

La commune est caractérisée par une relative dispersion de sa structure bâtie en de nombreux hameaux, lieux-dits : le bourg ne comprend que 37% de la population communale.

1. Le territoire rural

Le réseau de voies départementales est bien développé sur le territoire communal permettant la desserte vers les autres communes voisines, avec notamment le passage de la RD 723 à travers le bourg, voie de transit vers le littoral. Les voies communales sont limitées au nord par la présence des marais. Sur le reste du territoire, elles permettent la desserte des nombreux villages et corps de ferme. Le projet de déviation de la RD 723 va avoir un impact important sur le territoire rural, créant un effet de coupure en terme de circulation sur les voies communales.

De nombreux villages anciens et de taille importante sont dispersés sur le territoire. Bien souvent, ils ne comptent plus d'exploitation agricole et servent de lieux de résidence. Ils sont en plein développement bâti et démographique. **Dans le cadre du PLU, une attention devra être portée sur la préservation du caractère traditionnel et du patrimoine de ces villages et éviter l'étalement urbain.**

Avec les mutations du système agricole, des bâtiments (granges en pierre, maisons, ...) ont été abandonnés. **Ils constituent encore un potentiel pour la commune de Vue.** Leur devenir doit être traité dans le cadre de l'étude.

Les entreprises sont principalement installées en entrée de bourg le long de la RD 723, ainsi que sur la zone de l'Oisilière. Une nouvelle zone d'activités intercommunale de la Croix Marteau est en projet sur une zone NAe du POS en vigueur. Les négociations pour l'acquisition des terrains sont actuellement en cours. Cette zone sera localisée à proximité de la future sortie de la déviation de la RD 723. Les études d'aménagement sont en cours mais elles ont fait apparaître un enjeu archéologique qui pourrait remettre en cause l'aménagement de cette zone compte tenu des coûts supplémentaires engendrés. A noter l'existence d'une zone NAe au sud du territoire en lien avec une entreprise située sur la commune voisine.

Organisation territoriale

Trame viaire :

-  Route départementale RD723 structurante
-  Future déviation de la RD723
-  Futur échangeur
-  Autres RD
-  Sentiers de randonnée

Urbanisation (POS actuel) :

-  Zone agglomérée du bourg
-  Villages constructibles
-  Autres villages
-  Habitat isolé
-  Activités économiques
-  Zone d'activités futures prévues au POS
-  Exploitations agricoles
-  Maraîcher
-  Equipements sportifs
-  Camping
-  Station de lagunage

Zone naturelle :

-  Marais

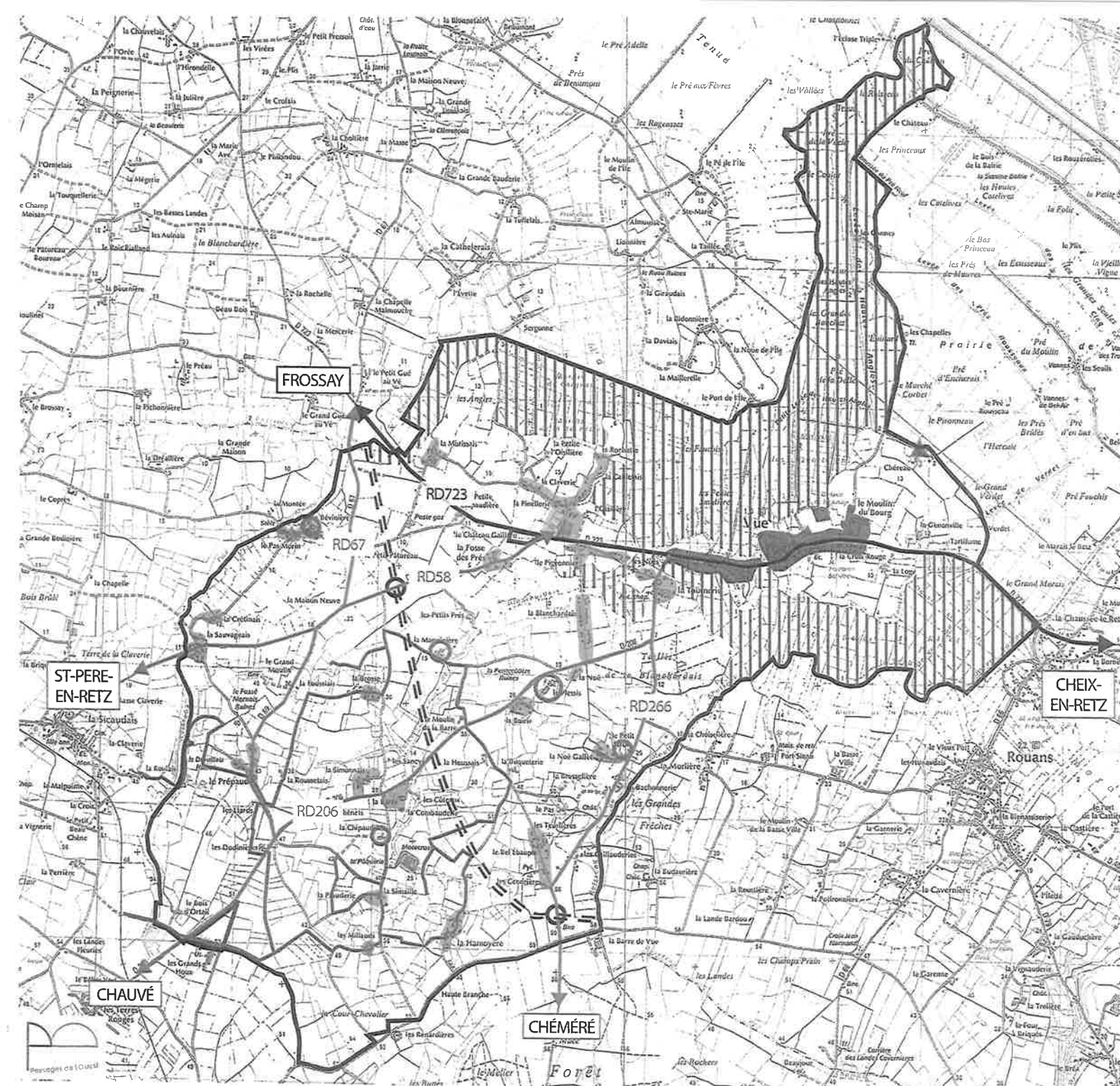
Commune de Vue

Révision de Plan Local d'Urbanisme

U540 - Carte IGN 1123 Est Ed. 5 - Janvier 2007



1000 m 500 m 0 1 km

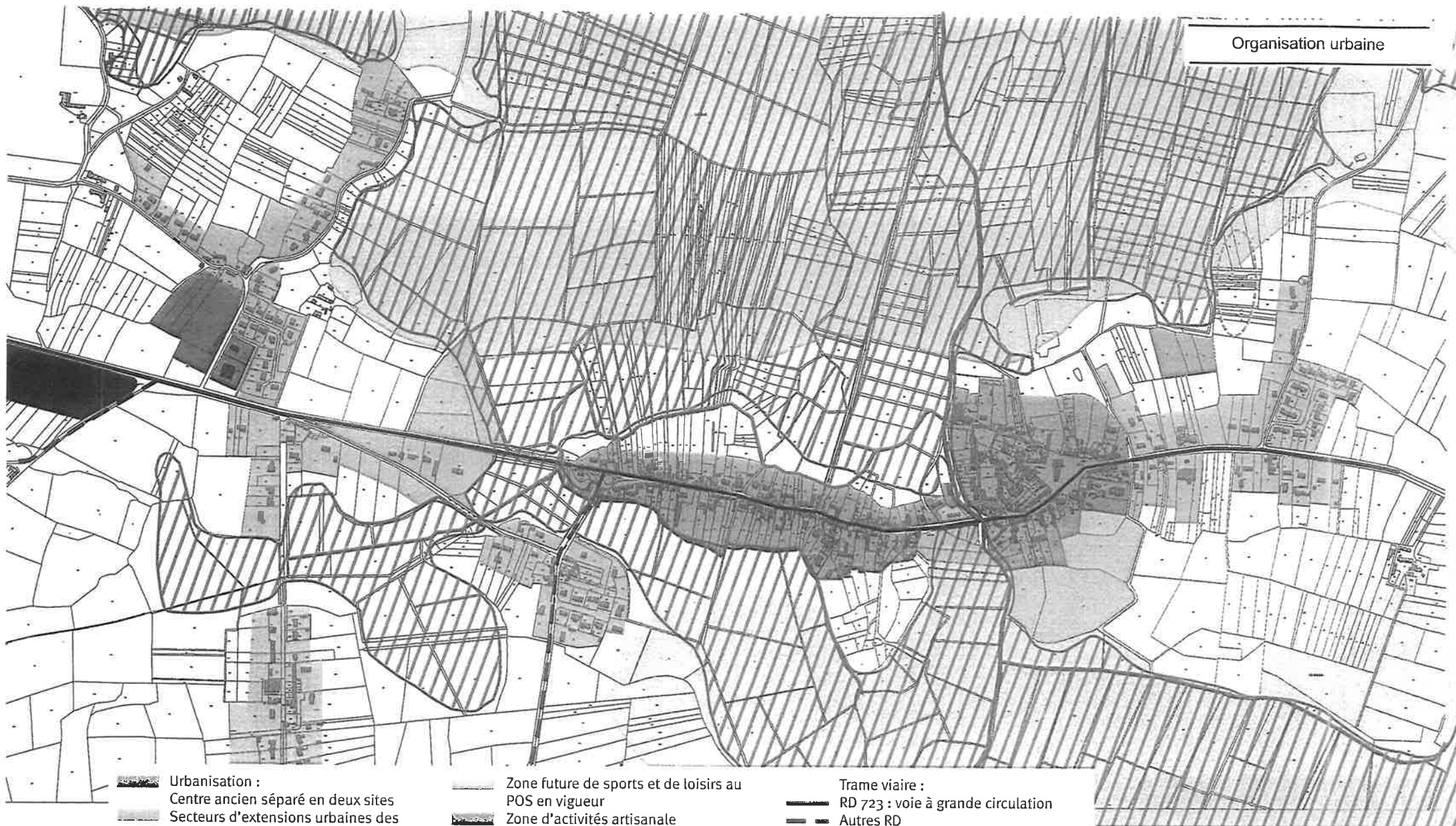


2. Le bourg, ses principales caractéristiques

- ✓ L'agglomération de Vue s'étend sur **deux îles émergeant des marais, en un village-rue** traversé par la RD 723. Cette voie, de par l'importance de son trafic routier, crée actuellement une fracture nord-sud au sein du bourg et entraîne des problèmes de sécurité liés à sa traversée. L'île principale accueille le secteur le plus ancien où l'on observe de magnifiques demeures bourgeoises. De forme ronde, centré sur l'église, le bourg comporte un ensemble de maisons à l'alignement. De petites ruelles descendent vers la rivière et desservent un quartier ancien de maisons basses. **Le centre ancien dans son ensemble dispose d'une qualité architecturale certaine qu'il est nécessaire de préserver.** La seconde île supporte l'agglomération, constituée de maisons jointives à l'alignement, datant pour la plupart du XIXe.

Ces deux ensembles forment le centre historique et fonctionnel avec la présence de l'église, la Mairie et de quelques commerces.

- ✓ Le bourg s'est étendu dans les années 60-70 de part et d'autre du centre ancien dans les directions est et ouest du fait de la contrainte des marais. Côté ouest les constructions se sont réalisées en continuité de l'urbanisation linéaire. A l'est en revanche, du fait de l'altitude et de la présence du bâti ancien et remarquable, la transition avec les extensions récentes s'est moins bien réalisée.
- ✓ La desserte des lotissements se fait essentiellement par **des voies en impasse** du fait de la contrainte des marais. Toutefois, les nouveaux lotissements (l'Oisilière, ZAC de la Fontaine aux Bains,...) sont prêts à être raccordées à des extensions urbaines à venir. Ainsi, l'urbanisation future, en prenant en compte ces voies dans ses aménagements, **pourra permettre une circulation interquartiers.**
- ✓ On note une **concentration des équipements scolaires, parascolaires, socioculturels et des commerces dans le centre-bourg.** Seuls les équipements sportifs se situent à l'ouest du bourg. Ils disposent d'une offre de stationnement satisfaisante et des aménagements ont été réalisés sur la RD 723 pour la sécurité des piétons, notamment scolaires. Dans l'avenir, il serait intéressant de **développer des cheminements piétons**, notamment pour les scolaires, **entre l'école et les équipements sportifs**, dans le cadre de l'urbanisation de la ZAC.
- ✓ **La station d'épuration et son extension future sont implantées au nord du bourg.** Sa présence limite l'urbanisation du bourg dans cette direction.
- ✓ L'est du bourg accueille une station service peu avenante en entrée de ville. **La zone d'activités communale à l'Oisilière, à l'ouest du bourg a été aménagée et est éloignée du bourg.** La création de la ZA intercommunale de la Croix Marteau le long de la RD 723, et proche de la ZA communale, va permettre l'installation ou le déplacement d'artisans. Des extensions peuvent être étudiées dans le cadre de la révision du PLU.



Urbanisation :
 Centre ancien séparé en deux sites
 Secteurs d'extensions urbaines des
 années 70's à nos jours
 Zones d'urbanisation futures au POS en
 vigueur
 Zone de sports et de loisirs

Zone future de sports et de loisirs au
 POS en vigueur
 Zone d'activités artisanale
 Future zone d'activités intercommunale

Trame viaire :
 RD 723 : voie à grande circulation
 Autres RD

Zone naturelle :
 Principaux étiérs
 Ligne de relief à 2,5 m NGF
 Périmètre du réseau Natura 2000 de
 protection des espaces naturels
 Station de lagunage
 Future extension de la station
 d'épuration

Commune de Vue

Révision de Plan Local d'Urbanisme

U540 - Carte IGN 1123 Est Ed. 5 - Janvier 2007



1000 m 500 m 0 1 km

3. Le bilan du POS et les secteurs d'extensions urbaines

Bilan des zones du POS non construites :

NAa : 12,44 ha

NAb : 11,40 ha (NAba : 6,31 ha et NAbb : 0,90 ha)

NAe : 7,8 ha

NAL : 3,83 ha

NDL : 6,75 ha

UC (terrains libres dans les villages) : 15,39 ha

- La révision du PLU doit permettre **de renforcer le poids démographique du bourg sur les villages**. La constructibilité des villages et des hameaux est à limiter en raison de la fonction agricole encore présente ainsi que de leur qualité architecturale. Toutefois, dans l'ancien POS, plusieurs villages ont été définis comme constructibles : la Blanchardais, la Hamoyère, la Boirie, la Simaille, la Prauderie, Prépaud, la Sauvageais, la Crétinais, la Pas Morin, la Morissais, la Pinellerie, la Cailletais. Le potentiel constructible restant est encore important (15,40 ha). Il peut être reconduit ou réétudié en fonction des contraintes environnementales et de la cohérence urbaine.
- **L'utilisation du potentiel disponible existant lié à des bâtiments inhabités, voire désaffectés complète cette offre**. Elle doit être étudiée au cas par cas. L'intervention sur ces bâtiments peut être de plusieurs ordres : réhabilitation, réaffectation ou destruction.
- Dans le bourg, **les zones d'extensions urbaines définies dans le POS actuel permettent de renforcer la cohérence du bourg, elles peuvent être reconduites (elles représentent environ 31 ha) ou réétudiées en fonction de leur limite avec les contraintes naturelles**. Les futures opérations urbaines doivent s'appuyer sur une cohérence d'ensemble visant notamment à améliorer les liaisons interquartier.
- Concernant **l'activité économique**, la priorité doit être donnée à l'installation des artisans en zone d'activités, afin de **ne pas disperser leur présence sur le territoire et causer le moins de nuisances possibles**. En cela, la zone d'activités intercommunale de la Croix Marteau va permettre de répondre à une demande des artisans sur environ 3.5 ha. Une zone d'extension à plus long terme, en lien avec la déviation de la RD 723 est à réfléchir en particulier si la zone de la Croix Marteau ne peut être urbanisée au regard de l'enjeu archéologique.
- La révision du PLU doit être l'occasion d'une réflexion sur les besoins en équipements publics et leur localisation. De la même façon, il convient de ne pas les disperser sur le territoire et de maintenir une certaine logique par rapport à la situation des équipements actuels. Plusieurs zones classées NAL (3,83 ha) et NDL (6,75 ha) sont encore non utilisées.

B. Une histoire, un patrimoine bâti

Source : *Le patrimoine des communes de Loire Atlantique*, Ed. Flohic, 2002.

Ancienne cité gallo-romaine, l'île de Vue a longtemps vécu de ses ports et du trafic commercial passant par l'Acheneau.

De son histoire ancienne, Vue garde la trace de son ancienne église paroissiale Saint-Philibert construite au XI^e siècle au milieu du cimetière mérovingien. Au centre du vieux bourg, il n'en reste aujourd'hui qu'un pan de mur ainsi qu'une croix celtique.

De son histoire plus récente et de son activité de commerce, Vue a conservé un patrimoine bâti de qualité signe de la richesse d'une époque.

C'est pourquoi aujourd'hui, son paysage témoigne encore du passé par des événements architecturaux et urbains de qualité (vieilles rues typiques, demeures intéressantes, dessin et pittoresque de certaines places).

La valorisation des bâtiments passe par la réhabilitation des maisons, le traitement des espaces publics, mais aussi par la mise en place d'animations.

- Les monuments importants : l'église Sainte-Anne du XIX^e siècle, le château de la Blanchardais du XVI^e siècle.
- Parmi le patrimoine bâti traditionnel : hôtels particuliers dans le centre-bourg, communs du château de la Blanchardais, moulin de la Barre, chapelle de la Blanchardais, gendarmerie du XIX^e siècle, presbytère du XIX^e siècle...
- **Ensembles bâtis anciens de qualité présentant une structure architecturale et urbaine cohérente** : le centre ancien du bourg, les centres anciens des villages,... **Ces ensembles méritent d'être protégés par l'institution d'un permis de démolir.** Il pourrait aussi être institué une notification d'élément à préserver inscrite pour les bâtiments isolés de la même manière que pour le patrimoine.
- Parmi le petit patrimoine : Fontaine miraculeuse Sainte-Anne, puits, pigeonier de la Blanchardais, écluses, calvaires,...

C. Les équipements

1. Les équipements d'infrastructure

a. *La trame viaire et les déplacements*

Le territoire de Vue est marqué par la traversée de la RD 723, axe est-ouest entre l'agglomération nantaise et le littoral, le long duquel s'étend le bourg. Son trafic important de 8500 véhicules par jour en fait un axe particulièrement dangereux, malgré les aménagements déjà réalisés en matière de sécurité routière. C'est pourquoi, la déviation de Vue, dans la continuité de l'aménagement de la RD 723 en 2X2 voies entre La Montagne et Cheix-en-retz, fait l'objet d'un projet, devenu prioritaire pour le Conseil Général de Loire-Atlantique.

Le territoire est également traversé par deux routes départementales : la RD 58 vers Saint-Père-en-Retz et la RD 206 vers Pornic.

Sur le territoire rural, le réseau de voies communales est suffisamment développé pour desservir les zones d'habitat.

La commune est desservie par les transports scolaires. Elle bénéficie également du réseau Atlantic', du Conseil Général de Loire-Atlantique, qui offre des dessertes de bus sur le département (réseau Lila).

- Le Schéma Routier Départemental

Le Conseil Général de Loire Atlantique a révisé son Schéma Routier Départemental afin d'orienter pour les 20 à 25 ans à venir, l'ensemble de la politique routière tant en terme d'investissement que d'entretien. Le SRD répond à des attentes bien identifiées telles que :

- Assurer la desserte des grands équipements
- Assurer un développement équilibré du territoire
- Favoriser l'irrigation du territoire Nord/Sud et Est/Ouest
- Maîtriser l'étalement urbain
- S'inscrire dans une offre de transports diversifiée
- Inscrire le réseau routier dans une cohérence régionale et interrégionale.

Le SRD prévoit une hiérarchisation des voies. Sur le territoire, la RD 723 est classée en route principale de catégorie 2 de l'Est de la commune jusqu'à la RD 58. Les RD 58, 67, 206, 266 et 723 (de la RD 58 jusqu'à la limite Ouest) sont classées dans le réseau de desserte locale. Ce classement a conduit à définir des marges de recul hors agglomération et zones urbaines : 35m au minimum par rapport à l'axe de la RD 723 (partie classée en RP2) dans le cas d'un projet urbain (loi Barnier : 75m hors projet urbain) et 25m de l'axe pour les autres RD.

La future déviation de la RD 723 sera classée en voie de niveau RP2 et le Conseil générale souhaite que s'applique un recul minimal de 35m hors dispositions loi Barnier.

Sur le territoire rural, le réseau de voies communales et départementales est très développé, ce qui favorise le développement de l'habitat.

La commune est desservie par les transports scolaires. Elle bénéficie également du réseau Atlantic', du Conseil Général de Loire-Atlantique, qui offre des dessertes de bus sur le département et sur le Pays de Châteaubriant (réseau Abeille).

En terme de circulation piétonne, la commune, en lien avec les structures intercommunales, développe le réseau de sentier de randonnée.

La Conseil Général, selon l'article 56 de la loi n°83-663, établit après avis des communes intéressées, un Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR). Il détermine les types de randonnée qu'il souhaite encourager. Toute aliénation d'un chemin rural inscrit au PDIPR susceptible d'interrompre sa continuité doit comporter soit le maintien, soit le rétablissement de cette continuité.

Les deux objectifs principaux du PDIPR sont les suivants :

- ✓ La protection juridique et leur préservation dans le temps
- ✓ La valorisation touristique des chemins

Dans ce cadre, la Communauté de Communes du Cœur du Pays de Retz a mené en étroite collaboration avec le Conseil Général, un diagnostic des circuits existants sur son territoire. Suite à ce travail le plan de gestion a été défini.

La commune souhaite d'ailleurs s'engagé également dans le développement de ce réseau de sentier pour la découverte des milieux naturels dans le respect de l'environnement.

*b. Les réseaux***L'assainissement**

Le bourg de Vue est desservi par un réseau d'assainissement collectif géré par la SAUR. Dans le cadre du zonage d'assainissement approuvé en décembre 1999, aucun village n'a été raccordé à l'assainissement collectif du bourg. Les villages et zones d'habitat isolé sont en assainissement individuel géré par le SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

La commune de Vue a récemment procédé à la mise en service d'une nouvelle station d'épuration. Afin de prendre en compte les surcharges hydrauliques et en raison des besoins futurs estimés sur la commune, des nouveaux ouvrages ont été réalisés pour étendre la capacité à 1100 équivalent-habitant, par un système de lagunage aéré. Cela permettra d'intégrer les futures zones d'habitat prévues au PLU et notamment le projet d'aménagement de la ZAC.

En parallèle de la révision du PLU, la commune a engagé une révision de son zonage d'assainissement de manière à l'adapter au projet de PLU en intégrant notamment les futures zones d'urbanisation proposées. Il a été présenté en enquête publique conjointement au PLU.

Autres réseaux

La commune est desservie par le réseau d'eau potable, géré par le SIAEP (Syndicat Intercommunal d'Adduction en Eau Potable) Pays de Retz – Sud Loire.

Le réseau d'électricité est géré par le SYDELA (Syndicat d'Electricité de Loire-Atlantique).

La commune devra prendre en compte les réseaux publics dans la définition du zonage du PLU.

2. Les équipements de superstructure

Voir Annexe B et ci-après la carte « Fonctions de l'agglomération »

Les équipements sont essentiellement concentrés dans le bourg, sauf pour les équipements sportifs, localisés en limite ouest du bourg, dans le village de l'Oisilière. Dans le cas d'une croissance de la population dans les années à venir, les besoins en équipements sportifs vont certainement augmenter. Il conviendra donc de permettre l'extension et la localisation de nouveaux équipements dans ce domaine. Les équipements scolaires sont actuellement à saturation, mais une nouvelle classe de l'école publique va ouvrir à la rentrée 2007. De plus, les bâtiments de l'école publique peuvent permettre l'ouverture de 2 à 3 autres classes. L'école publique maternelle est neuve (travaux datant de 3 ans).

Les projets communaux :

- Extension du cimetière ou création d'un nouveau cimetière
- Création de nouveaux équipements sportifs (salle omnisports ou salle polyvalente)
- Création d'un nouveau local technique municipal
- Transfert de la bibliothèque

Terrains de sports

Equipements et services publics :

- 1 Mairie
- 2 La Poste (fermeture prévue en 2007)

Equipements scolaires :

- 1 Ecole publique
- 2 Ecole primaire privée : transfert prévu sur le site de l'école maternelle privée
- 3 Accueil périscolaire + restaurant scolaire
- 4 Ecole maternelle privée

Equipements socio-culturels :

- 1 Bibliothèque communale : transfert prévu dans les locaux de l'école primaire privée
- 2 Salle municipale

Commerces et services :

- 1 Salon de coiffure
- 2 Boucherie - charcuterie
- 3 Restaurant
- 4 Boulangerie
- 5 Tabac - presse
- 6 Garage
- 7 Station service

1 Eglise

2 Cimetière

Station de lagunage

Commune de Vue

Révision de Plan Local d'Urbanisme

U540 - Carte IGN 1123 Est Ed. 5 - Janvier 2007

1000 m 500 m 0 1 km

D. Activité économique

Jusqu'à présent le tissu économique de Vue était typique d'une commune rurale avec un secteur agricole dominant. Aujourd'hui ce secteur a fortement diminué et les autres activités économiques sont peu développées, signe de la fonction résidentielle de la commune.

1. Les entreprises, les zones d'activités

Voir ci-dessus la carte Fonctions de l'agglomération

Vue dispose d'une petite zone artisanale au lieu-dit de l'Oisilière, où sont installées 2 entreprises. Les entreprises présentes sur le territoire sont principalement liées au bâtiment et à la mécanique. Une zone NAe a été prévue au POS en vigueur afin de permettre la réalisation d'une zone d'activités intercommunale le long de la RD 723. Ce projet en cours fait déjà l'objet d'une demande d'installation de la part de plusieurs artisans. Sa localisation à proximité de l'échangeur de la future déviation de la RD 723 renforce son attractivité. Toutefois l'enjeu archéologique pourrait remettre en cause l'aménagement de cette zone compte tenu des coûts induits pour d'éventuelles fouilles. Il apparaît donc important d'anticiper dans le PLU sur cette problématique en prévoyant une solution alternative.

Par ailleurs, la commune doit prendre en compte dans le PLU les perspectives de développement des zones d'activités de la Communauté de Communes Cœur du Pays de Retz. Le SCOT en cours d'élaboration définira les orientations en la matière et le PLU sera mis en compatibilité si nécessaire.

Quelques entreprises sont présentes dans les villages. Une réflexion est à mener sur la pertinence de leurs localisations en fonction des nuisances qu'elles impliquent, afin d'envisager la création ou l'extension de zones d'activités.

Il n'y a pas d'industrie sur la commune, mais l'entreprise Stradal est implantée sur Arthon-en-Retz en limite de Vue. C'est pourquoi, le POS de Vue avait prévu une zone d'urbanisation future pour que cette entreprise puisse s'étendre au besoin.

2. Une offre en commerces et en services faible

Du point de vue des commerces et des services, la commune est peu équipée, puisque l'INSEE ne recense que 10 équipements sur 37 dans sa nomenclature. Toutefois, pour la taille de la commune, elle bénéficie des commerces et services de proximité (boulangerie, boucherie, cafés, médecin). La boulangerie et le café présent sur la place Sainte-Anne donnent une certaine attractivité au centre-bourg, en plus des équipements publics. Si la commune se développe, il serait intéressant d'envisager la pérennisation et l'amélioration du tissu commercial et des services sur le centre ancien, facteur de lien social. L'avenir du commerce et des services passe par l'accueil d'une nouvelle population à condition que le développement urbain soit axé sur le bourg.

3. Le secteur agricole, activité économique en forte diminution.

Voir ci-dessus la carte Organisation territoriale

Au recensement général agricole de 2000, les exploitations agricoles professionnelles étaient au nombre de 8. La surface agricole utilisée des exploitants de la commune et extérieur, représentait alors 70% de la superficie totale du territoire de la commune. En 2006, le nombre d'exploitations agricoles professionnelles est estimé à 5 par la commune. Malgré l'importance territoriale que représente encore l'agriculture, l'activité est en forte diminution en terme d'emplois et de sièges d'exploitations.

L'agriculture est liée à un système de polycultures/élevage, avec la présence encore de pâturages bovins sur les prés humides des marais. A noter la présence d'un maraîcher.

Les sièges d'exploitation sont localisés dans des villages ou sont isolés. **Les bâtiments d'exploitation recensés en tant qu'installations classées induisent des règles d'inconstructibilité vis-à-vis des tiers : périmètre de protection sanitaire de 50 ou 100m.**

Aucune exploitation professionnelle n'est aujourd'hui présente à proximité du bourg, limitant ainsi les contraintes d'urbanisation.

L'activité agricole, compte tenu de son importance économique et de son impact territorial est **un élément majeur à traiter dans le PLU** afin de :

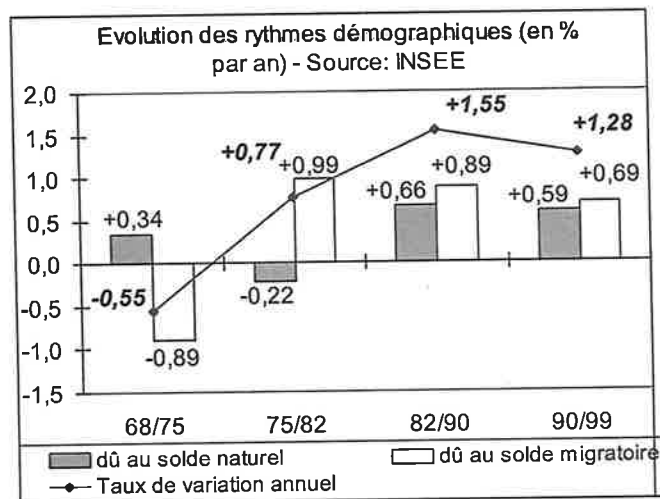
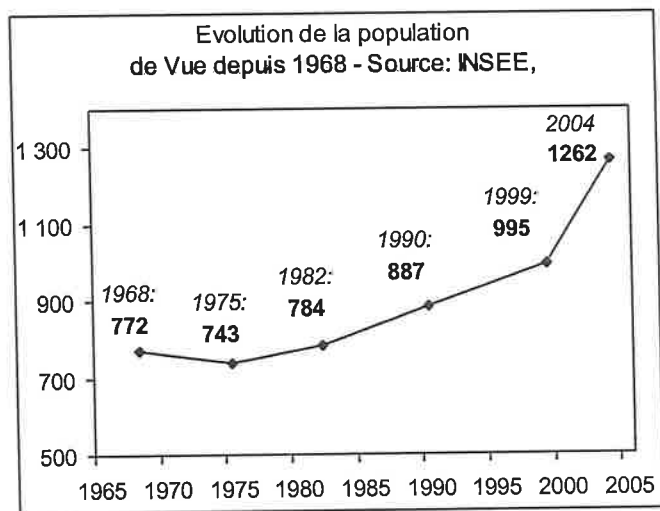
- **Préserver et favoriser l'activité agricole** en protégeant les sièges et les terres agricoles et en favorisant leur développement.
- **Prévoir les évolutions des sièges d'exploitation à moyen terme** afin de déterminer leur vocation future.
- **Étudier les possibilités de développement du bourg, des villages et de réhabilitations de bâtis** en milieu rural au regard de la problématique des installations classées. Cette question doit être **traitée au cas par cas** en définissant des critères de choix pour la détermination du zonage : présence de tiers, avenir, localisation, ...
- **Veiller à l'insertion des bâtiments agricoles dans le milieu naturel.**

Chapitre 3 : Quelles orientations pour le développement de la commune ?

I. Analyse démographique

La population de Vue est de **1262 habitants au recensement INSEE de 2004** (population sans double compte). Compte tenu des évolutions récentes, la population est estimée à environ 1300 habitants en 2007

A. Une croissance démographique en plein essor



Évolution de la population et croissance démographique				
Taux de variation en %/an	1968/1975	1975/1982	1982/1990	1990/1999
Vue	-0,55 %	+0,77%	+1,55%	+1,28%
Canton du Pellerin	+0,81%	+1,78%	+0,86%	+0,98%
Loire-Atlantique	+1,20%	+0,90%	+0,69%	+0,84%

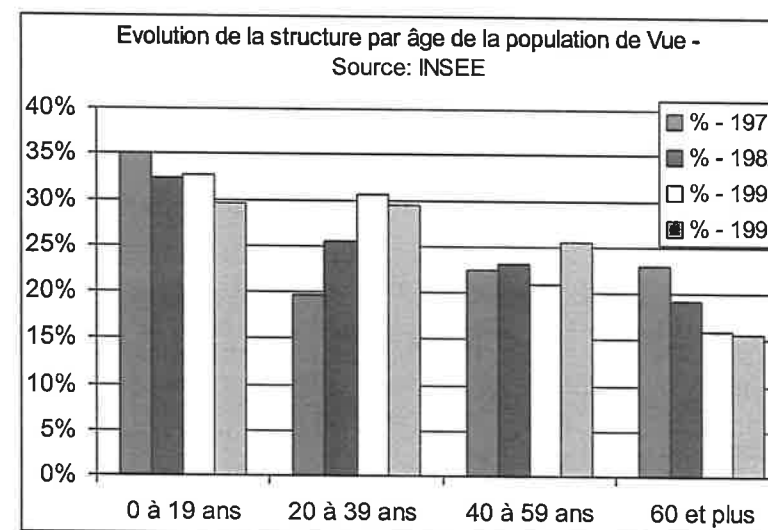
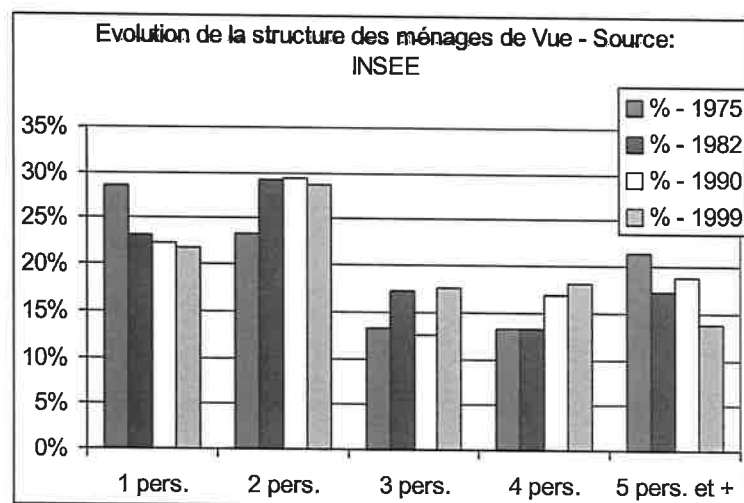
Après une croissance continue de la population depuis 1975, la commune connaît une **croissance particulièrement forte depuis 1999 avec un taux +4,8%/an** enregistré en 2004.

L'évolution démographique jusqu'à 1999 est liée à un solde migratoire positif, signe d'une attractivité de la commune pour les actifs du pôle d'emplois nantais. L'arrivée de ces nouveaux ménages a eu un effet direct sur le solde naturel qui est à nouveau positif depuis 1982.

L'analyse des naissances et des décès depuis 1999 témoigne de la poursuite de l'augmentation du solde naturel, preuve que **la forte croissance de la population est liée à l'arrivée d'une population jeune**.

La municipalité doit poursuivre l'accueil d'une nouvelle population par une offre en logements, afin de s'assurer de la pérennité de la croissance démographique, tout en maîtrisant une croissance très rapide depuis 1999.

B. Une population jeune



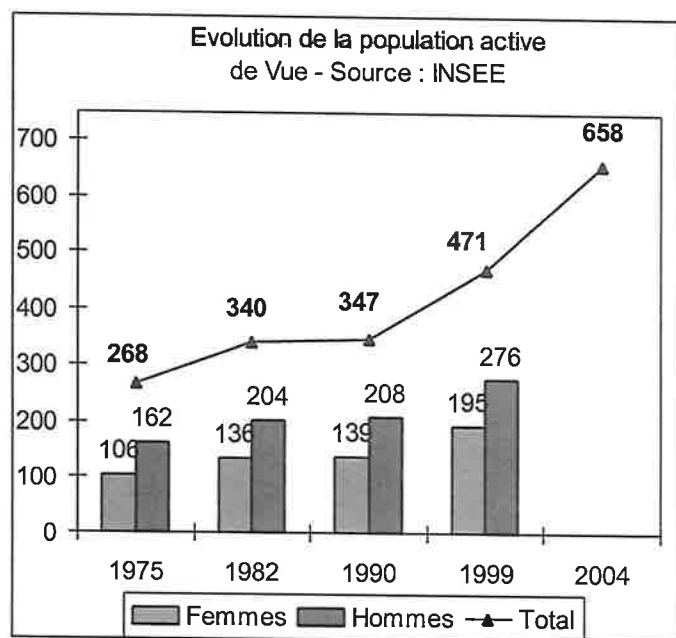
Le profil de la population de Vue est jeune. Cela se traduit tout d'abord par des taux de petits ménages en baisse et par une hausse des taux de ménages de 3 et 4 personnes. Cette dernière catégorie est signe de la présence de familles, donc d'un rajeunissement de la population.

En effet, l'indice de jeunesse est relativement élevé sur Vue (1,9), si l'on compare avec les indices cantonal (1,5) et départemental (1,3). Il semble que le départ des jeunes veuzéens en âge d'études ou d'emploi, soit compensé par l'arrivée de nouveaux actifs. Ces nouveaux actifs sont plutôt jeunes puisque le recensement communal de l'INSEE en 2004 montre une croissance du taux des personnes de 20-39 ans. Une croissance du taux des 0-19 ans est également notée sur cette période puisque la nouvelle population correspond à des familles en constitution.

Vue connaît une attractivité importante pour les jeunes actifs en raison de son appartenance à l'aire urbaine de Nantes. Ainsi, sa population est plutôt jeune et bien équilibré malgré les phénomènes de desserrement des ménages visibles à l'échelle nationale. Toutefois, il paraît important que la municipalité continue à favoriser l'accueil d'une population de jeunes ménages afin de permettre son renouvellement et de maintenir les équipements notamment scolaires. Il s'agit pour cela de proposer une offre en logement en leur direction : développement des logements locatifs, accession sociale.

Sur un plan social, l'augmentation des personnes âgées à moyen terme implique également de réfléchir aux besoins en équipements et services.

C. La population active



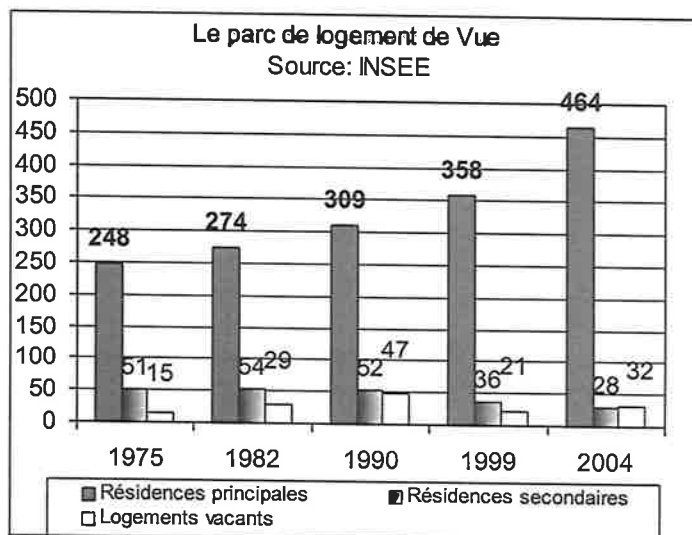
La population active a évolué de façon importante sur la période 1999/2004. Ainsi, il est possible de déduire que la croissance de la population communale s'est réalisée grâce à l'arrivée de nouveaux actifs et leurs familles.

L'évolution récente est liée au développement du phénomène de rurbanisation des actifs de la région : ils ont généralement un travail dans un des pôles d'emplois avant de s'installer sur la commune.

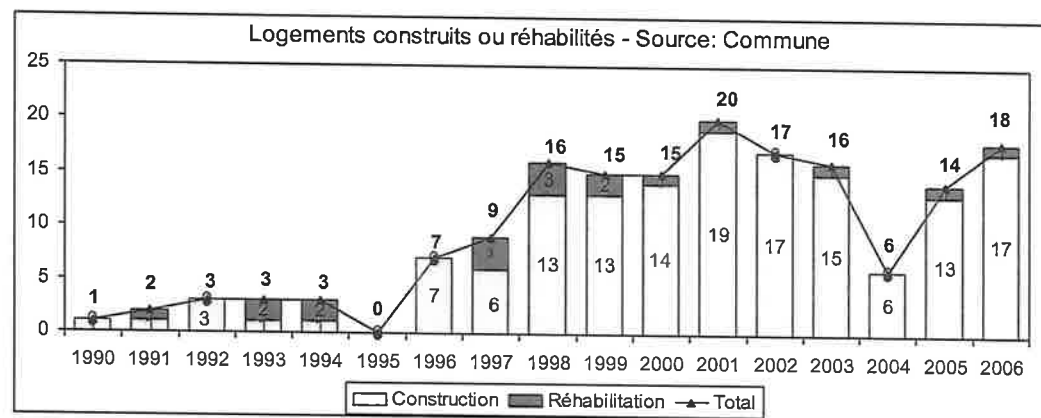
L'arrivée de jeunes actifs montre qu'il faut s'intéresser tout particulièrement au type de terrains et de logements proposés de manière à les adapter aux besoins des personnes intéressées pour vivre à Vue.

II. Le logement

A. Une hausse constante des résidences principales



	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants
% - 2004	88,5%	5,4%	6,1%
% - 1999	86,3%	8,7%	5,1%
Canton - 1999	92,7%	3,5%	3,8%
Département - 1999	83,4%	11,9%	4,7%



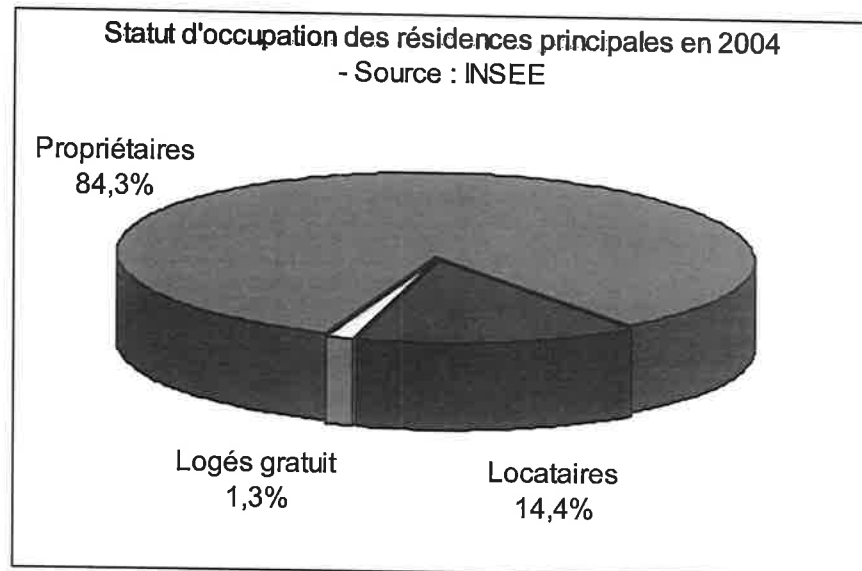
Depuis 1975, le nombre de résidences principales n'a cessé d'augmenter en parallèle de la croissance de la population. Toutefois, la population a augmenté de façon beaucoup plus rapide. Ceci est lié à la jeunesse de la population et au nombre relativement élevé de personnes par ménage.

Depuis 1998, on note une progression du rythme de construction : il est passé de 2,5 logements sur la période 1990/1998 à 15 logements entre 1999 et 2006. Cette hausse est liée à l'ouverture de lotissements et à la construction de maisons individuelles dans les zones constructibles au POS (principalement dans les villages). On constate néanmoins le maintien de ce rythme sur les dernière années traduisant une certaine stabilité

A noter que les maisons anciennes et bâtiments agricoles inutilisés représentent un potentiel de logements par la rénovation.

La municipalité doit poursuivre sa politique de développement de l'offre de terrains à construire si elle souhaite maintenir une croissance de sa population tout en assurant un développement cohérent.

B. Un parc locatif à développer



Le taux de locatifs, de 14,4% en 2004, est insuffisant au regard des demandes. En effet, on estime qu'un taux de 30% est un ratio d'équilibre du parc. L'équilibre du parc de logements facilite le renouvellement de la population, notamment de la population jeune et souvent leur installation en accession à moyen terme.

Il est donc important que la municipalité favorise le développement du parc locatif, notamment social public qui est nul. Cette politique de développement de l'offre locative doit être accompagnée d'actions en faveur d'une offre en accession à la propriété en direction des jeunes ménages.

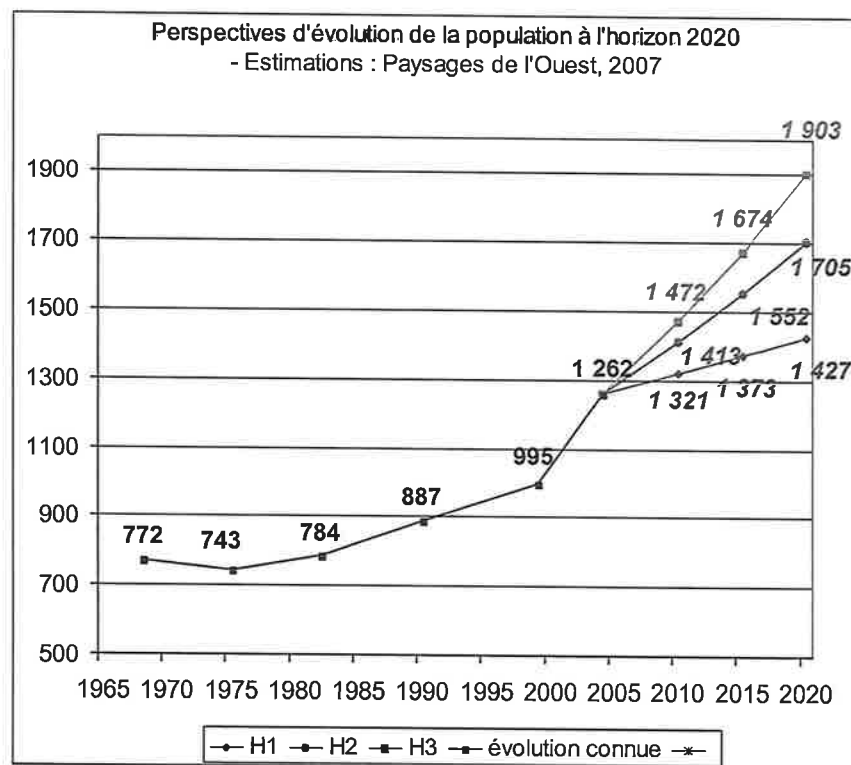
III. Perspectives d'évolution

A. Les perspectives d'évolution de la population

Compte tenu de l'analyse démographique réalisée précédemment, trois hypothèses d'évolution de population peuvent être définies afin d'estimer l'évolution démographique de la commune à l'horizon 2020.

- **une hypothèse basse** : basée sur une croissance faible connue par Vue sur la période 1975/1982,
- **une hypothèse moyenne** : basée sur une croissance connue par Saint-Père-en-Retz sur la période 1999/2004,
- **une hypothèse haute** : basée sur une croissance forte connue par Frossay sur la période 1999/2004,

Les hypothèses d'évolution sont définies à partir du recensement intermédiaire provisoire réalisé en 2004, soit 1262 habitants :



	H1	H2	H3
2004	1262	1262	1262
2020	1427	1705	1903
Variation 2004/2020	+165	+443	+641
Taux de variation annuel	+13%	+35%	+51%

B. Perspectives d'évolution du logement

1. Estimation des besoins en résidences principales à l'horizon 2020

La construction neuve permet d'accroître le parc de logements pour répondre aux besoins générés par la croissance démographique et le desserrement des ménages, mais rend également possible le renouvellement du parc de logements. Un certain nombre de logements disparaît mais leur perte est compensée par la construction neuve ou le changement d'affectation de locaux. Dans le cas de la commune de Vue, le nombre de logements construits depuis 1999 et le parc total ont pratiquement augmenté d'autant. **Le renouvellement du parc est nul et les besoins en constructions y étant liés sont donc nuls.**

2. Estimation des besoins liés aux résidences secondaires

Le nombre de résidences secondaires stagne voire baisse depuis plusieurs décennies. **Les besoins en construction sont donc considérés comme quasi nuls.**

3. Besoins en constructions

Les hypothèses d'évolution de la population ont conduit à trois hypothèses de rythme de construction pour les prochaines années. Basées sur le recensement 2004, les hypothèses intègrent les constructions réalisées depuis :

	2004	H1	H2	H3
Résidences Principales	464	571	682	761
Différentiel		107	218	297
Constructions depuis 2004		38	38	38
Total à construire		69	180	259
Rythme annuel de construction		5	10	19

C. Estimation des besoins en terrain

Une approche légèrement supérieure à l'hypothèse 2 apparaît la plus adaptée au contexte de Vue. La définition de ces besoins réels doit intégrer l'ensemble des composantes nécessaires à la mise en œuvre opérationnelle de projets urbains d'habitat :

- La prise en compte des besoins en construction avec un ratio de l'ordre de 17 logements/ha qui correspond à des opérations relativement dense relevées en zone rurale, soit des besoins bruts d'environ 12 ha. Ces besoins bruts n'intègrent pas du tout les contraintes de chacun des secteurs de développement qui vont conduire à réduire clairement leur potentiel urbanisable

Plusieurs exemples d'opérations récentes d'aménagement permettent d'estimer que dans le cadre d'opérations d'aménagement, environ 30% des terrains ne sont pas réellement urbanisée du fait de la prise en compte des nuisances et de l'environnement. C'est d'ailleurs le cas dans le cadre de la ZAC de la Fontaine aux bains. Le « potentiel réel » à urbaniser doit donc intégrer l'ensemble de ces contraintes de manière à ne pas se révéler rapidement insuffisant si l'on n'intègre pas ces facteurs :

- L'intégration de l'environnement dans l'élaboration des projets urbains impliquent qu'une partie des secteurs à urbaniser ne feront pas l'objet de constructions compte tenu de leur intérêt paysager ou des enjeux environnementaux : la ZAC de la Fontaine aux bains intègrent notamment cette composante avec la définition d'espaces à préserver : finalement classé en zone N, ces espaces représentent environ 30% du périmètre initialement prévu par la ZAC qui ne disposait pas à l'origine de toutes les études détaillées en matière d'environnement.
- La réalité de terrains imposent, pour une plus grande cohérence de s'appuyer sur des éléments paysagers, d'infrastructure permettant un aménagement rationnel des zones : définir les limites au regard du tissu bocager (bois, haie, ...), de la trame viaire (appuyer les limites sur le réseau de voie). Il serait complètement incohérent d'arrêter des limites de zones d'urbanisation uniquement en s'intéressant à l'aspect comptable et non à la cohérence d'aménagement préconisé par la législation
- Des contraintes s'exercent sur les secteurs qui peuvent être proposés à l'urbanisation : marge de recul par rapport aux voies et notamment la RD 723 avec des marges définies à 30m minimum ce qui réduit considérablement le potentiel des zones qui pourraient être proposées, prise en compte des contraintes techniques (réseaux, réalisation de bassins d'eaux pluviales, ...). A titre d'exemple, les marges de recul imposées par rapport à la RD 723 couvrent un potentiel de plusieurs hectares
- La prise en compte des besoins en équipements : il en effet prévu d'intégrer dans les zones futures des projets d'équipements qui réduisent de manière relativement importante le potentiel destiné à l'habitat.

L'objectif intermédiaire légèrement supérieur à l'hypothèse 2 semble le plus adapté car il permet de répondre à une demande très importante en logement dans la région tout en assurant une adéquation avec les équipements. Il en découle des besoins en terrains de l'ordre de 20 à 25 ha permettant de répondre à cette demande toute en intégrant les principes d'un développement cohérents et respectueux de l'environnement.

Chapitre 4 : Les choix de développement retenus

I. Objectifs de la révision et projet de développement

A. Les motivations de la révision du PLU

La révision du Plan Local d'Urbanisme a été décidée par le conseil municipal par délibération. Les objectifs de la révision sont les suivants :

- Assurer la maîtrise du développement durable urbain,
- Concilier dans l'espace rural les fonctions d'économie, d'habitat et de loisirs,
- Préserver le potentiel agricole,
- Mettre en valeur le patrimoine naturel et bâti,
- Anticiper l'évolution des besoins en matière d'équipements publics et de zones constructibles.

B. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable : orientations et justifications

Au regard de ces motivations, des contraintes liées au territoire et du cadre législatif et réglementaire, le projet de développement de la commune est structuré autour des axes suivants :

- **MAITRISER LE DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE**
- **MAITRISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN DE L'HABITAT**
- **SOUTENIR LE MAINTIEN ET L'ACCUEIL D'ACTIVITÉS**
- **AMELIORER LES CONDITIONS DE DEPLACEMENTS**
- **PRENDRE EN COMPTE LES BESOINS EN EQUIPEMENT**
- **PROTEGER L'ENVIRONNEMENT ET GERER LES RISQUES ET NUISANCES**
- **PROTEGER ET VALORISER LE PATRIMOINE**

1. Maîtriser le développement démographique et urbain de la commune

Le diagnostic établi sur la commune a mis en évidence :

- Une très forte attractivité résidentielle liée à sa localisation entre les pôles de Saint Nazaire et Nantes,
- Une population relativement jeune et familiale mais où la tendance au vieillissement se fait sentir,
- Une forte attractivité sur le plan du logement lié au contexte démographique local mais également à un cadre de vie très qualitatif.

Face à ce constat la commune souhaite poursuivre le développement de sa population en se donnant les moyens de maîtriser cette évolution. La commune se donne ainsi comme objectifs :

Un objectif de population d'environ 1 800 habitants en 2020

Les orientations en matière d'évolution de la population ont été déterminées à partir des hypothèses présentées au chapitre 3.

Le choix de développement retenu par la Municipalité vise un objectif d'environ 1 800 habitants. Il permet une évolution raisonnée de la population intégrant ainsi la prise en compte des besoins en logements qui sont très importants dans la région. Cet objectif reste néanmoins raisonné afin de garantir une bonne adéquation avec les besoins en équipements et maîtriser l'explosion du logement notamment dans les villages, source d'étalement urbain.

L'objectif reste raisonné afin de garantir le maintien d'une identité rurale dans un contexte paysager et environnemental qu'il convient de préserver ce qui suppose une maîtrise du développement urbain.

Favoriser un équilibre social de la commune

Dans son projet de développement démographique, la commune intègre une dimension d'équilibre social visant d'une façon générale à diversifier l'offre d'accueil sur son territoire. Cela se traduira par une diversité de l'offre en logements répondant ainsi aux besoins des différents types de population : maisons de ville, petit collectif, variété de parcelles, ...

Le diagnostic a mis en évidence le déficit relatif de logements locatifs sur la commune. La part actuelle est en effet insuffisante pour permettre une bonne « rotation » de population et favoriser notamment l'accueil de jeunes ménages.

La Municipalité affiche clairement la volonté de renforcer l'offre sociale. Il est ainsi fixé un objectif très fort avec une part d'environ 20% de logements sociaux dans les futures opérations d'urbanisme

Assurer la maîtrise du développement urbain de l'habitat

L'objectif central du PLU est constitué par le rythme de construction fixé à environ 12 logements par an ce qui permet de garantir une maîtrise claire du développement d'autant plus que le PLU devra faire l'objet de bilan triannuel permettant de contrôler ce rythme

Pour répondre à l'évolution démographique projetée à l'horizon 2020, la commune doit prévoir les espaces nécessaires à la réalisation des logements accueillants les nouveaux habitants. La définition du potentiel constructible s'appuie sur un ensemble de facteurs :

- ✓ La prise en compte des besoins liés à l'objectif démographique
- ✓ La définition d'un projet d'ensemble s'appuyant sur la cohérence de terrain
- ✓ La prise en compte des contraintes et servitudes
- ✓ L'intégration des contraintes environnementales
- ✓ La prise en compte des problématiques foncières avec la nécessité de maîtrise globale pour les opérations d'ensemble

Le potentiel global proposé est d'environ 25 ha. Il se concentre autour du bourg au travers des zones d'extension mais également d'une politique de densification du bourg : reprise de secteurs enclavés, modification règlementaire pour autoriser une plus grande densification (petits collectifs, absence d'emprise au sol dans le bourg, ...). L'objectif de densification est fixé à environ 17 logements/ha compte tenu du contexte rural de la commune et il sera recherché dans la mise en œuvre opérationnelle des projets à proposer des densités plus importantes si le contexte le permet.

Cela garantit une utilisation rationnelle des terrains et donc une plus grande maîtrise du développement.

Afin d'assurer le respect des objectifs fixés, le PLU affiche une ambition claire de maîtrise du développement dans le temps sur la base du rythme de construction fixée :

- Une partie des secteurs d'extension pour l'habitat sont « fermés » à l'urbanisation et donc soumis à une décision municipale pour être urbanisable
- Les deux zones d'extension ouvertes sont gérées par la commune soit par une ZAC, soit par la maîtrise foncière des terrains

La commune assure ainsi une maîtrise complète des secteurs d'extension proposés au travers de différents moyens :

Le développement des villages est quant à lui clairement maîtrisé en encadrant les possibilités d'évolution :

- ❖ Les secteurs constructibles définies dans le PLU correspondent sensiblement aux secteurs déjà existants dans le POS. Certaines adaptations ont été apportées pour améliorer la cohérence d'ensemble de ces zones constructibles existantes au POS. Un seul secteur a été étendu mais il s'agissait d'une zone retirée au POS précédent du fait d'une exploitation désormais arrêté. Sa réinscription vise à afficher une équité de traitement dans la durée et sur l'ensemble du territoire.
- ❖ Les **implantations en second rideau sont clairement limitées** de manière à gérer au mieux les problématiques d'accès aux voies et maîtriser la densification de ce secteur rural.
- ❖ le changement de destination pour du logement est autorisé pour permettre une réhabilitation du patrimoine mais il est strictement encadré et le potentiel est désormais très limité

Le potentiel des villages intègre bien évidemment les différentes contraintes et notamment la prise en compte de la problématique agricole. Ainsi il n'est pas autorisé la création de logements neufs dans les secteurs concernés par les périmètres sanitaires.

L'offre proposée dans les villages est ainsi globalement réduite par rapport aux dispositions qui prévalaient dans le POS. Le potentiel est évalué à environ 35 logements essentiellement constitué par des dents creuses. Cela indique clairement la volonté de maîtriser le développement de ces villages.

Dans le cadre d'une vision durable du développement, le PLU affiche en outre des orientations à très long terme pour le développement urbain de l'habitat **au-delà de 2020**. Le principe est d'afficher dès à présent ces intentions afin **d'anticiper au mieux sur l'évolution de ces terrains en lien avec l'activité agricole**. Ces zones gardent donc une vocation agricole au PLU mais font l'objet de prescriptions pour ménager leur développement à très long terme. **Deux secteurs sont concernés à l'Est et à l'Ouest du bourg. Cela assure une plus grande anticipation et donc une meilleure gestion du développement communal.**

2. Soutenir le maintien et l'accueil d'activités économiques

Le développement intercommunal des activités économique

La commune ne possède pas une véritable zone artisanale : un secteur regroupe deux activités à l'Ouest du bourg sur la RD 723. Un lotissement est en cours d'études à proximité immédiate de ce secteur pour permettre l'accueil de nouveaux artisans sur la commune mais les enjeux archéologiques relevés pourraient remettre en cause sa mise en œuvre.

Le projet de PLU intègre les projets de développement économique intercommunaux. Hormis la zone artisanale en cours de création, le PLU prévoit le développement d'une petite zone d'intérêt local s'appuyant sur le futur échangeur avec la déviation de Vue. Le développement à plus long terme de ce secteur n'est pas prévu au PLU. Les réflexions engagées sur le développement économique dans le cadre du SCOT définiront les orientations retenues en la matière. Par souci de ménager des possibilités éventuelles de développement, la constructibilité des terrains proches sera maîtrisée dans l'attente de la validation du SCOT.

La préservation de l'activité agricole

En matière d'activité agricole, la commune compte un nombre relativement limité d'exploitations ce qui renforce la volonté d'assurer la pérennité de ce tissu économique. Consciente des enjeux, la Municipalité a mené analyse fine de l'activité afin de dresser un état des lieux précis de la situation actuelle. Cette analyse a été prise en compte dans la réflexion du PLU de manière à garantir la pérennité des sièges d'exploitation et des terres agricoles.

L'ensemble des sièges et des secteurs agricoles d'enjeux a donc été préservé. De même, le développement des villages a été limité de manière à privilégier l'activité agricole. De plus, une partie très importante du territoire étant constitué par le marais la préservation de ces espaces est de fait assurée et garantie le maintien de vastes entités.

Par ailleurs, au travers d'une vision à long terme du développement, la Municipalité s'inscrit dans le cadre d'une démarche de concertation avec la profession agricole de manière à gérer l'urbanisation en adéquation avec l'agriculture. Il s'agit notamment de mettre en œuvre les outils visant à assurer le maintien de la viabilité des activités agricoles : acquisition, transfert, ...

Le développement commercial

La commune souhaite favoriser le maintien des fonctions commerciales. Le projet de PLU vise à maintenir voire conforter l'offre en commerce de la commune. Ainsi le développement de l'habitat concentré sur le bourg permet de favoriser le développement des commerces. La mise en œuvre de la déviation sera l'occasion de lancer une réflexion sur le réaménagement complet du bourg (accessibilité, stationnement, ...) qui pourrait notamment s'appuyer sur la définition d'un espace central axé sur le secteur de la Mairie.

3. Améliorer les conditions de déplacement

La déviation de la RD 723 constitue un élément majeur dans la définition du projet de PLU. Si le projet est bien évidemment intégré au PLU au travers d'emplacements réservés, il permet également de développer un ensemble de réflexions sur les déplacements à l'échelle du bourg. Les réflexions sont initiées en terme d'aménagement des espaces publics. Elles visent bien évidemment à gérer les problématiques de sécurité mais également à retraiter qualitativement l'ensemble de la voie et de ses abords. Plusieurs réflexions sont avancées concernant l'aménagement des entrées Est et Ouest du bourg de la commune avec notamment la gestion des accès à la future zone artisanale et à la ZAC. Un carrefour vient d'ailleurs d'être aménagé en entrée Est, il permettra à moyen terme de desservir le secteur d'habitat de la ZAC.

Par ailleurs il est également prévu un développement du stationnement en parc compte tenu du potentiel limité existant dans la traversée en particulier sur la partie Ouest.

Au travers du PLU, la Municipalité souhaite également développer les liaisons interquartiers et les connexions piétonne. C'est notamment le parti retenu dans l'aménagement de la ZAC de la Fontaine aux Bains.

Par ailleurs, il sera recherché une meilleure prise en compte des modes de déplacement alternatifs dans les futures opérations mais également sur le territoire pour améliorer les conditions de découverte du patrimoine local. Il est ainsi envisagé de développer le réseau de sentier de découverte du marais aux travers d'emplacements réservés permettant de définir des circuits s'appuyant sur le réseau de chemin existant.

4. Prendre en compte les besoins en équipement

Compte tenu de la croissance démographique, il apparaît essentiel d'assurer une bonne adéquation des équipements.

Il est tout d'abord intégré le doublement de la capacité de la station d'épuration dont les travaux sont en cours. Elle permet de répondre aux besoins futurs initiés par ce projet de PLU.

Par ailleurs, la commune souhaite également développer les équipements structurants (salle polyvalente, équipements sportifs, ...). C'est pourquoi il est prévu un potentiel d'extension des équipements sportifs existants pour environ 5 ha. Les zones futures d'extension pourront également comprendre des équipements. Ces derniers étaient initialement prévus à l'Est du bourg toutefois le secteur inscrit au POS a été retiré en application de la DTA. Il est donc prévu d'intégrer ces équipements dans les différents secteurs d'urbanisation et notamment la ZAC qui bénéficie d'une proximité immédiate du cœur de bourg.

5. Prendre en compte l'environnement et gérer les risques et nuisances

Le PLU s'attache à assurer la protection des zones naturelles sensibles identifiés ou reconnus. **Les secteurs identifiés au titre de Natura 2000 font l'objet d'une protection stricte afin de garantir l'absence d'incidences sur ces secteurs.**

Il a par ailleurs été réalisé une identification des zones humides par un cabinet spécialisé. Cette étude permet de renforcer la protection de ces milieux. En effet si le marais faisait déjà l'objet de mesures de protection, le repérage sur l'ensemble du territoire a permis de renforcer la protection de ces milieux sensibles. Elle est jointe en annexe.

La ressource en eau a également fait l'objet d'une attention particulière en assurant notamment le renforcement de la protection des cours d'eau, la prise en compte des questions relatives aux eaux usées et la gestion des eaux pluviales

En matière d'énergie renouvelable, il s'agissait par ailleurs de favoriser le développement de ces énergies sur le territoire et notamment les projets éoliens ou la mise en œuvre de démarches environnementales.

La prise en compte de l'environnement suppose également d'intégrer les différents risques et nuisances. Le PLU propose un ensemble de mesures visant à limiter les risques et nuisances existantes. Il s'agit notamment de prendre en compte les risques et nuisances liées aux infrastructures routières, aux activités économiques et agricoles. Ces différentes problématiques ont notamment été intégrées par la maîtrise de la constructibilité aux abords des installations sources de nuisances : marges de recul par rapport aux voies, maîtrise du développement aux abords des exploitations agricoles.

Concernant la station d'épuration, il est proposé la définition d'un périmètre où la construction de nouveaux logements est interdite de manière à bien prendre en compte les nuisances liées à ce type d'ouvrage

6. Protéger et mettre en valeur le patrimoine

La commune possède un patrimoine architectural et urbain tant dans le centre bourg que dans la zone rurale. Ce patrimoine est amené à évoluer de façon ponctuelle au rythme des interventions individuelles de rénovation, d'extension ou éventuellement de changement d'affectation.

La commune souhaite de ce fait disposer d'une réglementation permettant « d'encadrer » ces différentes interventions et ainsi éviter la perte de cohésion des ensembles bâtis. La réhabilitation des bâtis de belle facture est donc encadrée.

Les secteurs d'intérêt paysager ont également fait l'objet d'une attention particulière en identifiant notamment les boisements à préserver et certaines haies de qualité qu'il convient de protéger.

Les sites archéologiques sont repérés dans le PLU et font l'objet de prescriptions particulières

II. Choix retenus pour délimiter les zones et prescriptions particulières dans le règlement

A. Définition des zones : caractéristiques et évolutions proposées

1. La zone urbaine à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat (zones Ua, Ub, Uh),

Elle 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.

Le projet d'élaboration prévoit de distinguer les secteurs définis en fonction des caractéristiques propres à chacun.

La zone Ua correspond au secteur ancien de Vue. Il s'agit du centre originel de la commune regroupé autour de l'église. Il se caractérise par un bâti ancien de niveau R+1, R+2, implanté généralement à l'alignement des voies. La densité est relativement importante. Il est souhaitable d'y maintenir les mêmes caractéristiques urbaines pour garantir une cohérence du tissu urbain. C'est dans ce secteur que la mixité habitat / commerces / services est la plus représentative. Ce secteur reprend les limites définies au POS. Des adaptations légères ont été proposées pour plus de cohérence par rapport au tissu bâti existant.

La zone Ub correspond à l'urbanisation périphérique qui s'est développé essentiellement à partir du noyau ancien. Ce développement est marqué par la voie ferrée qui crée une coupure physique. Ce secteur est caractérisé par l'habitat pavillonnaire et s'est développé en linéaire des axes existants puis au travers d'opérations de type lotissement. C'est un secteur urbain d'extensions destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

Le secteur Ub comprend les zones UB du POS et les zones NA qui sont désormais urbanisés. Il inclut également deux secteurs à l'Est qui était inscrit en zone constructible de type « village » au POS. Leur localisation en continuité de la zone urbaine du bourg, leur typologie de zone pavillonnaire conduit à les réintégrer dans la zone urbaine agglomérée.

Une partie de ces secteurs, au Sud de la RD 723 est située dans les espaces identifiés au titre de la DTA où s'applique le principe d'extension limitée. Ces zones n'ont donc pas été étendues au-delà des limites existantes au POS. Leur potentiel est donc limitée aux quelques terrains non bâtis existants au sein de ces zones.

La zone Uh comprend les villages et les zones urbaines développées sur le territoire rural. Il s'agit de secteurs qui se sont développés à partir de noyaux anciens pour s'étendre le long des voies. La délimitation de ces secteurs a généralement repris les limites définies au POS. Des adaptations légères ont été apportées sur les limites pour améliorer la cohérence d'ensemble notamment en s'appuyant sur le parcellaire bâti.

La problématique agricole a été prise en compte de manière à ne pas inscrire de zones constructibles dans les périmètres sanitaires. Seul le secteur de la Brosse a été légèrement étendu suite à l'arrêt d'une exploitation qui avait conduit à retirer les terrains constructibles lors de la dernière révision du POS. Cette extension vise seulement à rétablir la situation précédente affichant ainsi une cohérence dans le traitement de cette problématique sur l'ensemble du territoire au fil des révisions. Le potentiel est néanmoins limité à environ 2 constructions.

Si la recherche d'une cohérence d'ensemble a parfois conduit à étendre sensiblement les limites bâties, le **potentiel global proposé au PLU dans les villages est nettement diminué par rapport au POS** du fait de la mise en œuvre d'une réglementation spécifique sur ces zones zone Uh.

En effet, de manière à éviter la multiplication des constructions, **l'implantation de logements par rapport aux voies est limitée en profondeur** à 30 m par rapport aux voies communales et à 50m par rapport aux routes départementales. Cela vise à empêcher une densification trop grande dans des secteurs au travers de constructions sur plusieurs « rideaux ». En effet, si les villages sont desservies par les réseaux, il n'est pas souhaitable de les densifier de manière trop importante afin d'éviter la multiplication des accès sur voies communales mais aussi parce que ces villages ne sont pas dotés de tous les équipements (éclairage absent, absence d'assainissement, emprise de voie étroite...). Ce choix rentre en outre dans le cadre du projet global défini au PADD en application des lois d'urbanisme qui vise à concentrer le développement en extension de la zone agglomérée.

La maîtrise du potentiel constructible s'inscrit en droite ligne de la loi SRU qui demande la maîtrise de l'étalement urbain et donc une maîtrise du développement de l'habitat en zone rurale pour éviter un « gaspillage » trop important d'espaces. **De nombreuses constructions ont été réalisées récemment sur ces secteurs. Ainsi le potentiel constructible global proposé au PLU dans les zones Uh est estimé à une trentaine de logements soit une réduction importante du potentiel résiduel du POS.**

2. La zone d'urbanisation future à vocation d'habitat (zone AUb),

La zone correspond à des secteurs à caractère naturel, non ou insuffisamment équipés, destinés à être urbanisés au travers d'opérations d'ensemble. Les extensions prévues sur le bourg sont en totalité proposées au travers de ces zones AUb afin de garantir une cohérence de l'aménagement et une meilleure maîtrise du rythme de construction.

Au total, la zone AUb à vocation d'habitat s'étend sur environ 25 hectares localisés en totalité en périphérie immédiate du bourg :

- A l'Ouest du bourg en continuité du dernier lotissement (potentiel global d'environ 4 ha). Ce secteur couvre les terrains situés entre le bourg et la zone d'équipements publics.
- A l'Est du bourg au contact immédiat du centre bourg avec une zone au Sud de la RD 723 et une zone au Nord pour un potentiel global d'environ 21 ha

Le potentiel intègre l'ensemble des composantes nécessaires à la réalisation d'un projet de développement cohérent et durable :

- La prise en compte des besoins en construction avec un ratio de l'ordre de 17 logements/ha qui correspond à des opérations relativement dense relevées en zone rurale, soit des besoins bruts d'environ 12 ha. Ces besoins bruts n'intègrent pas du tout les contraintes de chacun des secteurs de développement qui vont conduire à réduire clairement leur potentiel urbanisable

Plusieurs exemples d'opérations récentes d'aménagement permettent d'estimer que dans le cadre d'opérations d'aménagement, environ 30% des terrains ne sont pas réellement urbanisée du fait de la prise en compte des nuisances et de l'environnement. C'est d'ailleurs le cas dans le cadre de la ZAC de la Fontaine aux bains. Le « potentiel réel » à urbaniser doit donc intégrer l'ensemble de ces contraintes de manière à ne pas se révéler rapidement insuffisant si l'on n'intègre pas ces facteurs :

- L'intégration de l'environnement dans l'élaboration des projets urbains impliquent qu'une partie des secteurs à urbaniser ne feront pas l'objet de constructions compte tenu de leur intérêt paysager ou des enjeux environnementaux : la ZAC de la Fontaine aux bains intègrent notamment cette composante avec la définition d'espaces à préserver : finalement classé en zone N, ces espaces représentent environ 30% du périmètre initialement prévu par la ZAC qui ne disposait pas à l'origine de toutes les études détaillées en matière d'environnement.
- La réalité de terrains imposent, pour une plus grande cohérence de s'appuyer sur des éléments paysagers, d'infrastructure permettant un aménagement rationnel des zones : définir les limites au regard du tissu bocager (bois, haie, ...), de la trame viaire (appuyer les limites sur le réseau de voie). Il serait complètement incohérent d'arrêter des limites de zones d'urbanisation uniquement en s'intéressant à l'aspect comptable et non à la cohérence d'aménagement préconisé par la législation

- Des contraintes s'exercent sur les secteurs qui peuvent être proposés à l'urbanisation : marge de recul par rapport aux voies et notamment la RD 723 avec des marges définies à 30m minimum ce qui réduit considérablement le potentiel des zones qui pourraient être proposées, prise en compte des contraintes techniques (réseaux, réalisation de bassins d'eaux pluviales, ...). A titre d'exemple, les marges de recul imposées par rapport à la RD 723 couvrent un potentiel d'environ 4 ha au total de terrain qui n'accueilleront pas de constructions, réduisant de fait le potentiel global à 20 ha.
- La prise en compte des besoins en équipement : il est en effet prévu d'intégrer dans les zones futures des projets d'équipements qui réduisent de manière relativement importante le potentiel destiné à l'habitat..

La zone AUb se décline en deux sous-secteurs :

- Le **secteur 1AUb**, zone à urbaniser à dominante d'habitat. Il peut faire l'objet d'un aménagement d'ensemble dès l'approbation du PLU. Deux secteurs ont été définis en zone 1 AUb et 1 AUbz :
 - Le Secteur Ouest qui couvre environ 2.4 ha. Bien que séparé du bourg, il s'inscrit clairement dans le cadre du développement de la zone agglomérée à moyen terme. En effet, cette zone s'inscrit en continuité Est d'une première tranche de lotissement s'appuyant sur les équipements publics.
 - L'aménagement d'ensemble de la zone a fait l'objet d'un projet urbain dans le cadre du L.111-1.4 du Code de l'urbanisme inscrit au POS. Ce projet portait sur les entrées Est et Ouest et notamment la première opération d'habitat réalisée et les deux zones AU maintenues au PLU. Les principes du projet ont bien évidemment été repris dans le PLU de manière à respecter la réglementation avec notamment des interdictions d'accès, la mise en place d'une bande plantée et le maintien d'une marge de recul de 30m par rapport à la RD 723 pour les logements.
 - Le classement de cette zone vise à poursuivre l'urbanisation du secteur qui s'inscrira à terme en continuité de la zone agglomérée. Des raisons techniques expliquent pourquoi le développement a commencé par l'extrémité Ouest de la zone (accès, réseaux, ...).
 - Le secteur 1 AUb est propriété de la collectivité ce qui assure une maîtrise complète des phases opérationnelles.
 - Le secteur Est qui couvre environ 12 ha correspond à la partie réellement urbanisable de la ZAC de la Fontaine aux Bains créé par délibération en date du 5 juin 2006 (voir délibération en pièces administratives). Cette ZAC va faire l'objet d'un aménagement global au travers d'un programme que la commune définit mais aussi un rythme de construction qui est repris dans le PLU, à savoir environ 12 logements par an en moyenne. Ce secteur est classé 1 AUbz pour afficher plus clairement la vocation d'habitat de ce secteur de la ZAC . A noter que l'ensemble des espaces présentant un enjeu environnemental ou à proximité de zone sensible comme Natura 2000 ou les espaces identifiés au titre de la DTA ont été retirés des zones AU et classés en zone N de façon à affirmer leur protection.

Cette **ZAC** a fait l'objet d'une étude d'impact visant à intégrer l'ensemble des incidences du projet. Cette étude a été menée en lien avec les services de la **DIREN** de manière à intégrer au mieux la prise en compte de l'environnement dans le projet.

La collectivité assure donc une maîtrise complète des zones à urbaniser « ouvertes » soit au travers de la maîtrise foncière, soit par la mise en place d'une procédure opérationnelle. Cela permet de garantir le respect du projet de développement et notamment la prise en compte du rythme de construction d'environ 12 logements par an.

- **Le secteur 2AUb**, zone à urbaniser à dominante d'habitat dont les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont liées à une modification ou une révision du PLU. La municipalité a choisi de maîtriser l'ouverture des zones à urbaniser en intégrant en 2AUb deux secteurs :
 - Le secteur Ouest en continuité de la zone 1 AUb. Son urbanisation s'inscrit dans le cadre du projet urbain détaillé ci-dessus, son urbanisation en constituant la dernière étape. Il couvre environ 1.5 ha.
 - Le secteur Nord-Est implanté au Nord de la RD 723, en continuité d'opérations de lotissement. Son urbanisation s'inscrit dans une échéance définit à plus long terme. Il couvre environ 8 ha.

Le classement de ces zones en 2 AUb permet d'anticiper eu mieux sur leur développement en bénéficiant notamment du droit de préemption tout en bloquant dans un premier temps leur urbanisation, la priorité étant donné aux secteurs 1 AUb. Ces zones seront donc ouvertes progressivement à l'urbanisation dans le respect du rythme de construction fixé.

Il est important de noter que la quasi-totalité des terrains inscrits en zone AU était déjà inscrit au POS en zone NA.

La suppression d'une zone NA du POS

Signalons par ailleurs qu'une zone NA du POS situé au Sud du bourg (secteur de « l'Ile » n'a pas été reconduite. Cette zone constitue une pointe s'avancant sur la zone de marais. Bien que non relevé en tant que zone humide par le cabinet chargé de ce recensement, ce secteur a été reclassé en zone Naturelle compte tenu de sa configuration en « avancée » sur les zones de marais classées « Natura 2000 ». L'impact paysager d'un développement urbain aurait été trop important. En outre la pointe a été en utilisée comme décharge ce qui incite à en maîtriser l'évolution.

Les orientations d'aménagement

Il est proposé une orientation d'aménagement inscrite en Pièce n°4 du présent PLU. Elle concerne les zones 1 AUb à l'Ouest. Elle a été inscrite de manière à intégrer les principes définis dans le projet urbain réalisé dans le cadre de la loi Barnier. Elle reprend et impose le respect d'un certain nombre de principes d'aménagement. Elle est en outre complétée par une approche paysagère avec le renforcement des plantations en frange de manière à assurer une meilleure transition avec les zones de marais au Nord.

Il n'est pas proposé d'orientations dans le périmètre de la ZAC qui définira les principes d'aménagement dans le cadre du dossier de réalisation.

Concernant les zones 2 AUb, leur urbanisation étant soumise à une modification ou une révision du PLU, les principes d'aménagement seront définis lors de ces procédures de manière à intégrer au mieux les évolutions éventuelles connues depuis l'approbation de ce dossier.

3. Les secteurs d'équipements, d'activités collectives et de loisirs (secteurs UI, 1AUlz, 2AUI)

Le projet de révision définit un secteur destiné aux équipements d'intérêt publics ou collectifs classé UI. Il regroupe les équipements sportifs à l'extrémité Ouest du bourg.

Dans le cadre de l'aménagement de la ZAC, il a été prévu un secteur destinés uniquement aux équipements publics ou collectifs. Afin d'affirmer sa vocation, il a été inscrit en zone 1 AUlz, l'indice « z » indiquant que les équipements doivent être réalisés dans le cadre du programme de la ZAC. Cette zone, en lien direct avec le centre bourg et à proximité des futures zones d'habitat permettra de renforcer l'offre de la commune tout en maintenant une vitalité sur le cœur de bourg.

Le **secteur 2AUI** est destiné à recevoir des projets à moyen et long terme visant notamment à anticiper sur les besoins de développement ou de création de nouveaux équipements. Il s'agit notamment d'assurer la meilleure corrélation possible entre évolution démographique et besoins en équipement. Il est proposé un secteur d'environ 3.5 ha de manière à pouvoir développer les équipements sportifs

Certains équipements publics ou collectifs sont situés dans les secteurs Ua et Ub compte tenu de leur compatibilité avec la proximité de l'habitat (école, mairie, ...). Rappelons que des équipements (salle polyvalente, ...) pourront être programmés dans le cadre de l'aménagement des zones AU.

4. Les secteurs d'activités (secteurs Ue et 2 AUe)

Le projet de révision prévoit la définition d'un ensemble de secteurs destinés aux activités :

- **La zone Ue** est un secteur équipé intégrant les activités existantes, il correspond à la zone artisanale dont le développement est en cours d'étude. Il vise à permettre l'installation d'artisans sur le territoire. Il s'agit d'un projet communautaire qui couvre environ 3.5 ha.
- **La zone 2AUe** à vocation d'activités est une zone fermée à l'urbanisation insuffisamment équipée. Deux secteurs sont proposés.

Le premier secteur vient s'appuyer sur le projet de déviation de la RD 723. Il couvre environ 3.5 ha. Son développement s'inscrit dans le cadre de la politique intercommunale économique et porte sur le **développement d'une zone d'intérêt local**. Le secteur s'appuie sur l'échangeur prévu avec la RD 58 ce qui permet de faciliter les échanges et de limiter les besoins en infrastructures routières avec un accès direct à une voie structurante. Son emplacement à l'écart des zones d'habitat permettra de gérer au mieux les nuisances induites par les futures activités. Il est envisagé la mise en œuvre d'un système d'assainissement collectif géré sur le site même. Cette zone pourrait offrir une solution alternative à court terme dans le cas où l'aménagement de la zone de la Croix Marteau serait abandonné compte tenu des coûts financiers induits par l'enjeu archéologique.

Cette zone pourrait être aménagée avant même la mise en œuvre de la déviation en s'appuyant sur la desserte existante toutefois il sera impératif d'intégrer les enjeux de qualité paysagère, architecturale de la future façade de la zone sur la déviation.

Un second secteur est situé en limite Sud du territoire communal. Il couvre environ 5 ha. Ce secteur qui existait déjà au POS est reconduit dans le PLU pour permettre l'extension d'une industrie (STRADAL) située sur le territoire d'Arthon en Retz mais en limite de Vue. Il s'agit de pouvoir lui garantir, si besoins étaient, une capacité d'extension sur le site compte tenu du type d'activités (béton, dalles,...) et des nuisances induites. En effet il est souhaitable que ce type d'entreprise reste à l'écart des zones d'habitat.

5. La zone agricole (zone A)

Elle correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées.

Les secteurs classés en zone A forment des ensembles cohérents et suffisamment étendus pour permettre le maintien et le développement de l'activité agricole.

La définition de la zone agricole a été basée sur une identification des secteurs d'enjeux et de l'ensemble des sièges d'exploitation. Elle permet de garantir le maintien de l'activité existante en limitant autant que possible les conséquences du développement urbain sur les différentes exploitations.

Certaines zones ont été classées en zone naturelle du fait de leur identification en tant que zone protégée (Natura 2000, zone humide, abords de cours d'eau, ...) néanmoins la culture y reste bien évidemment autorisée, seul l'implantation de bâtiments y est interdit compte tenu de l'enjeu environnemental et paysager.

Il a été par ailleurs défini trois secteurs Anc s'inscrivant dans le cadre des orientations de développement à plus long terme défini au PADD. Ce classement vise à afficher dès à présent **les secteurs qui pourraient potentiellement être concernés par les extensions urbaines de l'habitat, des équipements ou de l'activité au-delà de 2020**. Cela permet **d'anticiper au mieux sur l'évolution de ces terrains en lien avec l'activité agricole**. L'objectif est d'afficher clairement que ces secteurs gardent une vocation agricole au PLU mais font l'objet de prescriptions visant à interdire la création de bâtiments d'activités de manière à gérer à très long terme une urbanisation en bonne intelligence avec la profession agricole. Trois secteurs sont concernés :

A l'Ouest du bourg dans le prolongement des zones d'équipement

A l'Est en continuité de la zone 2 AUb mais en limite des zones naturelles protégées.

Au Sud-Ouest du bourg à proximité du projet de déviation et de la zone 2AUe prévue pour le développement d'une zone d'intérêt local : l'élaboration du SCOT en cours définira les orientations éventuelles sur ce secteur ce qui implique de préserver ces secteurs.

6. Les zones naturelles et forestières à protéger (zones N, Nn et Np)

Ce sont des zones naturelles 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.

La zone N correspond aux zones naturelles de qualité reconnue par son caractère naturel et paysager : ZNIEFF, ZICO, Natura 2000, site classé, Ce sont des zones qui peuvent être exploitées par l'agriculture mais où les constructions sont interdites à l'exception de certains ouvrages spécifiques. Ces zones ont été étendues de manière à garantir notamment une meilleure protection du chevelu hydrographique du territoire. Un **sous secteur Nn** a été proposé pour matérialiser plus clairement les secteurs inscrits ou aux abords du site Natura 2000. Les possibilités d'implantation y sont limitées. Un **sous secteur Np** a été proposé pour identifier la partie Nord du territoire concernée par le site classé. Il fait l'objet d'un règlement strict visant à interdire toute construction, installation ou aménagement de façon à assurer une parfaite protection de ce milieu reconnu, il intègre une partie du secteur Natura 2000 identifié au travers des zones Nn mais la reconnaissance en site classé prévaut avec des règles plus strictes.

7. Les zones aux caractéristiques spécifiques situées en zone rurale (zone Nh et Nhp, NI et NIm, Ne)

Ce sont des secteurs situés en zone rurale mais ne relevant ni de l'agriculture ni du statut de milieu à préserver au titre de l'environnement.

Il a ainsi été défini plusieurs sous secteurs aux caractéristiques propres :

- Les **zones Nh** correspondent aux zones d'habitat isolé en milieu agricole ou naturel englobant des secteurs urbanisés de type village ou de l'habitat isolé pur. En sont exclus toutes les entités qui relèvent du milieu agricole. Dans ce secteur, l'évolution du bâti est encadrée : extension de logement, annexes dépendances liées à un logement. La création de nouveau logement ne peut être autorisée qu'au travers de la réhabilitation du patrimoine de qualité mais sous réserve de respecter la typologie du bâtiment d'origine.

Ces secteurs englobent donc la quasi-totalité de l'habitat isolé ou les entités linéaires, villages qui n'étaient pas constructibles au POS.

Un sous secteur Nhp identifie le château de la Blanchardais qui, compte tenu de son intérêt architectural et paysager, fait l'objet de mesures spécifiques : permis de démolir, réhabilitations encadrées, ...

La délimitation des zones s'est faite de façon à prendre au mieux en compte les parcelles bâties sans pour autant prendre la totalité des unités foncières lorsqu'elles étaient très importantes de manière à limiter les implantations aux abords des constructions et éviter un mitage à l'échelle de ces vastes unités. Il est néanmoins proposé des secteurs offrant une certaine souplesse afin de permettre notamment la mise en œuvre d'assainissements individuels.

- **Le secteur NI** correspond aux activités collectives de loisirs de plein air. Des aménagements légers (chemin, banc, ..) ou des petites structures telles que des sanitaires peuvent être construites sous réserve de s'intégrer avec le cadre naturel environnant. Trois secteurs NI sont identifiés à l'entrée Sud-Ouest du bourg, au cœur du bourg à proximité du Tenu et en entrée de la ZAC (calvaire). L'objectif est de confirmer la vocation naturelle de ces zones tout en permettant des aménagements légers.

Un sous-secteur Nlm a été identifié pour prendre en compte le terrain de MotoCross. Il s'agit d'une zone déjà aménagée qui a été reconduite dans le PLU de manière à permettre une évolution de cette infrastructure.

- **Le secteur Ne** correspond à l'emprise de la station d'épuration. Il a été étendu de manière à intégrer les terrains d'implantation des nouvelles lagunes récemment réalisés.

8. La prise en compte des zones humides

La commune a fait réaliser par un cabinet spécialisé un inventaire des zones humides et cours d'eau. Elles ont ainsi pu être identifiées et font l'objet d'un classement et d'une inscription au plan de zonage. Ces zones humides sont protégées par le règlement de manière à en assurer la préservation.

9. La définition d'emplacements réservés

Le PLU propose la mise en place de plusieurs emplacements réservés sur le territoire communal de manière à répondre à un ensemble de projets d'intérêt publics. Ils peuvent être définis pour les aménagements de voirie, la création d'équipement, ...

On relèvera notamment la création d'emplacements réservés pour:

- Déviation de la RD 723 : cet emplacement couvre plus de 40 ha et intègre le projet de déviation de la RD 723. il s'agit non seulement de prendre en compte le tracé de la future déviation mais également les emprises nécessaires à l'aménagement des liaisons vers cette voie (aménagement d'un carrefour avec la RD 58 au niveau du bourg), les rétablissements de voie, les bassins de rétention. Cet emplacement est inscrit au bénéfice du Conseil Général, maître d'ouvrage de ce projet, qui a fourni les emprises à indiquer dans le PLU.
- Aménagement d'espaces publics à l'intérieur du périmètre de la ZAC avec notamment l'aménagement de voirie et la création de cheminements piétons.
- Développement du réseau pédestre en proposant notamment la création de circuit visant à la découverte du marais au Nord

10. Eléments particuliers du plan de zonage

Un ensemble d'éléments particuliers apparaissent également sur le plan de zonage. Il s'agit :

- Du périmètre de protection définie autour de la station d'épuration couvrant un espace de 75m à partir des limites de son emprise. La création de logement y est interdite de manière à prendre en compte les nuisances liées à ce type d'ouvrage en évitant l'implantation de logements à proximité immédiate de ce secteur.
- Des espaces boisés classés identifiant les boisements significatifs. Ils correspondent globalement à l'ensemble des boisements existants et identifiés par photo aérienne. Ils ne sont intégrés que s'ils sont considérés comme significatifs pour la commune. Rappelons que pour les boisements importants, le code forestier s'applique de fait.
- Des haies à préserver au titre du L. 123-1-7 : il s'agit des haies les plus intéressantes correspondant notamment à des haies bocagères. Elles sont localisées en entrée Sud du bourg
- Des sites archéologiques qui définissent les secteurs où le permis sera soumis à l'avis de la DRAC
- Des prescriptions par rapport aux voies : marge de recul des constructions et zone de nuisances sonores intégrant les principes de la Loi Barnier et les prescriptions du SRD.

B. Les règles d'utilisation des sols – Points particuliers

1. Les modifications générales

La loi SRU a introduit des modifications dans le contenu du règlement écrit :

- ✓ Pour chaque zone, on parle désormais d'utilisations du sol interdites (article 1) et autorisées sous conditions (article 2) ; il ne s'agit donc plus de dresser une liste exhaustive des utilisations du sol autorisées.
- ✓ La définition d'une superficie minimale constructible (article 5) n'est plus autorisée que lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée : il n'est pas proposé de surface minimale dans le règlement.
- ✓ Le contenu des articles 3, 4 et 6 à 14 n'est que légèrement modifié par la loi SRU.
- ✓ L'article 15 (dépassement du COS) est supprimé.

2. Points particuliers dans l'évolution des règles

La révision du PLU a été l'occasion de revoir la rédaction de règles dont l'application s'avérait problématique mais aussi de simplifier la rédaction de certaines. Les principales modifications sont les suivantes :

- **Protection du patrimoine (Articles 2 et 11) :** La commune dispose d'un patrimoine architectural de qualité qu'il était essentiel de prendre en compte. Il s'agissait d'assurer la préservation de ce patrimoine vernaculaire tout en autorisant une évolution du bâti :
 - L'article 2 définit pour le bâti ancien la mise en place du permis de démolir de manière à contrôler au mieux l'évolution du cadre bâti. Il définit dans certains secteurs les conditions du changement d'affectation du bâti présentant un intérêt patrimonial.
 - L'article 11 définit un corps de règle général qui vise à permettre le respect de l'architecture des bâtiments traditionnels établissant notamment un certain nombre de prescriptions de manière à garantir le respect et la valorisation de ce patrimoine.

- **Implantation des constructions** : Diverses problématiques étaient soulevées quant à l'implantation des constructions. Elles portaient sur la complexité des règles mais aussi sur les problèmes d'implantation en second rideau notamment dans les villages. Il est donc proposé :
 - Une simplification des règles qui ne proposent désormais qu'une distance clairement définie voire pas de règle particulière pour permettre une plus grande évolution du bâti et de fait une augmentation de la densité en application de la loi SRU.
 - Une limitation de la constructibilité en profondeur (50m par rapport aux RD et 30 m par rapport aux autres voies du domaine publique) dans les villages classés Uh de manière à éviter une densification trop importante de ces zones où les équipements ne sont pas nécessairement adaptés à l'accueil d'une population importante (absence d'éclairage, traitement des déchets,) et où les incidences sur l'agriculture sont plus importantes. Elle permet également, en limitant le potentiel, de maîtriser la multiplication des accès et donc des risques sur les voies communales mais aussi pour éviter Cette règle conduit à limiter le potentiel constructible des zones Uh.

Cette règle s'inscrit dans le cadre d'application de la loi SRU qui vise à limiter l'étalement urbain en maîtrisant notamment les implantations dans les villages. Elle permet par ailleurs un retour au principe originel de la création de zones constructibles dans les villages, à savoir la possibilité de construire en linéaire de voie sans qu'il ait été envisagé la possibilité de construire sur plusieurs rideaux avec les problématiques que cela soulève aujourd'hui
- **Gestion des accès** : Diverses problématiques étaient soulevées quant aux accès des constructions situées en second rideau avec des linéaires de voies souvent peu large qui pouvaient s'avérer problématique pour la desserte. Le PLU définit donc une règle en la matière en imposant un minimum de 5m de largeur pour ces accès à la parcelle.
- **Hauteur, emprise au sol et COS** : En zones Ua et Ub, il n'est plus proposé d'emprise au sol ni de COS de façon à permettre une densification de ces espaces dans le respect des principes des lois SRU et UH. Par ailleurs, la règle de hauteur pour les constructions est non seulement simplifiée (définition par niveau pour les logements). Des emprises maximales sont néanmoins définies pour les secteurs de village de manière à maîtriser la densification de ces zones.

Chapitre 5 : Incidences de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement

La révision du PLU induit des effets directs ou indirects sur le milieu naturel et sur les activités qui y sont pratiquées. Le projet s'est attaché à garantir :

- la protection de l'activité agricole,
- la prise en compte de l'environnement,
- la protection du patrimoine bâti et urbain.

I. Protection de l'activité agricole

Les options de la révision du PLU ne remettent pas en cause les conditions de maintien ou de développement de l'activité agricole.

La révision du PLU s'est appuyée sur une analyse fine des exploitations qui a permis d'identifier les sièges d'exploitation au travers d'un repérage exhaustif des sièges. Le projet s'est donc attaché à concilier le développement urbain et la prise en compte des enjeux agricoles. Parmi les différents aspects pris en compte, on relèvera en particulier les points suivants :

- Si le développement urbain de l'habitat a nécessairement un impact sur l'agriculture, il représente une diminution relativement limitée des surfaces agricoles d'autant que la quasi-totalité des secteurs étaient déjà inscrits en zone de développement au POS.
- Le traitement de la constructibilité des villages a donné une priorité claire à l'activité agricole. De plus l'implantation des logements a été limitée en profondeur par rapport aux voies. Cela permet notamment de réduire l'impact sur les surfaces d'épandages et de manière générale limite la densité dans les villages ce qui est favorable à une bonne adéquation entre la vie des habitants et le fonctionnement des exploitations.
- La totalité des bâtiments et des logements liés à l'agriculture a été maintenue en zone agricole.

La délimitation de la zone agricole a maintenu pour l'essentiel les espaces en préservant ainsi des entités cohérentes importantes. Les modifications et les réductions de ces zones apportées par le projet d'élaboration restent modérées en regard de l'importance des surfaces totales de la zone agricole, elles sont liées :

- **À l'extension mesurée des zones constructibles.** Dans tous ces cas les possibilités de constructions nouvelles restent mesurées. Les délimitations ainsi prévues se sont attachées à ne pas accroître les contraintes vis à vis des exploitations agricoles en privilégiant notamment le développement autour du bourg et en réduisant le potentiel constructible des villages.
- **A La prise en compte de l'habitat isolé,** des hameaux et des entités non constructibles au POS qui, en application de la loi ont été retirés de la zone agricole.
- **A la prise en compte du développement économique :** le potentiel proposé reste très limité puisqu'en dehors de la zone de la Croix Marteau, il est proposé un potentiel d'extension d'environ 3.5 ha inséré au projet routier de déviation et donc portant sur des terrains dont l'enjeu agricole sera plus limité lorsque cette infrastructure sera réalisée.
- **A la prise en compte du projet de déviation.** Ce projet présente un caractère d'utilité publique compte tenu des enjeux majeurs en matière de sécurité routière. Il s'agira néanmoins de s'attacher à assurer la préservation des activités agricoles existantes lors du redécoupage parcellaire induite par cet aménagement.
- **A la délimitation des zones naturelles** faisant l'objet d'une extension dans le cadre du respect des réglementations en vigueur :
 - ✓ Les zones humides et les cours d'eau identifiés font l'objet d'un classement en zone Naturelle.
 - ✓ La prise en compte des secteurs sensibles a amené à étendre sur certains secteurs les zones naturelles pour mieux prendre en compte les secteurs d'intérêt et notamment le périmètre identifié en zone Natura 2000.

Signalons que pour grande partie, ces terrains restent cultivés et cultivables ce qui représentent un potentiel supplémentaire important pour l'agriculture.

De manière générale, le PLU ménage la préservation des espaces agricoles et des activités. Le développement urbain proposé a intégré les problématiques agricoles, s'appuyant notamment sur une analyse fine des sièges d'exploitation et une réflexion en lien avec les professionnels. Les projets supracommunaux ont certes un impact en terme de consommation d'espaces néanmoins il doit être relativisé en repositionnant ces projets à leur échelle car ils permettent au contraire d'affirmer la protection de l'activité sur les autres secteurs qui ne sont pas concernés directement par les projets mais qui en bénéficient (communes limitrophes, ...).

La définition d'orientations à long terme

Comme il l'a été indiqué, le PLU propose deux secteurs de développements à plus long terme. L'intérêt de cette disposition est d'afficher dès à présent les orientations urbaines pour permettre à la profession agricole d'anticiper au mieux son développement.

En effet, si un PLU est fait pour une dizaine d'années, la gestion d'une exploitation ne peut se concevoir sur une échéance aussi courte. Cet affichage permet donc de gérer le développement urbain en corrélation avec l'évolution de l'activité agricole. Cela permet notamment de gérer sur le long terme les problématiques liées à l'exploitation des terrains concernés (échanges, convention SAFER) et surtout évite que des investissements soient lancés sur ces terrains en particulier pour la construction de bâtiments alors même qu'ils sont pressentis dans le cadre du développement urbain à long terme.

Ceci est d'autant plus important à Vue qu'il s'agit des derniers espaces limitrophes du bourg qui ne font pas l'objet d'une protection spécifique. Il s'agit donc de ménager le développement de la commune dans des limites qui pourraient être les limites définitives de la zone agglomérée.

Rappelons que ces secteurs restent classés en zone A confirmant la vocation agricole à l'horizon 2020.

II. La prise en compte de l'environnement

Le projet de PLU s'est attaché à conserver ou à renforcer les dispositions pour une meilleure prise en compte de l'environnement.

A. L'absence d'indidences sur le site Natura 2000

Le PLU s'est attaché à ne pas créer d'incidences sur le site Natura 2000. Ce dernier est constitué par deux types d'inventaire :

1. La protection des espaces classifiés « Natura 2000 »

✓ *La Zone de Protection Spéciale (extrait Fiches DIREN jointes en annexe) :*

Description

Vaste zone humide estuarienne constituée par l'embouchure du fleuve et ses marais attenants. Site présentant un ensemble de milieux très diversifiés en fonction du gradient d'humidité et du caractère plus ou moins halophile de certaines zones. Estuaire soumis dans toute la zone au régime des marées, petites zones dunaires et îlots rocheux à l'aval, zones humides d'une extrême diversité avec vasières, roselières, prairies inondables localement tourbeuses, etc... Ensemble exceptionnel sur le plan floristique, avec groupements végétaux particulièrement diversifiés : scirpaies maritimes et roselières pionnières colonisant les anciennes vasières et les anciens bras, diverses formations de grandes herbes avec remarquable association riveraine à *Angelica heterocarpa*, vastes étendues de prairies hygrophiles à mésophiles, avec riches associations subhalophiles. Il s'agit aussi d'un site exceptionnel pour la faune, d'intérêt international par les espèces qui s'y reproduisent, notamment pour l'avifaune avec le Râle des genêts, la Marouette ponctuée, la Guifette noire, le Busard des roseaux la Cigogne blanche, l'Avocette et l'Echasse... Avec des effectifs de canards > 20 000 ind., c'est aussi un site de migration et d'hivernage de toute première importance. Notons aussi la présence de population de Loutres, et un insecte remarquable : la Rosalie des Alpes.

Vulnérabilité

L'ensemble du site est très vulnérable notamment aux actions anthropiques. L'urbanisation et l'industrialisation de l'estuaire avec le développement des agglomérations de Nantes et Saint-Nazaire sont responsables du recul des surfaces biologiques. L'aménagement du port avec le surcreusement du chenal a eu de grandes répercussions sur l'écosystème estuarien notamment en provoquant une remontée de la salinité dans l'estuaire avec la création d'un important bouchon vaseux mobile. Le déclin du pastoralisme et dans d'autres cas l'apparition de l'agriculture intensive ont aussi d'importantes conséquences sur le milieu.

✓ *Le Site d'Importance Communautaire*

Description

Milieux estuariens typiques. Intérêt floristique exceptionnel par la diversité des groupements végétaux : scirpaies maritimes et roselières pionnières, diverses formations de grandes herbes avec remarquable association riveraine à *Angelica heterocarpa*, vastes étendues de prairies hygrophiles à mésophiles avec riches associations sub-halophiles, particulièrement originales et bien représentées. Site majeur pour les poissons migrateurs. Habitats de nombreuses espèces communautaires.

Vulnérabilité

Tendance à l'atterrissement des milieux humides ; entretien hydraulique des marais périphériques insuffisant à cause de l'évolution des activités ; tendance à la fermeture des milieux ouverts (enfrichement) ; remblaiement et urbanisation

Les espaces intégrés au réseau Natura 2000 tels que décrits précédemment ont été classés en totalité en zone naturelle afin d'en assurer la préservation. La zone Natura 2000 identifie les secteurs humides de l'Estuaire de la Loire. Or le PLU a été complété par un repérage exhaustif des zones humides et notamment des zones de marais reconnues en zone Natura 2000. Le PLU y interdit dès lors tout exhaussement ou affouillement. Seuls des emplacements réservés sont localisés sur ces secteurs toutefois il ne s'agit que de prévoir l'acquisition de chemins existants pour mieux hiérarchiser les circuits piétons et donc éviter une fréquentation anarchique de ces secteurs. Aucun aménagement spécifique de ces chemins n'est d'ailleurs prévu. Le PLU n'a donc aucune incidence directe sur le site.

Par ailleurs, cette approche est complétée par l'étude de la ZAC de la Fontaine aux Bains a fait l'objet d'une étude d'impact recensant notamment la faune et la flore. Elle indique qu'aucune des associations faunistique n'est caractérisée par un habitat d'intérêt communautaire prioritaire. L'intérêt de la zone apparaît limité en tant que zone Natura 2000 car il s'agit avant tout d'un agrosystème. (Dossier de création de la ZAC des Fontaines aux Bains).

Le PLU a classé l'ensemble des secteurs identifiés au titre de Natura 2000 en zone Nn ou Np de façon à assurer une protection stricte de ces espaces. La zone Nn identifie plus particulièrement les secteurs concernés par le site et son règlement limite strictement les possibilités d'implantation d'installations ou d'ouvrages. La zone Np identifie le site classé et par conséquent une partie du site Natura 2000. Son règlement est plus strict que la zone Nn et interdit toute installation ou construction.

Le PLU assure donc une protection très renforcée de la zone Natura 2000. Son incidence sur les secteurs concernés est donc positive en terme de protection.

2. La maîtrise du développement aux abords du site

Le site Natura 2000 « entourant » le bourg, il s'agit de prévenir de toute incidence éventuelle sur le site.

Les extensions urbaines proposées dans le cadre de la ZAC ont fait l'objet d'études d'impact et d'incidences au regard de la proximité de la zone Natura 2000. Des espaces tampons en partie Sud de la ZAC et sur les secteurs plus sensibles ont été définis et classés en zone N au PLU de façon à en assurer une parfaite protection par rapport à la zone Natura 2000 proche. Rappelons que les études environnementales n'indiquaient aucune espèce caractéristique du milieu inscrit en zone Natura 2000. Ces zones tampons permettent de prévoir une « sécurité » supplémentaire vis-à-vis de ces secteurs. **L'étude d'incidences présentée dans ce cadre a été validée par les services d'Etat sur la base des principes d'aménagement proposé.**

Les autres secteurs de développement sont plus en marge du site. Les extensions urbaines, emplacements réservés et la zone de loisirs proposés au Sud du bourg dans le cadre de l'arrêt du PLU ont été supprimés pour intégrer là-aussi la nécessité de protéger les abords du site Natura 2000 en y limitant toute possibilité d'intervention à proximité. Le périmètre dédié à la station d'épuration a également été réduite pour une meilleure protection des espaces sensibles à proximité.

Par ailleurs rappelons que les aménagements de zones d'habitat s'inscrivent dans le cadre d'opérations d'ensemble à proximité immédiate du bourg ce qui permet une prise en compte globale des eaux pluviales et notamment du risque de pollution par l'intermédiaire des bassins tampon qui seront créés. Cela réduit donc tout risque de pollution du site Natura 2000 et constitue donc un impact positif.

Il s'agit même de réduire les incidences existantes en améliorant le traitement des eaux usées. En effet l'extension de la station d'épuration permet de renforcer le traitement des eaux usées sur les zones du bourg où le développement de l'habitat est privilégié. Cela a donc un impact positif sur les zones exutoires et donc sur le secteur Natura 2000 situés en aval.

Le PLU et les modifications apportées suite à l'arrêt du dossier conduisent à assurer une parfaite prise en compte des milieux à préserver à proximité du bourg. La gestion collective des eaux usées et pluviales permettra même d'améliorer la situation hydraulique. La révision du PLU a donc une incidence plutôt positive sur les sites sensibles et Natura 2000 en particulier. Les choix retenus dispensent entre autre de la nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

B. Le renforcement de la protection des espaces naturels

Les espaces naturels de la commune ont été classés en zone naturelle de façon à préserver la qualité de ces sites et garantir la prise en compte de l'intérêt écologique de certains secteurs. Ces protections ont été étendues :

- La protection des cours d'eau a été étendue à l'ensemble des rivières et ruisseaux pour assurer la préservation de ces vallées.
- Les zones humides ont été identifiées et sont repérées par une trame dans le plan de zonage. Elles correspondent évidemment au secteur du marais mais également à l'ensemble des secteurs humides recensés sur le territoire. Ce travail a été réalisé par un cabinet spécialisé. Des protections strictes ont été mises en œuvre sur ces secteurs.

C. La protection des boisements et haies

Le PLU a défini un ensemble d'espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme afin d'en assurer la protection. Un inventaire complet des boisements a été réalisé à partir de photos aériennes. Rappelons que pour les massifs boisés significatifs, le Code Forestier s'applique.

Plusieurs haies ont également été identifiées au titre du L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme compte tenu de leur enjeu paysager. Il s'agit notamment des haies présentant un intérêt majeur sur le plan paysager en lien par exemple avec des chemins.

D. La protection de la ressource en eau

Comme il l'est indiqué précédemment, le PLU propose un renforcement de la protection de la ressource en eau et donc des cours d'eau traversant le territoire ainsi que l'identification des zones humides et leur protection.

Par ailleurs en protégeant les marais et en étendant la protection à l'ensemble des cours d'eau, le PLU assure une meilleure prise en compte des protections autour du captage d'eau potable sur la commune de Frossay. Cet aspect pourra être précisé et intégré au PLU lorsque l'Etat aura validé le périmètre de protection de captage.

En matière de gestion des eaux usées, le PLU est l'occasion d'afficher la volonté de renforcer leur prise en compte. La commune a récemment procédé à l'extension de la station d'épuration dans le but de doubler sa capacité à 1 100 équivalent habitant. Cela permet de poursuivre le développement urbain communal proposé au travers du PLU avec une capacité suffisante pour intégrer les zones d'extension. Il est également prévu une gestion collective de l'assainissement pour le secteur d'activité prévu en lien avec l'échangeur.

E. La prise en compte des risques et nuisances

Le PLU s'attache à prendre en compte les différents risques et nuisances connues sur le territoire. Plusieurs points sont ainsi traités :

- ❖ **Les nuisances liées à la station d'épuration** : un périmètre de protection est défini autour de la station d'épuration couvrant un espace de 100m à partir des limites des ouvrages matérialisés sur le plan et de la limite du terrain où les filtres à roseaux sont implantés. La création de logement y est interdite de manière à prendre en compte les nuisances liées à ce type d'ouvrage en évitant l'implantation de logements à proximité immédiate de ce secteur
- ❖ **Les risques et nuisances liées aux RD 723 et 58**, voies à grande circulation.
Les marges de recul des constructions sont maintenues en dehors des zones urbanisées pour l'habitat. Dans les zones à urbaniser situées à l'Ouest, l'aménagement a fait l'objet d'un projet loi Barnier intégré par modification du POS. Il inclut la prise en compte des nuisances sonores avec le traitement des abords de la RD 723. Les marges de recul s'appliquant aux autres routes départementales ont également été intégrées dans le respect des préconisations du SRD.
La prise en compte des nuisances sonores est assurée au travers des prescriptions initiées par l'arrêté de classement des infrastructures joint en annexe. Les zones de nuisances sonores s'établissent sur une bande de 100 m de part et d'autre de la voie
Rappelons qu'à terme la totalité du transit sera déviée ce qui réduira logiquement les nuisances actuelles.
- ❖ **Les nuisances liées aux activités** : En positionnant le projet de pôle d'activités local à l'écart des zones d'habitat, cela permet de gérer au mieux la question des nuisances. Par ailleurs une zone naturelle a été maintenue entre la zone artisanale et le village de la Fosse des Prés de manière à créer un espace tampon.
- ❖ **Les nuisances liées aux activités agricoles** ont également été prises en compte en interdisant la création de logements neufs à moins de 100 m de bâtiments d'élevage. La question des réhabilitations doit être traitée au cas par cas en lien avec la DSV et la Chambre d'Agriculture.
- ❖ **Les sites de dépôts de déchets** : deux anciens sites de dépôts de déchets ont été identifiés par la DDASS. Ils sont repérés sur le plan de zonage. Classés en zone naturelle, aucune construction n'y est autorisée.
- ❖ **Le report des sites pollués et des installations classées** : Hormis les bâtiments agricoles qui ont fait l'objet de mesures spécifiques au regard notamment de l'éloignement des zones d'habitat, il n'est pas recensé d'autres installations classées. Le rapport de présentation identifie par ailleurs les sites et sols potentiellement pollués pour une prise en compte dans d'éventuels projets d'aménagement. Rappelons que ces sites n'interdisent pas la mise en œuvre de projets mais supposent la prise en compte de mesures spécifiques (dépollution, ...)

De manière générale, le renforcement de la prise en compte des nuisances et le développement des déplacements alternatifs avec des zones d'habitat concentrées sur le bourg ont un impact positif sur l'environnement et la prise en compte de la santé en particulier.

F. Le développement des démarches écologiques, environnementales

De manière générale, les secteurs d'extension proposés rentrent dans le cadre d'aménagement d'ensemble et seront en grande partie soumis à l'application de la loi sur l'Eau, la mise en œuvre d'études d'impacts, ... Cela permet de **renforcer la prise en compte de l'environnement** lors de la définition des projets et intégrer l'environnement comme une composante du projet. C'est notamment le cas dans le cadre de la ZAC dont le projet a fait l'objet d'une réflexion en concertation avec un cabinet spécialisé et les services de la DIREN pour la définition du parti d'aménagement intégrant toutes les composantes de l'environnement.

Par ailleurs, le PLU autorise l'installation de système de production d'énergie durable et renouvelable : projets éoliens, panneaux solaires, ... De plus, les projets contemporains s'appuyant sur une démarche écologique sont autorisés dans le cadre du règlement.

III. La protection du patrimoine

Le projet de PLU s'est attaché à conserver ou à renforcer les dispositions de protection de son patrimoine.

A. La préservation du patrimoine bâti

Le PLU a développé un ensemble de mesures visant à assurer la préservation de son patrimoine bâti a prévu :

- Une réglementation adaptée à chaque type de contexte urbain en distinguant les secteurs et en leur appliquant des règles spécifiques (centre ville, villages et hameaux).
- Une meilleure prise en compte du bâti d'intérêt patrimonial en identifiant notamment le secteur du Château de la Cour en limite Sud du bourg pour son intérêt architectural. Il fait ainsi l'objet de prescriptions spécifiques.
- La mise en place d'un ensemble de prescriptions de façon à garantir une réhabilitation respectueuse du patrimoine concerné en proposant notamment des mesures spécifiques sur le bâti pierre.

B. La préservation du patrimoine archéologique

Plusieurs sites ont été identifiés sur le territoire communal. Il couvre notamment la quasi-totalité du centre ancien. Ils sont mentionnés sur le plan de zonage afin d'en garder la mémoire et de le prendre en compte en cas de projet de construction

Chapitre 6 : Prise en compte du cadre législatif et réglementaire

I. Le respect des principes généraux du droit de l'urbanisme

Les articles L. 110, L. 121-1 et L. 123-1 du Code de l'urbanisme prescrivent les dispositions générales dont les plans locaux d'urbanisme doivent tenir compte. À travers ces articles, il s'agit de respecter les grands principes de la loi SRU.

A. L'article L. 110

" Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que de la sécurité et la salubrité publiques, de promouvoir l'équilibre entre les populations qui résident dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. "

Le projet de PLU intègre les besoins de la collectivité en matière d'habitat, de logements, d'équipements, et ne remet pas en cause les projets adoptés par d'autres collectivités territoriales : projet de déviation de la RD 723 initié par le Conseil Général, projet de zone d'activités intercommunales. Le PLU est ainsi compatible avec les dispositions de l'article L. 110.

B. L'article L. 121-1

« Les [...] plans locaux d'urbanisme [...] déterminent les conditions permettant d'assurer :

- 1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;*
- 2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;*

3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

1. Un développement urbain maîtrisé

La maîtrise du développement urbain s'exprime en plusieurs points :

En matière d'habitat :

- Les zones d'extension pour l'habitat sont proposées en continuité immédiate de l'espace urbanisé. Elles couvrent une superficie globale de seulement 1.3% du territoire communale. Ces surfaces étaient en quasi-totalité inscrite au POS témoignant d'une volonté de maîtriser le développement sur le long terme.
- La maîtrise de l'urbanisation des zones est assurée en totalité par la collectivité au travers de la gestion des ouvertures à l'urbanisation dans le temps. La commune maîtrise en totalité les zones ouvertes à l'urbanisation au travers de la maîtrise foncière et de la maîtrise opérationnelle (ZAC de la Fontaine aux Bains)
- Le développement se fera majoritairement au travers d'opération d'ensemble ce qui garantie une utilisation plus rationnelle de l'espace avec notamment la recherche d'une densification de l'habitat. C'est notamment le cas de la ZAC récemment créée.
- Le potentiel de construction proposé en zone rurale a été réduit nettement par rapport au POS notamment en limitant les implantations en second rideau. Cela permet d'éviter une urbanisation importante de la construction en zone rurale. Le développement urbain en zone rurale apparaît dès lors clairement maîtrisé.

En matière d'activités :

- Le PLU prévoit un petit secteur de développement en lien avec la future déviation et permettant de répondre aux besoins locaux notamment dans le cas où la faisabilité de la zone actuelle serait remise en cause. Le PLU ménage les possibilités de développement de ce secteur dans l'attente de la mise en œuvre du SCOT. En fonction des choix intercommunaux validés en matière économique, le PLU devra être mis en compatibilité avec ces orientations.

2. La préservation des espaces agricoles

Le maintien de conditions d'exploitation agricole viables passe par la prise en compte des sièges et bâtiments agricoles existants (principe de réciprocité énoncé par la loi d'orientation agricole n°99-754 du 9 juillet 1999 et par la préservation de zones agricoles suffisamment vastes et homogènes pour assurer la pérennité des exploitations et leur développement.

Les options de la révision du PLU assurent la préservation de l'activité agricole. **La révision du PLU s'est en outre appuyée sur une analyse fine qui a permis d'identifier les sièges d'exploitation et les secteurs d'enjeux.** Le projet s'est donc attaché à concilier au mieux le développement urbain et la prise en compte des enjeux agricoles. On relèvera en particulier les points suivants :

- Le développement urbain de l'habitat a nécessairement un impact sur l'agriculture, il représente néanmoins une diminution relativement limitée des surfaces agricoles d'autant que la quasi-totalité des secteurs étaient déjà inscrits en zone de développement au POS.
- Le traitement de la constructibilité des villages a donné une priorité claire à l'activité agricole. De plus l'implantation des logements a été limitée en profondeur par rapport aux voies. Cela permet notamment de réduire l'impact sur les surfaces d'épandages et de manière générale limite la densité dans les villages ce qui est favorable à une bonne adéquation entre la vie des habitants et le fonctionnement des exploitations.
- La prise en compte du projet de pôle économique local en lien avec la déviation mais son emprise de seulement 3.5 ha et son intégration dans l'aménagement routier limite son impact s'agissant de terrains dont l'enjeu agricole est partiellement remis en cause par le projet de déviation.
- La totalité des bâtiments et des logements liés à l'agriculture a été maintenue en zone agricole.

La prise en compte du projet de déviation a également un impact sur l'activité agricole. Cependant, ce projet présente clairement un caractère d'utilité publique compte tenu des enjeux majeurs en matière de sécurité routière. Il s'agira néanmoins de s'attacher à assurer la préservation des activités agricoles existantes lors de la réorganisation parcellaire induite par cet aménagement.

De manière générale, le PLU ménage la préservation des espaces agricoles et des activités. Le développement urbain proposé a intégré les problématiques agricoles, s'appuyant notamment sur une analyse fine des sièges d'exploitation et une réflexion en lien avec les professionnels. Les projets supracommunaux ont certes un impact en terme de consommation d'espaces néanmoins il doit être relativisé en repositionnant ces projets à leur échelle car ils permettent au contraire d'affirmer la protection de l'activité sur les autres secteurs qui ne sont pas concernés directement par les projets mais qui en bénéficient (communes limitrophes, ...).

3. La protection des espaces naturels et des paysages

Les espaces naturels inventoriés ou connus de la commune ont été classés en zone naturelle de façon à préserver la qualité de ces sites et garantir la prise en compte de l'intérêt écologique de certains secteurs. Ces protections ont été étendues :

- La protection des cours d'eau a été étendue à l'ensemble des rivières et ruisseaux pour assurer la préservation de ces vallées.
- Les zones humides ont été identifiées et sont repérées par une trame dans le plan de zonage. Elles correspondent évidemment au secteur du marais mais également à l'ensemble des secteurs humides recensés sur le territoire. Ce travail a été réalisé par un cabinet spécialisé. Des protections strictes ont été mises en œuvre sur ces secteurs.

Le PLU a défini un ensemble d'espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme afin d'en assurer la protection. Un inventaire complet des boisements a été réalisé.

Plusieurs haies ont également été identifiées au titre du L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme compte tenu de leur enjeu paysager. Il apparaissait en effet important d'en assurer la protection afin de conserver un réseau de haies structurantes en tant que vecteur de l'image rurale communale.

4. La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale

Le PLU au travers de la définition de secteurs a identifié différentes fonctions en particulier sur le bourg garantissant le maintien de ces dernières en adéquation avec les secteurs limitrophes. Par ailleurs, le règlement permet, lorsque cela s'avère possible, de proposer une variété de fonctions sur un même secteur : les zones d'habitat peuvent ainsi accueillir des équipements, du commerce et éventuellement des activités dès lors que cela reste compatible avec l'habitat.

Le développement de la mixité sociale a été intégré dans la révision dans le respect des principes de la loi SRU. Il se traduit par un objectif très volontariste de croissance du parc locatif avec une orientation de production d'environ 20% de logements sociaux dans les futures zones.

5. La satisfaction des besoins présents et futurs

Le PLU permet de satisfaire les besoins présents et futurs des habitants en matière d'habitat, d'activités économiques et d'équipements publics. En fonction des hypothèses d'évolution exposées dans le diagnostic, un objectif démographique a été défini, soit environ 1 800 habitants à l'horizon 2020.

Besoins en logements :

Le PLU fixe un rythme moyen d'environ 12 logements créés par an essentiellement au travers des opérations d'ensemble. Il s'attache à proposer une offre diversifiée en affichant une politique volontariste de développement du parc locatif social. Le PLU propose une diversification des formes d'habitat notamment en accession : parcelles de surfaces variées, habitat dense, ...

La satisfaction des besoins en logements est assurée principalement au travers de la définition des zones d'urbanisation future qui représentent environ 25 ha. S'y ajoutent le potentiel offert dans le tissu urbain au travers d'opérations individuelles et dans les villages constructibles qui apparaît néanmoins très limité compte tenu de la forte densité du bourg et de la maîtrise du potentiel des villages affiché par le PLU.

Besoins en activités économiques :

Le projet de PLU intègre les projets de développement économique intercommunaux. Il s'agit bien évidemment de la zone artisanale en cours de création et du projet de pôle d'intérêt local implanté en lien avec le projet de déviation. Le potentiel proposé répond à des besoins locaux toutefois rappelons que le PLU devra intégrer les orientations du futur SCOT en la matière. C'est pourquoi il est proposé de maintenir des possibilités d'évolution en ménageant le développement des secteurs proches de la déviation dans le cas où le SCOT prévoirait un développement.

En matière d'activité agricole, la commune compte un nombre relativement limité d'exploitations ce qui renforce la volonté d'assurer la pérennité de ce tissu économique. La réflexion du PLU vise à garantir la pérennité des sièges d'exploitation et des terres agricoles. L'ensemble des sièges et des secteurs agricoles d'enjeux a donc été préservé. De même, le développement des villages a été limité de manière à privilégier l'activité agricole. De plus, une partie très importante du territoire étant constitué par le marais la préservation de ces espaces est de fait assurée et garantie le maintien de vastes entités. Par ailleurs, au travers d'une vision à long terme du développement, la Municipalité s'inscrit dans le cadre d'une démarche de concertation avec la profession agricole de manière à gérer l'urbanisation en adéquation avec l'agriculture. Il s'agit notamment de mettre en œuvre les outils visant à assurer le maintien de la viabilité des activités agricoles : acquisition, transfert, ...

La commune souhaite favoriser le maintien des fonctions commerciales. Le projet de PLU vise à maintenir voire conforter l'offre en commerce de la commune. Ainsi le développement de l'habitat concentré sur le bourg permet de favoriser le développement des commerces. La mise en œuvre de la déviation sera l'occasion de lancer une réflexion sur le réaménagement complet du bourg (accessibilité, stationnement, ...) qui pourrait notamment s'appuyer sur la définition d'un espace central axé sur le secteur de la Mairie.

Besoins en équipements publics :

En matière d'équipement d'infrastructure, il est pris en compte le doublement de la capacité de la station d'épuration dont les travaux sont en cours. Elle permet de répondre aux besoins futurs initiés par ce projet de PLU.

Par ailleurs, la commune souhaite également développer les équipements structurants (salle polyvalente, équipements sportifs, ...). C'est pourquoi il est prévu un potentiel d'extension des équipements sportifs existants pour environ 5 ha. Les zones futures d'extension et notamment le secteur de la ZAC pourront également comprendre des équipements. Ces derniers étaient initialement prévus à l'Est du bourg toutefois le secteur inscrit au POS a été retiré en application de la DTA. Il est donc prévu d'intégrer ces équipements dans les différents secteurs d'urbanisation et notamment la ZAC qui bénéficie d'une proximité immédiate du cœur de bourg.

6. La prévention des risques et nuisances

Le PLU s'attache à prendre en compte les différents risques et nuisances connues sur le territoire. Plusieurs points sont ainsi traités :

- ❖ **Les nuisances liées à la station** : un périmètre de protection est défini autour de la station d'épuration couvrant un espace de 100 m à partir des limites de son emprise. La création de logement y est interdite de manière à prendre en compte les nuisances liées à ce type d'ouvrage en évitant l'implantation de logements à proximité immédiate de ce secteur
 - ❖ **Les risques et nuisances liées aux RD 723 et 58**, voies à grande circulation : les marges de recul des constructions sont maintenues en dehors des zones urbanisées pour l'habitat. Dans les zones à urbaniser situées à l'Ouest, l'aménagement a fait l'objet d'un projet loi Barnier intégré par modification du POS. Il inclut la prise en compte des nuisances sonores avec le traitement des abords de la RD 723. Les marges de recul s'appliquant aux autres routes départementales ont également été intégrées dans le respect des préconisations du SRD. La prise en compte des nuisances sonores est assurée au travers des prescriptions initiées par l'arrêté de classement des infrastructures joint en annexe. Les zones de nuisances sonores s'établissent sur une bande de 100 m de part et d'autre de la voie
- Rappelons qu'à terme la totalité du transit sera déviée ce qui réduira logiquement les nuisances actuelles.

- ❖ **Les nuisances liées aux activités** : En positionnant projet de pôle d'activités local à l'écart des zones d'habitat, cela permet de gérer au mieux la question des nuisances. Par ailleurs une zone naturelle a été maintenue entre la zone artisanale et le village de la Fosse des Prés de manière à créer un espace tampon.
- ❖ **Les nuisances liées aux activités agricoles** ont également été prises en compte en interdisant la création de logements neufs à moins de 100 m de bâtiments d'élevage. La question des réhabilitations doit être traitée au cas par cas en lien avec la DSV et la Chambre d'Agriculture.
- ❖ **Les sites de dépôts de déchets** : deux anciens sites de dépôts de déchets ont été identifiés par la DDASS. Ils sont repérés sur le plan de zonage. Classés en zone naturelle, aucune construction n'y est autorisée.
- ❖ **Le report des sites pollués et des installations classées** : Hormis les bâtiments agricoles qui ont fait l'objet de mesures spécifiques au regard notamment de l'éloignement des zones d'habitat, il n'est pas recensé d'autres installations classées. Le rapport de présentation identifie par ailleurs les sites et sols potentiellement pollués pour une prise en compte dans d'éventuels projets d'aménagement. Rappelons que ces sites n'interdisent pas la mise en œuvre de projets mais supposent la prise en compte de mesures spécifiques (dépollution, ...)

De manière générale, le renforcement de la prise en compte des nuisances et le développement des déplacements alternatifs avec des zones d'habitat concentrées sur le bourg ont un impact positif sur l'environnement et la prise en compte de la santé en particulier.

7. La sauvegarde du patrimoine bâti

Le PLU a développé un ensemble de mesures visant à assurer la préservation de son patrimoine bâti a prévu :

- Une réglementation adaptée à chaque type de contexte urbain en distinguant les secteurs et en leur appliquant des règles spécifiques (centre ville, villages et hameaux).
- Une meilleure prise en compte du bâti d'intérêt patrimonial en identifiant notamment le secteur du Château de la Cour en limite Sud du bourg pour son intérêt architectural. Il fait ainsi l'objet de prescriptions spécifiques.
- La mise en place d'un ensemble de prescriptions de façon à garantir une réhabilitation respectueuse du patrimoine concerné en proposant notamment des mesures spécifiques sur le bâti pierre.

C. L'article L. 123-1

« Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Ils présentent le projet d'aménagement et de développement durable retenu, qui peut caractériser les îlots, quartiers ou secteurs à restructurer ou réhabiliter, identifier les espaces ayant une fonction de centralité existants, à créer ou à développer, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment en ce qui concerne le traitement des espaces et voies publics, les entrées de villes, les paysages, l'environnement, la lutte contre l'insalubrité, la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers et, le cas échéant, le renouvellement urbain.

Les plans locaux d'urbanisme couvrent l'intégralité du territoire d'une ou de plusieurs communes [...].

Ils fixent les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions. [...]

Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. [...] »

Le PLU de Vue répond à ces obligations en définissant un ensemble de zones urbaine, à urbaniser, agricole et naturelle tenant compte des servitudes d'utilité publiques, des risques naturels et technologiques tout en préservant la qualité des paysages.

Il comporte un projet d'aménagement et de développement durable qui explicite les objectifs de la municipalité en terme de développement urbain. Ce projet a été élaboré en tenant compte des contraintes d'urbanisation existant sur le territoire et des potentialités de développement à long terme ; il ménage ainsi le caractère durable du développement.

Il prévoit d'autre part la définition d'un ensemble de règles définissant les conditions d'implantation des constructions en fonction des contextes et des caractéristiques urbaines ou paysagères à préserver.

La commune est inscrite dans un périmètre de schéma de cohérence territoriale mais le document n'est pas encore approuvé. **Le PLU devra donc si nécessaire être mis en compatibilité avec le SCOT. Rappelons qu'en l'état actuel, le syndicat mixte du SCOT du Pays de Retz a émis un avis favorable sur le projet de PLU.**

D. La prise en compte du L. 122-2

L'article L. 122-2 du code de l'urbanisme, introduit par la loi du 13 décembre 2000 et modifié par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, pose un principe d'urbanisation limitée applicable aux communes qui sont « **situées à moins de 15 km de la périphérie d'une agglomération de plus de 50 000 habitants** au sens du recensement général de la population, ou à moins de 15 km du rivage de la mer, et qui ne sont pas couvertes par un SCOT applicable. Le PLU ne peut être modifié ou révisé en vue d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser délimitée après le 01 juillet 2002 ou une zone naturelle. »

Ce même article prévoit cependant deux exceptions à la règle : la première qui permet de réaliser une extension de l'urbanisation, sous réserve de l'accord préalable du préfet après avis de la commission départementale des sites et de la chambre d'agriculture ; la seconde qui permet, **dès lors qu'un périmètre de SCOT a été arrêté, de déroger à cette règle avec l'accord de l'établissement public compétent.**

La commune étant située à moins de 15 km de l'aire urbaine nantaise, elle relève de l'application de cette loi. Elle appartient désormais au SCOT du Pays de Retz. C'est pourquoi, les secteurs ouverts à l'urbanisation sont présentés à l'établissement public qui gère le Pays des Mauges afin qu'il donne ou non son accord sur l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs.

II. Le respect des réglementations particulières

Le PLU se doit de respecter :

- La Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Loire
- la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,
- la loi du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages.
- la loi relative au renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995,
- la loi de lutte contre le bruit du 31 décembre 1992,
- La loi relative à l'élimination des déchets du 13 juillet 1992
- La Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Loire

A. Le respect de la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'estuaire de la Loire

La commune de Vue est inscrite dans le périmètre de la DTA. **La révision doit donc en respecter les principes.**

1. Protection des espaces naturel d'intérêt et limite d'urbanisation

La DTA identifie une large partie du territoire en tant qu'espace naturel d'intérêt. Ces espaces correspondent au site Natura 2000 identifiant les zones humides de l'Estuaire et donc le marais. Compte tenu de l'échelle de représentation de la DTA qui ne propose pas une identification à la parcelle des zones concernées, il appartient dans la révision du PLU de définir plus précisément la limite de ces secteurs afin d'en assurer la préservation.

S'agissant de zones identifiées notamment en tant que « **zone humide estuarienne constituée par l'embouchure du fleuve et ses marais attenants** », **Le PLU a été complété par une identification parcellaire des zones humides** menée par un cabinet spécialisé. Cette étude a permis d'identifier les secteurs sensibles correspondant à la définition des secteurs identifiés dans la DTA. Le PLU s'est attachée à en assurer la préservation en définissant les secteurs d'urbanisation en dehors des zones identifiées. Le projet de ZAC, s'inscrivant à proximité de ces espaces, a été redéfini de manière à intégrer parfaitement la prise en compte des limites de ces espaces définis dans la DTA. Le périmètre de la zone constructible a notamment été diminué par rapport au périmètre de la ZAC sur la partie Sud-Est de façon à respecter clairement les limites de ces espaces. Il en va de même sur la partie Sud du bourg dont la limite n'a pas été étendue pour respecter ces espaces.

Dans le cadre du respect strict de ces espaces un secteur du POS a été retiré du projet de PLU car seules les extensions limitées d'urbanisation y étaient autorisées alors même qu'il ne s'inscrivait pas réellement en continuité urbaine.

Deux zones urbaines pavillonnaires intégrées dans la vaste trame d' « espaces naturels et paysage exceptionnels à protéger » ont néanmoins été maintenues ne s'agissant pas d'espaces exceptionnels : tissu pavillonnaire de type « lotissement » avec pavillons et végétation très banale de zone urbaine. Néanmoins ces zones n'ont fait l'objet d'aucune extension de manière à garantir la préservation des espaces naturels limitrophes.

En identifiant plus précisément les secteurs à préserver au titre de la DTA notamment en s'appuyant sur une analyse fine des zones humides, le PLU protège ces secteurs et s'inscrit donc en compatibilité avec les principes de cette DTA.

2. Le développement économique

Le PLU prévoit le développement d'une zone économique d'intérêt local en lien avec le projet de déviation de la RD 723. Il couvre environ 3.5 ha et permettra de répondre à l'installation d'entreprises locales. Ce projet pourrait avoir un intérêt majeur à court terme en cas d'abandon de la zone de la Croix Marteau face aux enjeux archéologiques. Par son emprise et sa vocation plus locale, ce projet respecte les dispositions de la DTA. Sa localisation en marge de bourg mais en appui direct sur la future déviation permet de limiter fortement les besoins en infrastructures tout en étant à proximité de la zone urbaine.

Ce site présente en l'occurrence un certain nombre d'avantages :

- Le site proposé dans le cadre de ce PLU est situé sur l'échangeur entre la future RD 723 et la RD 58 ce qui permet de rationaliser les besoins en déplacement. En effet la création de cette zone ne nécessite aucun aménagement structurant complémentaire, sa desserte pourra le cas échéant être organisé directement par les ouvrages déjà prévus.
- Le site est isolé de toute zone d'habitat importante ce qui limite clairement les problématique de nuisances inévitablement liées à ce type de secteur
- Sur le plan environnemental, le site est en dehors de toute zone environnementale d'intérêt recensé par la DTA et il n'y est pas identifié de zones humides. L'impact de cette zone sera donc nul au regard des espaces à préserver identifiés par la DTA
- Concernant les eaux usées, cette zone est prévue en assainissement collectif dans le cadre de la mise à jour du zonage d'assainissement avec une gestion indépendante du reste du bourg.. Les études seront affinées lors de sa mise en œuvre.
- La gestion pluviale sera prise en compte mais elle ne peut être traitée qu'à partir des études de faisabilité et de plans précis de topographie. Il va sans dire que les études d'aménagement intégreront toutes les mesures nécessaires à une parfaite prise en compte de cette problématique.

B. La loi sur l'eau

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a été codifiée dans les articles L. 210-1 et suivants du Code de l'environnement. Le PLU de Vue se doit de respecter ces dispositions et notamment l'article L. 211-1 :

« I - Les dispositions [de la loi sur l'eau] ont pour objet une gestion équilibrée de la ressource en eau ; cette gestion équilibrée vise à assurer :

- 1° La préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides ; on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ;*
- 2° La protection des eaux et la lutte contre toute pollution par déversements, écoulements, rejets, dépôts directs ou indirects de matières de toute nature et plus généralement par tout fait susceptible de provoquer ou d'accroître la dégradation des eaux en modifiant leurs caractéristiques physiques, chimiques, biologiques ou bactériologiques, qu'il s'agisse des eaux superficielles, souterraines ou des eaux de la mer dans la limite des eaux territoriales ;*
- 3° La restauration de la qualité de ces eaux et leur régénération ;*
- 4° Le développement et la protection de la ressource en eau ;*
- 5° La valorisation de l'eau comme ressource économique et la répartition de cette ressource.*

II - La gestion équilibrée doit permettre de satisfaire ou concilier, lors des différents usages, activités ou travaux, les exigences :

- 1° De la santé, de la salubrité publique, de la sécurité civile et de l'alimentation en eau potable de la population ;*
- 2° De la vie biologique du milieu récepteur, et spécialement de la faune piscicole ;*
- 3° De la conservation et du libre écoulement des eaux et de la protection contre les inondations ;*
- 4° De l'agriculture, des pêches et des cultures marines, de la pêche en eau douce, de l'industrie, de la production d'énergie, des transports, du tourisme, de la protection des sites, des loisirs et des sports nautiques ainsi que de toutes autres activités humaines légalement exercées. »*

Les actions de la commune pour atteindre ces objectifs s'inscrivent dans une démarche globale de gestion de l'eau. Ils s'inscrivent en outre dans le cadre du respect des orientations défendues par le SDAGE Loire Bretagne. Ainsi le projet de PLU s'est attaché à :

- Prise en compte du captage de Frossay par un renforcement de la protection des cours d'eau en renforçant notamment le classement en zone naturel sur plusieurs cours d'eau et affluents
- Identifier et protéger les zones humides
- Proposer un développement urbain au travers d'opérations d'ensemble ce qui garantie une meilleure prise en charge des eaux pluviales et une meilleure gestion du risque de pollution
- Renforcer la qualité du traitement des eaux usées en privilégiant le développement au travers d'opérations d'ensemble pour une meilleure épuration des eaux usées avant rejet dans le milieu naturel. La Municipalité a réalisé, en parallèle de la révision du PLU, une mise à jour de son zonage d'assainissement visant notamment à valider le principe de raccordement au réseau collectif de la totalité des zones AU proposées au PLU.

C. La loi Paysage

La loi n°93-24 du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages a été codifiée dans le Code de l'urbanisme, notamment au 7° de l'article L. 123-1 : « *Les plans locaux d'urbanisme peuvent [...] identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;* »

La prise en compte du paysage est effective dans le PLU. Elle se traduit notamment par :

- Le renforcement de la protection des abords des cours d'eau par un classement en zone naturelle de l'ensemble des vallées.
- La protection des boisements existants par une identification en espaces boisés classés
- L'identification au titre du L. 123-1-7 de haies à préserver.

D. La loi relative au renforcement de la protection de l'environnement (L. 111-1-4 - « loi Barnier »)

La loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement (loi Barnier) a été codifiée dans le Code de l'urbanisme notamment à l'article L. 111-1-4. Le PLU de Vue se doit de respecter ces dispositions :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- *aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*
- *aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*
- *aux bâtiments d'exploitation agricole ;*
- *aux réseaux d'intérêt public.*

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan local d'urbanisme, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. [...] ».

À Vue, cette règle concerne les RD 723 et 58, voie classée à grande circulation. En dehors des espaces urbanisés, la marge de recul à respecter de part et d'autre de l'axe est de 75 m.

Ces marges de recul ont été réduites en entrées Est et Ouest du bourg à 30 m pour les zones d'habitat Ouest et 40 m pour les zones d'équipement, d'activités et la zone d'habitat Est dans le cadre de la mise en œuvre d'un projet urbain. **Ce dernier a été validé au travers d'une modification du POS approuvé le 28 août 2000.** La carte ci-après reprend les secteurs concernés par le projet urbain et les principes d'aménagement sont également repris à titre informatif.

Localisation des secteurs ayant fait
l'objet d'un projet urbain
au titre du L.111-1-4

 Secteurs concernés



Commune de Vue

Révision de Plan Local d'Urbanisme

U752 - Carte IGN 1123 Est Ed. 5 - 2009



1000 m 500 m 0 1 km

Le PLU reprend donc les principes qui ont été entérinés par cette modification. En voici les principales règles :

Zone d'habitat Ouest :

- Marge de recul de 30 m pour les constructions avec mise en œuvre d'un merlon planté de 2.5m de hauteur minimum
- Interdiction d'accès direct des lots à la voie : reprise des accès existants uniquement
- Création d'un cheminement piéton en site propre en linéaire de la RD 723 pour relier le bourg au pôle d'équipement sportif
- Aménagement de zone tampon avec le garage

Une première tranche ayant été réalisée, la zone tampon avec le garage a été aménagée et les aménagements paysagers le long de la RD 723 ont débutés.

Ces principes sont repris en orientation d'aménagement et sont même complétés par la mise en œuvre de haies bocagères en limite Nord de façon à garantir un traitement paysager de la frange urbaine.

Zone d'habitat Est :

- Marge de recul de 40 m des constructions
- Aménagement d'un carrefour d'échange avec les futures zones d'habitat avec un traitement paysager spécifique
- Création d'un merlon planté d'une hauteur minimale de 2.5m

Bien que classé en zone fermée au PLU (secteur 2 AUb), ces principes sont repris car la commune mène actuellement le projet de réalisation du giratoire d'entrée de bourg en lien avec le Conseil Général s'appuyant en partie sur ces principes (l'aménagement des zones tampons dont le merlon sera lié à l'ouverture à l'urbanisation de la zone).

Secteur d'activité Ouest :

- Création d'un accès unique à la RD 723
- Maintien d'une zone tampon avec le village au Sud
- Implantation des constructions à 40 m de l'axe de la voie

Ces principes sont repris dans le PLU et intégrés au projet en cours d'étude.

E. La loi relative à la lutte contre le bruit

La loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit a été codifiée dans le Code de l'environnement aux articles L. 571-1 et suivants. Le PLU de Vue se doit de respecter ces dispositions et notamment l'article L. 571-10 :

« Dans chaque département, le préfet recense et classe les infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic. Sur la base de ce classement, il détermine, après consultation des communes, les secteurs situés au voisinage de ces infrastructures qui sont affectés par le bruit, les niveaux de nuisances sonores à prendre en compte pour la construction de bâtiments et les prescriptions techniques de nature à les réduire.

Les secteurs ainsi déterminés et les prescriptions relatives aux caractéristiques acoustiques qui s'y appliquent sont reportés dans les [plans locaux d'urbanisme] des communes concernées. »

La RD 723 fait l'objet d'un classement au titre de cette loi par arrêté préfectoral en date du 7 Octobre 1999. Les dispositions d'isolement acoustique des constructions s'appliquent donc de part et d'autre de cet axe. Les secteurs de nuisances sonores sont indiqués sur le plan de zonage. Cet arrêté figure en annexe dans le dossier du PLU ainsi que les prescriptions en matière d'isolement acoustique en application des articles R 123-13 et R 123-14.

F. La loi relative à l'élimination des déchets

Deux anciens sites de dépôts de déchets ont été identifiés par la DDASS. Ils sont repérés sur le plan de zonage. Classés en zone naturelle, aucune construction n'y est autorisée.

Annexes

Annexe A- Compétences de la Communauté de Communes du Pays de Retz

- Aménagement de l'espace communautaire : élaboration d'un Schéma de Cohérence Territoriale, création et réalisation de ZAC d'intérêt communautaire.
- Développement économique : aménagement, gestion et promotion des zones d'activités économiques communautaires; ports, aéroports, immobiliers d'entreprises...
- Protection et mise en valeur de l'environnement : élimination et valorisation des déchets ménagers et assimilés, aménagement hydraulique, assainissement non-collectif (mise en place du SPANC)
- Actions en matière de logement : OPAH et ORAH
- Politique de Pays, politiques contractuelles, programmes européens.
- En matière de voirie : création, aménagement et entretien de la voirie communautaire.
- Soutien aux actions sociales d'intérêt communautaire : Animation jeunesse, coordination gérontologique, PAIO, Mission Locale
- Promotion et actions touristiques
- Numérisation des documents cadastraux

Annexe B- Équipements

- **Les équipements de services publics** : mairie, ateliers communaux, la poste.
- **Les équipements parascolaires** : accueil périscolaire, cantine.
- **Les équipements socioculturels** : 1 salle des fêtes, une bibliothèque communale.
- **Les équipements sportifs et de loisirs** : 1 terrain de football, 1 terrain de tennis.
- **Les équipements scolaires** : une école maternelle et primaire publique, une école maternelle et primaire privée.

PLAN LOCAL D'URBANISME

modification

DOSSIER D'APPROBATION
après enquête publique sur modification
ANNEXE AU REGLEMENT
« création d'un linéaire commercial »

*Prise en compte du contrôle de légalité de M. le Préfet
concernant le dossier approuvé le 19 mars 2013*

Ajout à la pièce n° 3 : règlement (règles écrites)

Vu, pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 19 mars 2013
Le Maire,
Robert HUS



PLU	PRESCRIT	ARRÊTE	APPROUVE	OPPOSABLE (contrôle légalité)
Révision du PLU	19/04/2006	04/07/2007	30/06/2009	24/11/2009
Modification du PLU	19/09/2012	01/12/2012	19/03/2013	04/06/2013

SOMMAIRE

Titre 1 : dispositions générales

Article 1 – objet de la modification

Article 2 – procédure de la modification

TITRE 2 : modifications aux dispositions applicables à la zone urbaine

Chapitre 1 : modification apportée à la zone « Ua »

- . création d'un linéaire commercial
- . contraintes réglementaires liées à la définition « linéaire commercial »

Titre 1 : dispositions générales

Article 1 – objet de la modification

Se mettre en conformité avec le Schéma de cohérence territoriale SCoT, qui est un outil d'organisation du territoire sur un horizon de 20 ans et qui préconise :

- Le maintien d'un équilibre en zones urbaines, zones naturelles et zones agricoles
- Le développement économique, commercial, touristique

Le SCoT comporte un volet commercial, afin de protéger les commerces des centre-villes et centre-bourgs et rendre plus cohérentes les implantations commerciales.

Cette présente modification a principalement pour objet de :

- Répondre aux objectifs de protection des commerces de proximité en créant un linéaire commercial

Article 2 – procédure de la modification

Les objectifs de la modification ci-décrits ne remettent pas en cause l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme.

Création d'un linéaire commercial

- Les objectifs s'inscrivent dans un « développement économique » dont l'enjeu est de *maintenir le potentiel de commerces sur le bourg et développer quelques commerces et services de proximité en adéquation avec la taille de la population* (page 3 du PADD).
- Les objectifs s'inscrivent dans l'orientation des conditions favorables aux commerces (3 – page 8 du PADD) dont *l'objectif central est axé sur la réflexion de l'aménagement du bourg et en particulier du secteur de la mairie regroupant ainsi plusieurs commerces et services ainsi que de privilégier le développement de l'habitat sur le bourg afin de favoriser les commerces.*

TITRE 2 : modifications aux dispositions applicables à la zone urbaine

Chapitre 1 : modification apportée à la zone « Ua »

. création d'un linéaire commercial

Aujourd'hui, les deux commerces « BOULANGERIE » et « CAFE-PRESSE-TABAC », situés en zonage « Ua » du P.L.U. constituent les activités commerciales principales du centre bourg. Ils sont situés en face de l'église et proche de la mairie et de la Place Sainte Anne.

Le secteur « Ua » est un secteur urbain à caractère dense destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

Le rapport de présentation du P.L.U., approuvé en novembre 2009 (page 35), spécifie que « la boulangerie et le café présent sur la Place Sainte Anne, donnent une certaine attractivité au centre bourg, en plus des équipements publics. Si la commune se développe, il serait intéressant d'envisager la pérennisation et l'amélioration du tissu commercial et des services sur le centre ancien, facteur de lien social. L'avenir du commerce et des services passe par l'accueil d'une nouvelle population à condition que le développement urbain soit axé sur le bourg ».





CAFE-TABAC-PRESSE

BOULANGERIE

. contraintes réglementaires liées à la définition « linéaire commercial » (ajout à l'article U2 du règlement du P.L.U.)

Article U2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

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.

Département de Loire-Atlantique
Commune de Vue

PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION N°2

Dossier d'Approbation

Pièce n°1 : Notice de présentation

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

SOMMAIRE

I. PREAMBULE.....	2
II. EVOLUTION DU REGLEMENT ECRIT DE LA ZONE U.....	4
III. EVOLUTION DU ZONAGE : MISE A JOUR DES ZONES HUMIDES	8
IV. EVOLUTION DU ZONAGE : CORRECTION DU PERIMETRE DE PROTECTION DE LA LAGUNE	18
V. EVOLUTION DU ZONAGE : CREATION DE DEUX EMPLACEMENTS RESERVES N°10 ET 11	22
VI. EVOLUTION DU ZONAGE : AJOUT D'UN ESPACE BOISE CLASSE EN ZONE NATURELLE	26

I. PREAMBULE

En référence à l'article L.123-13-1 du code de l'urbanisme en vigueur au 1^{er} janvier 2013, la procédure de modification des **Plans Locaux d'Urbanisme (PLU)** est utilisée à condition que la modification :

- ne porte pas atteinte à l'économie générale du plan ;
- que les zones naturelles et agricoles ou les espaces boisés classés, les zones de protection contre les risques de nuisances ou les sites et paysages protégés ne soient pas réduits ;
- que le projet ne comporte pas de graves risques de nuisances.

La loi Urbanisme et Habitat du 02 juillet 2003 a fait de la modification du PLU la procédure d'adaptation normale du document d'urbanisme.

La commune de Vue dispose d'un PLU approuvé le 30 juin 2009. Il a fait l'objet d'une modification n°1 approuvée le 19 mars 2013. Le conseil municipal a décidé d'engager une procédure de modification n°2 le 26 août 2013 afin de procéder à certaines mises à jour et certaines corrections visant à faciliter l'instruction des demandes d'autorisation. Le présent dossier est issu de cette décision.

Objet de la procédure :

Cette modification visera à satisfaire plusieurs objectifs :

- 1) **Faire évoluer un point de l'article 6 de la zone U du règlement écrit (concernant les secteurs Uh) afin d'éviter les incohérences et absurdités liées à l'application de cet article.**
- 2) **Faire évoluer le plan de zonage afin :**
 - D'intégrer l'inventaire des zones humides et des cours d'eau réalisé par la Communauté de communes Cœur Pays de Retz
 - De corriger le périmètre de protection de la lagune
 - De créer 2 emplacements réservés
 - D'ajouter un espace boisé classé sur une zone naturelle (Nn)

Les changements proposés respectent l'économie générale du PLU en vigueur : ils n'entraînent pas la réduction d'une zone agricole ou naturelle et ne provoquent pas le développement de graves risques ou nuisances.

La procédure de modification proposée est donc conforme aux textes en vigueur.

II. EVOLUTION DU REGLEMENT ECRIT DE LA ZONE U

Il est proposé de modifier l'article 6 de la zone U concernant les secteurs Uh afin d'éviter les situations incongrues. En effet, dans certains cas de figure, en appliquant les dispositions d'implantation des nouvelles constructions (limite d'implantation obligatoire dans les 30m par rapport aux voies et emprises publiques / au-delà de 50m par rapport aux routes départementales), certains terrains bordés par plusieurs voies dont une route départementale, sont devenus inconstructibles dans la bande comprise entre 30m et 50m. Une construction à usage d'habitation n'est donc pas réalisable.

La modification vise donc à modifier l'article 6 de la zone U pour le secteur Uh afin de supprimer la limite d'implantation maximale des constructions à usage de logements de 50m par rapport à la limite d'emprise des routes départementales.

Les nouvelles constructions restent cependant soumises à l'obligation d'un recul de 25m par rapport à l'axe des routes départementales

La modification du règlement proposée à l'enquête publique était la suivante :

Les parties modifiées sont en rouge ci-contre.

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 :

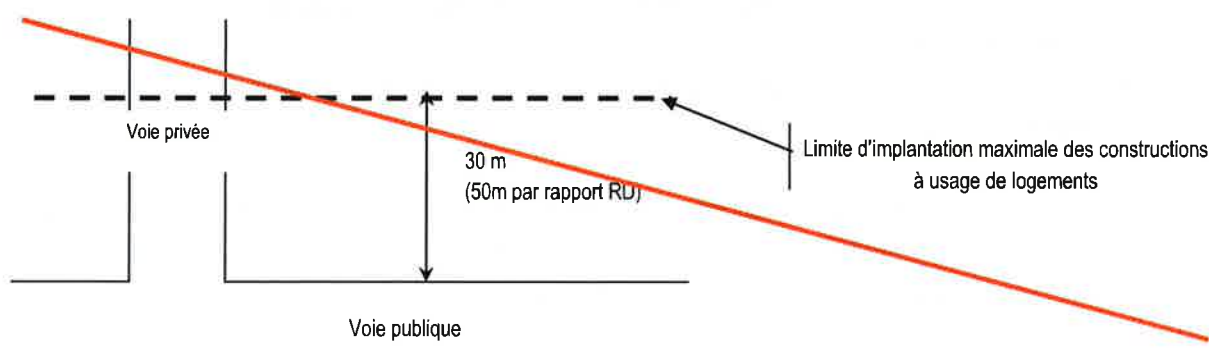
- lorsqu'il s'agit d'un projet d'équipements d'intérêt public ou collectif ou d'un service exigeant la proximité immédiate de la route
- Lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente
- Pour l'implantation d'une annexe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

2) ~~Dans les secteurs Uh, les constructions à usage de logement ne pourront pas être implantées à plus :~~

- ~~▪ De 30 m de la limite d'emprise des voies et emprises appartenant au domaine public y compris les chemins ruraux.~~
- ~~▪ De 50 m de la limite d'emprise des routes départementales~~



~~Cette règle ne s'applique pas pour les autres constructions autorisées par le présent règlement dès lors qu'il ne s'agit pas de logement : dépendances, piscines, abris de jardins, ...~~

~~Sont par ailleurs autorisées, les extensions de logements existants à la date d'entrée en vigueur du présent PLU et ne respectant pas cette règle.~~

La modification du règlement proposée suite à la prise en compte de l'avis du Conseil Général est la suivante:

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~~
 - ✓ Hors agglomération, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes devront respecter une marge de recul minimale de :
 - 35 m minimum par rapport à l'axe de la RD58.
 - 25 m minimum par rapport à l'axe des RD67, 206 et 266.
 - ✓ Par rapport à l'alignement des autres voies : 5 m au minimum.
 - ✓ Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s).

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

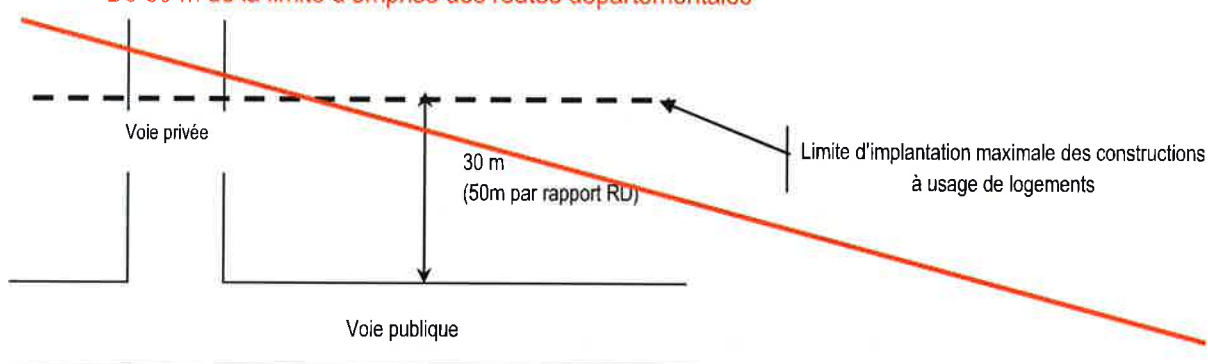
- lorsqu'il s'agit d'un projet d'équipements d'intérêt public ou collectif ou d'un service exigeant la proximité immédiate de la route
- Lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente
- Pour l'implantation d'une annexe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

3) Dans les secteurs Uh, les constructions à usage de logement ne pourront pas être implantées à plus :

- De 30 m de la limite d'emprise des voies et emprises appartenant au domaine public y compris les chemins ruraux.
- De 50 m de la limite d'emprise des routes départementales



~~Cette règle ne s'applique pas pour les autres constructions autorisées par le présent règlement dès lors qu'il ne s'agit pas de logement : dépendances, piscines, abris de jardins, ...~~
~~Sont par ailleurs autorisées, les extensions de logements existants à la date d'entrée en vigueur du présent PLU et ne respectant pas cette règle.~~

En secteur Uh, les cas d'implantations différentes autorisées précitées ci-dessus, n'ont pas vocation à s'appliquer aux routes départementales, à l'exception des cas particuliers suivants :

- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental, les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale (distance de sécurité). Cette distance correspond à la zone devant être dépourvue de tout obstacle risquant d'augmenter les conséquences corporelles d'une sortie de la chaussée.
- Les serres agricoles devront également respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale.
- L'implantation des éoliennes doit respecter le Règlement de la voirie départementale, qui stipule que « la distance entre la limite du domaine public départemental et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la longueur de la pale quelle que soit la hauteur du mât. Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'implantation. Les bâtiments techniques liés à l'exploitation des éoliennes sont soumis au respect de la distance de sécurité mentionnée précédemment (7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale).

III. EVOLUTION DU ZONAGE : MISE A JOUR DES ZONES HUMIDES

A. Contexte général

La Loi sur l'Eau du 3 janvier 1992 définit les zones humides comme étant des « *terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire. La végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant une partie de l'année* ».

Ces milieux présentent des intérêts supracommunaux multiples : L'IFEN (Institut Français de l'Environnement) dans son rapport estime par exemple que plus de 50% des espèces d'oiseaux dépendent des zones humides et 30% des espèces végétales remarquables et menacées en France y sont inféodées. Les zones humides assument également des fonctions hydrologiques (régulation du débit des cours d'eau : soutien des étiages et zones d'expansion des crues) et des fonctions épuratrices bénéfiques pour la qualité des eaux (rétention des matières en suspension, assimilation, adsorption et précipitation de nombreux polluants) (Mathieu, 2006). Enfin de nombreuses activités sont intimement liées aux zones humides (élevages-pâturages, fauche, conchyliculture, pêche, chasse...).

Malgré leurs valeurs reconnues, deux tiers de la superficie originelle des zones humides françaises ont été détruits (IFEN) par le fait de diverses dégradations anthropiques¹ (drainage, remblaiement, extraction de tourbe et de granulats, pollution, etc.).

La spécificité des zones humides, si on en exclut mares, marais et étangs, est d'être **intégrée dans les exploitations agricoles**. Elles sont souvent oubliées des inventaires nationaux du fait de leur petite taille et de leur disposition en patchwork dans le paysage alors qu'elles représentent jusqu'à 15 % de la surface d'un bassin versant. Ces milieux se situent dans des parties basses sur des parcelles qui sont à certains moments de l'année impraticables car engorgées en eau. Ils sont souvent considérés par les agriculteurs comme une charge d'entretien sans contrepartie de revenus. Une partie a donc parfois été drainée ou remblayée pour contourner cet inconvénient. De telles zones humides sont alors qualifiées de « potentielles » dès lors qu'elles ont perdu leurs caractères humides du fait de l'intervention humaine. A l'inverse, des zones qui présentent concrètement les critères de végétation et de sols caractéristiques des zones humides sont qualifiées d'« effectives ». Enfin, les zones humides « efficaces » sont les surfaces qui ont une fonction ou un intérêt particulier d'un point de vue hydrologique, écologique, biogéochimique ou paysager.

Conscient de la haute valeur des zones humides et de la nécessité de les préserver, le SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Estuaire de la Loire prévoit la préservation des zones humides comme un des enjeux majeurs pour le bassin.

Rappelons que cette volonté répond également aux orientations fondamentales du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne qui fixe comme objectif « *la préservation des zones humides et de la biodiversité* ».

B. Contexte communal

Le PLU approuvé de la commune de Vue présente actuellement une trame identifiant les zones humides qui se superpose au zonage. Les secteurs identifiés comme zones humides sur le plan de zonage actuel sont issus de l'inventaire des zones humides de Loire-Atlantique commandité en 1996 par le Service Maritime et de Navigation (SMN) et la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt (DDAF), complété par un recensement complet des zones humides effectué par un cabinet spécialisé au nom de la commune. L'ensemble des Marais de Vue est répertorié comme zone humide

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU de Vue rappelle que le PLU doit « Assurer la protection des zones humides ». Un rappel est inséré en préambule de chaque règlement de zones : « **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, ...). »

Avec l'aide du prestataire EF ÉTUDES, la Communauté de communes Cœur Pays de Retz a également réalisé en 2012 un inventaire des zones humides et des cours d'eau qui a été approuvé par la Communauté de communes le 1^{er} mars 2012 et a été examiné par le bureau de la Commission Locale de l'Eau qui émit un avis favorable (joint en annexe).

Pour sa réalisation, une expertise de terrain a été réalisée sur l'ensemble des surfaces de zones humides et cours d'eau potentiels, excepté sur les secteurs fortement urbanisés. Deux passages ont été effectués sur le territoire de la commune :

- Un passage printanier pour l'observation de la végétation présente dans les zones humides. Ce passage de terrain a été réalisé en Août 2010 (semaine 33, 34) pendant 7 jours.
- Un passage hivernal pour l'observation des écoulements dans les cours d'eau et la saturation en eau des sols. Ce passage de terrain a été réalisé en Mars 2011 (semaine 9) pendant 1 jour.

Il s'agit donc de mettre à jour l'inventaire des zones humides de la commune de Vue et de le compléter avec l'inventaire des zones humides réalisé par la Communauté de Communes.

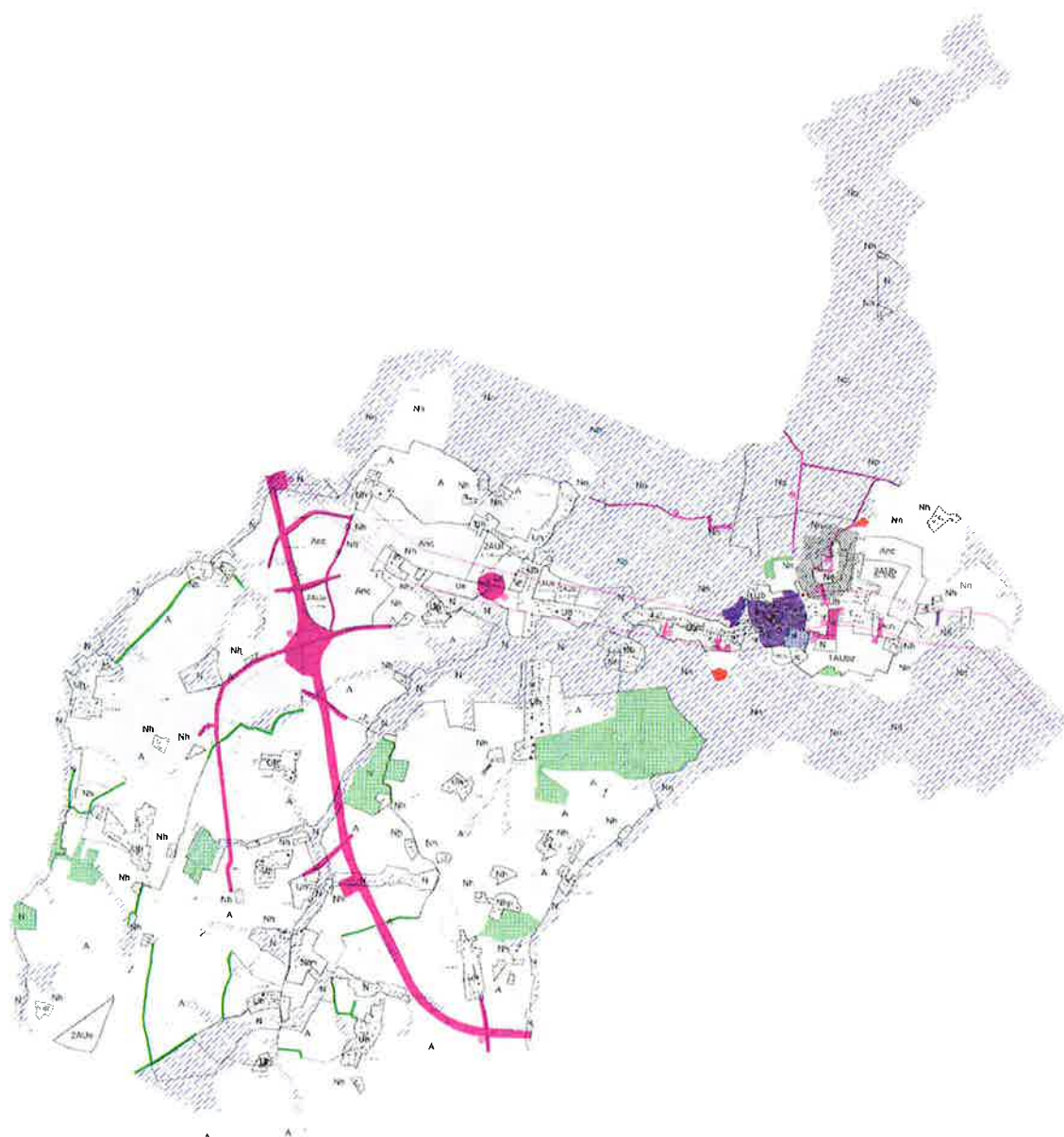
Sur la commune de Vue, 9 types de zones humides ont été inventoriés :

Typologie SAGE	Surface des ZH (ha)	% des ZH
Herbacées (prairies humides)	583,0	85,1%
Palustre (roselière, cariçaie) à végétation submergée	5,6	0,8%
Petits lacs, mares, ...	6,4	0,9%
Peupleraies	4,8	0,7%
Réservoirs - barrages	0,3	0,04%
Ripisylve et fourrés alluviaux	32,9	4,8%
Zones humides aménagées diverses	20,4	3,0%
Zones humides boisées	5,6	0,8%
Zones humides de basfond en tête de bassin	26,1	3,8%
Total	685,1	100,0%

2. Zonage proposé après la modification

Graphiquement, les zones humides identifiées sur le plan de zonage (en bleu sur la carte ci-dessous) représenteront **775 Ha** avec l'ajout de l'inventaire des zones humides de la Communauté de communes, soit **40 %** de la superficie du territoire communal (1951 ha). **181 ha de zones humides supplémentaires sont ajoutés.**

Le plan ci-dessous est annexé au format A0 à la présente notice.



D. Evaluation des incidences

1. Incidences d'ordre général pour les secteurs impactés par des zones humides

L'objectif est de restaurer ces zones (marais, tourbières, prairies humides) et de les sauvegarder dans un cadre juridique précis. Les incidences sur les secteurs impactés sont :

- Les propriétaires de terrains situés dans des zones humides soumises à des contraintes environnementales, peuvent faire valoir un **droit à indemnité** [art.132-2 et 4].
- **Les installations, constructions, exhaussements, affouillements, drainages seront 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, ...).
- Pour rendre compatibles les politiques d'aménagement des territoires ruraux et l'attribution des aides publiques avec la préservation de ces zones, la loi précise la définition des zones humides figurant dans la loi sur l'eau de 1992 et **diminue la fiscalité foncière de ces zones**.
- Les baux ruraux pourront également être adaptés dans les zones présentant un intérêt stratégique pour l'eau.

2. Incidences pour les exploitations agricoles :

- L'interdiction de toute fertilisation sur des sols inondés, détrempés ou enneigés.
- Une distance minimale d'épandage doit être respectée par rapport aux berges de cours d'eau, aux points d'alimentation en eau potable, aux baignades et plages, aux zones conchylicoles, aux piscicultures, et aux forages ou puits.
- L'interdiction de retourner des prairies permanentes en bords de cours d'eau sur une bande d'au moins 35 m est interdit.
- L'implantation ou le maintien d'une bande enherbée ou boisée d'une largeur de 5 mètres est obligatoire en bordure de la totalité des cours d'eau figurant en traits continus ou discontinus sur la carte IGN.

3. Incidences pour la ZAC de la Fontaine aux Bains

La ZAC de la Fontaine aux Bains a été créée par délibération en date du 5 juin 2006. Elle compte 12 ha réellement urbanisable. Elle fera l'objet d'un aménagement global au travers d'un programme que la commune définit mais aussi un rythme de construction qui est repris dans le PLU, à savoir environ 12 logements par an en moyenne. Ce secteur est classé 1AUBz dans le PLU pour afficher plus clairement sa vocation d'habitat.

Le périmètre de la ZAC a été déterminé pour ne pas intégrer de zones humides. Rappelons que la ZAC a fait l'objet d'une étude d'impact visant à intégrer l'ensemble des incidences du projet. Cette étude a été menée en lien avec les services de la DIREN de manière à intégrer au mieux la prise en compte de l'environnement dans le projet.

Aucune zone humide identifiée par la Communauté de communes n'est présente au sein de la ZAC :

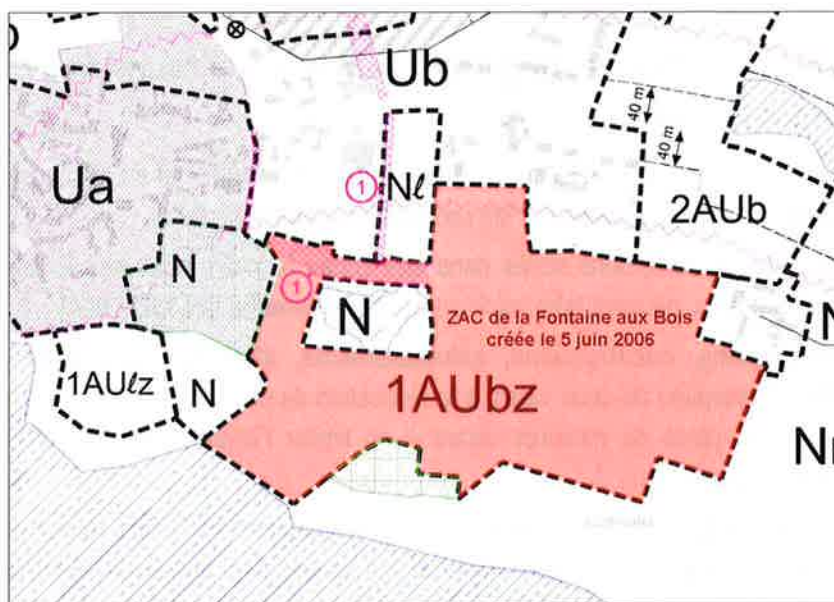
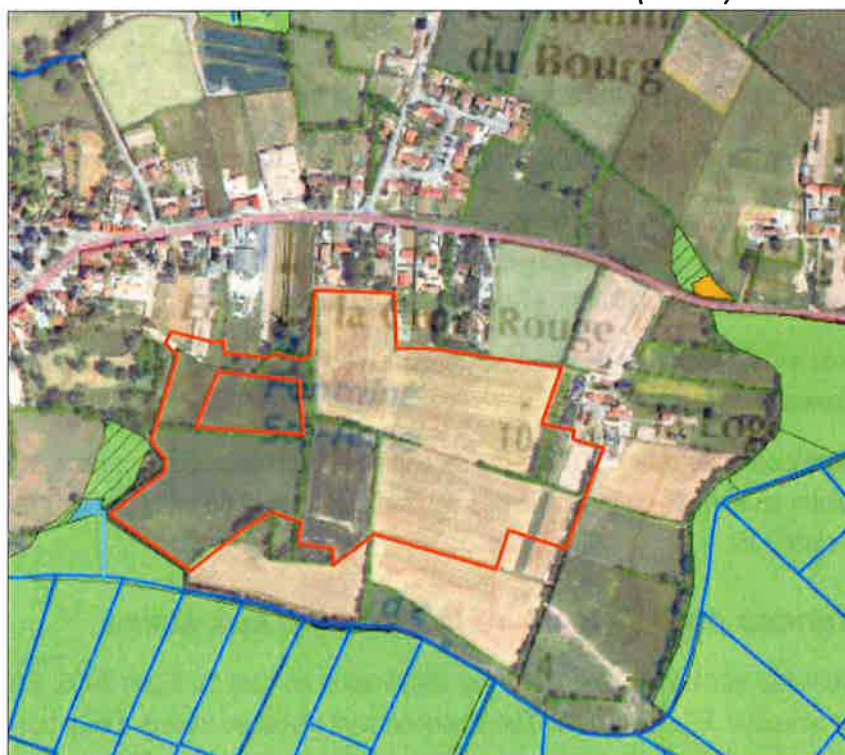


Photo aérienne de la ZAC et zones humides (en vert)



 Limites communales	 Palustre (roselière, cariçaie) à végétation submergée
 Cours d'eau	 Ripisylve et fourrés alluviaux
 Cours d'eau Ajouté	 Zones humides boisées
Typologie SAGE - Vue	 Zones humides aménagées diverses (cultures, plantations, jardins)
 Anciennes zones humides	 Peupleraies
 Herbacées (prairies humides)	 Petits lacs, mares, ...
 Zones humides de basfond en tête de bassin	 Réservoirs - barrages

4. Incidences sur les zones Natura 2000 et ZNIEFF

Il est nécessaire d'apprécier l'impact éventuel du projet d'intégration des zones humides au regard des sites naturels protégés. La commune de Vue est concernée par plusieurs zones naturelles remarquables. Compte tenu de la teneur environnementale du projet de compléter l'inventaire des zones humides initialement réalisé par celui de la Communauté de communes, on peut estimer que le projet n'aura pas d'incidences sur l'environnement naturel. Au contraire, son but est d'assurer une meilleure préservation des zones d'enjeux environnementaux, conformément au PADD.

a. Localisation des zones Natura 2000

Natura 2000 est un réseau européen de sites naturels ou semi-naturels ayant une grande valeur patrimoniale par la faune et la flore exceptionnelle qu'ils contiennent.

Le réseau Natura 2000 comprend 2 types de zones réglementaires :

- Les Zones de Protection Spéciales (ZPS)
- Les Sites d'Importance Communautaire (SIC)

La commune de Vue est concernée par 3 secteurs Natura 2000 :

⇒ ZPS Estuaire de la Loire : 20 192 ha

C'est une zone humide majeure de la façade atlantique, maillon essentiel du complexe écologique de la basse Loire. L'estuaire se caractérise par une grande diversité des milieux favorables aux oiseaux : eaux libres, vasières, roselières, marais, prairies humides, réseau hydraulique, bocage. Cette zone de protection spéciale est d'une importance internationale pour les migrations.

⇒ SIC Estuaire de la Loire : 21 760 ha

L'estuaire de la Loire présente une grande diversité des milieux et des espèces en fonction des marées, du gradient de salinité et du contexte hydraulique. Les habitats estuariens au sens strict (les milieux aquatiques, les roselières, les prairies humides, le bocage) sont d'une importance particulière. On y trouve de nombreuses espèces d'intérêt communautaire dont l'Angélique des estuaires.

⇒ ZICO Estuaire de la Loire : 21400 ha

C'est une vaste zone estuarienne comprenant le fleuve et son embouchure avec ses vasières et ses prés salés, mais aussi ses marais, ses roselières et ses prairies humides attenantes. Cette zone humide figure comme site d'importance internationale pour l'hivernage des oiseaux d'eau, tels que les anatidés et les limicoles (Sarcelle d'hiver, Canard souchet, Avocette, etc....). Cet estuaire joue aussi un rôle majeur en tant que halte migratoire pour les fauvelles paludicoles en particulier, et abrite une avifaune nicheuse d'un grand intérêt (Tadornes de Belon, Sarcelle d'hiver et d'été, Busard des roseaux, Râle des genêts, Barge à queue noire, Gravelot à collier interrompu, Gorgebleue, Rousserolle turdoïde, etc....).

Localisation des zones Natura 2000 par rapport au territoire communal de Vue



b. Localisation des ZNIEFF

Une ZNIEFF (Zone Naturelle d'intérêt Ecologique et Faunistique et Floristique) est un secteur du territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique. L'inventaire des ZNIEFF constitue l'outil principal de la connaissance scientifique du patrimoine naturel et sert de base à la définition de la politique de protection de nature.

La ZNIEFF de type 1 est un territoire correspondant à une ou plusieurs unités écologiques homogènes. Elle abrite au moins une espèce ou un habitat caractéristique remarquable ou rare, justifiant d'une valeur patrimoniale plus élevée que celle du milieu environnant.

La ZNIEFF de type 2 réunit des milieux naturels formant un ou plusieurs ensembles possédant une cohésion élevée et entraînant de fortes relations entre eux. Elle se distingue de la moyenne du territoire régional environnant par son contenu patrimonial plus riche et son degré d'artificialisation plus faible.

La commune de Vue possède 1 ZNIEFF de type 1 et 2 ZNIEFF de type 2 :

➤ ZNIEFF 1 : Marais de Vue : 382 ha

C'est un ensemble de prairies humides inondables sillonnées de nombreuses douves et fossés, avec quelques zones longuement immergées et des parties tourbeuses. Cette zone abrite de nombreuses plantes rares dont plusieurs protégées au plan national ou régional. Elle abrite aussi une avifaune nicheuse très intéressante comprenant un certain nombre d'espèces d'oiseaux rares et localisés dans la région. Elle constitue par ailleurs une importante zone de gagnage pour l'avifaune migratrice et hivernante de Basse-Loire et le transit pour la Loutre d'Europe.

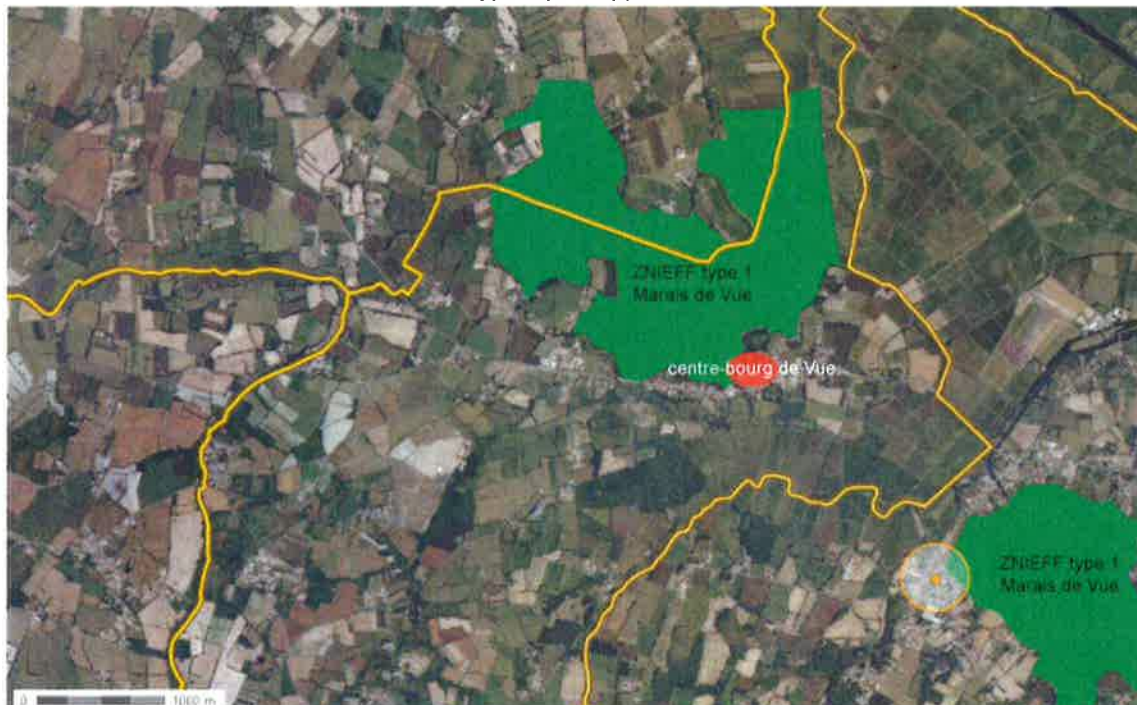
➤ **ZNIEFF 2 : Forêt de Princé : 586 ha.**

C'est un massif forestier dominé par la chênaie acidophile et quelques reboisements de conifères alternant avec des espaces de landes xéro et mésophiles, des vallons humides et des zones bocagères abritant une flore assez variée avec quelques espèces intéressantes. On y note la présence d'une avifaune forestière diversifiée et d'un coléoptère considéré comme rare en Pays de la Loire.

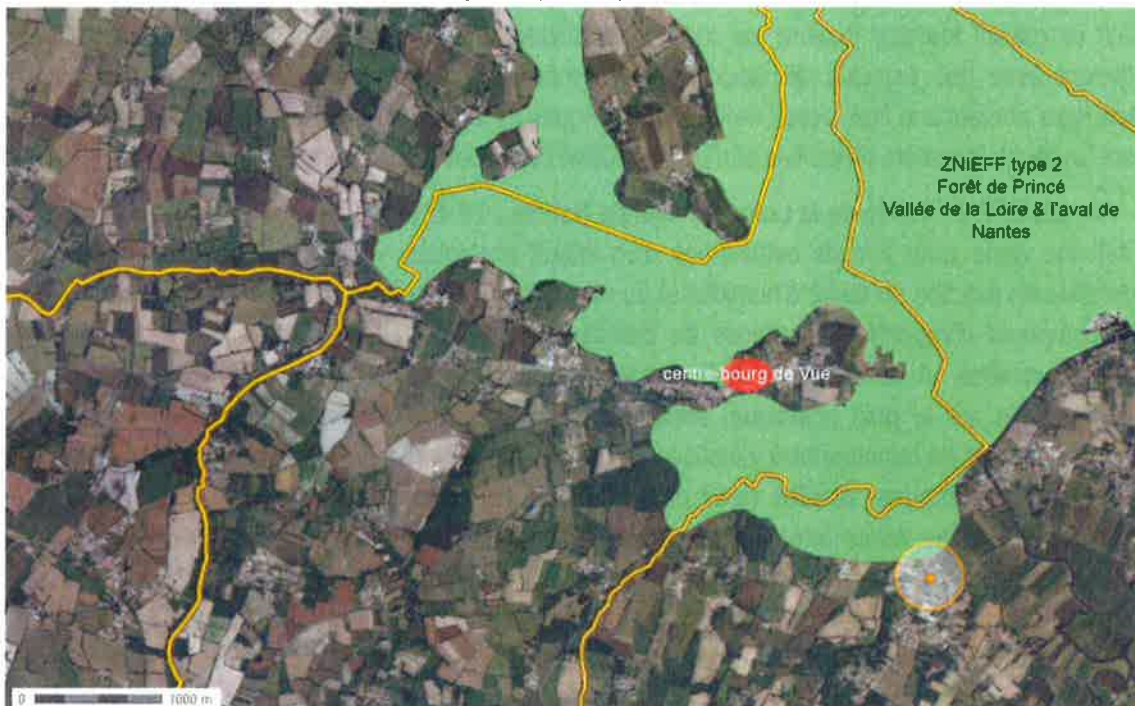
➤ **ZNIEFF 2 : Vallée de la Loire et l'aval de Nantes : 21 471 ha**

C'est une vaste zone humide estuarienne d'un intérêt écologique élevé constituée de milieux très diversifiés en fonction du degré d'humidité et du caractère plus ou moins halophile de certaines zones. Elle comprend d'importantes surfaces de prairies naturelles inondables sillonnées de canaux et d'étiérs, vasières et roselières à forte productivité primaire, etc.... C'est une zone de valeur exceptionnelle sur le plan botanique, abritant de nombreux groupements végétaux hygrophiles à mésophiles, avec de remarquables variations de l'amont vers l'aval en fonction du degré de salinité. On y trouve de nombreuses plantes rares ou menacées, certaines protégées au niveau national ou régional. Ce site de valeur internationale pour l'avifaune migratrice, hivernante et nicheuse, abrite plusieurs oiseaux rares ou menacés, dont certaines espèces sont concernées par la directive européenne relative à la conservation des oiseaux sauvages. Sur le plan ichthyologique, les vasières encore existantes constituent des zones essentielles pour la croissance de diverses espèces de poissons marins. La présence de plusieurs espèces de mammifères, de reptiles, de batraciens et d'insectes rares dans la région vient aussi confirmer l'intérêt faunistique remarquable de cette zone.

Localisation de la ZNIEFF de type 1 par rapport au territoire communal de Vue



Localisation des ZNIEFF de type 2 par rapport au territoire communal de Vue

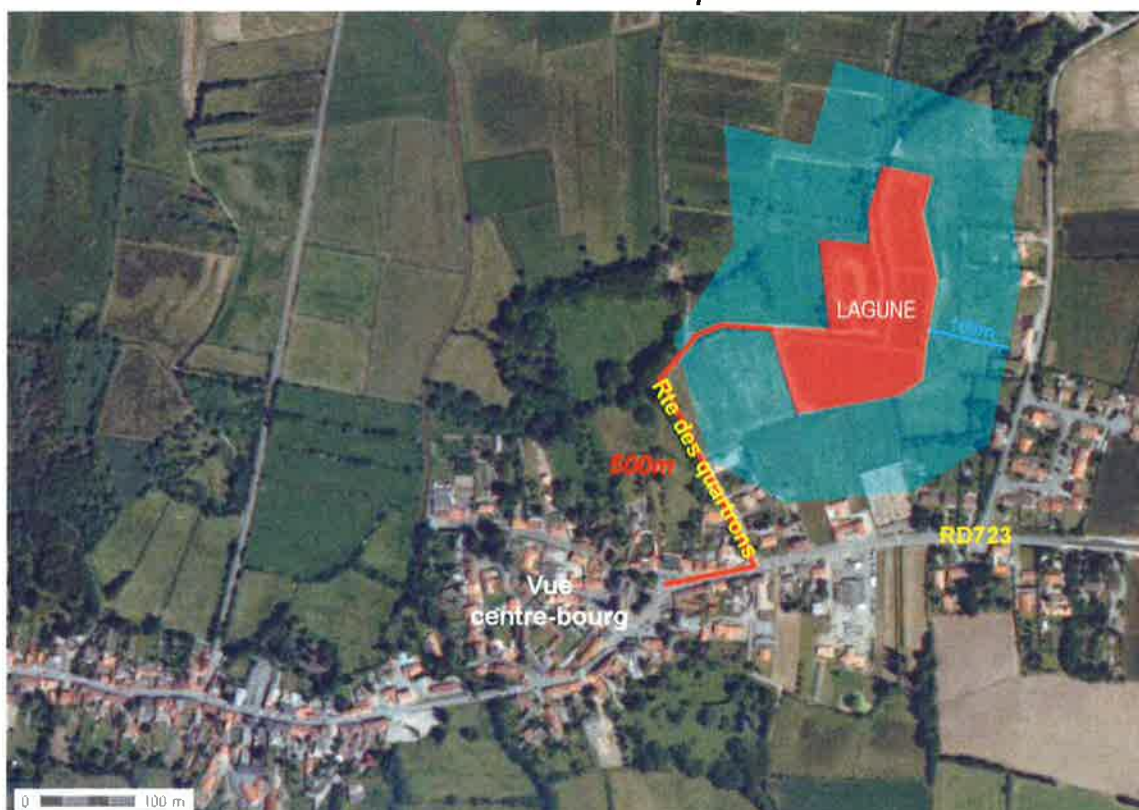


IV. EVOLUTION DU ZONAGE : CORRECTION DU PERIMETRE DE PROTECTION DE LA LAGUNE

E. La rectification d'une erreur matérielle

La station d'épuration de la commune de Vue et ses lagunes sont situées au Nord Est du centre-bourg. Le site est accessible via la route des Quartrons. Le plan de zonage l'identifie en **secteur Ne**.

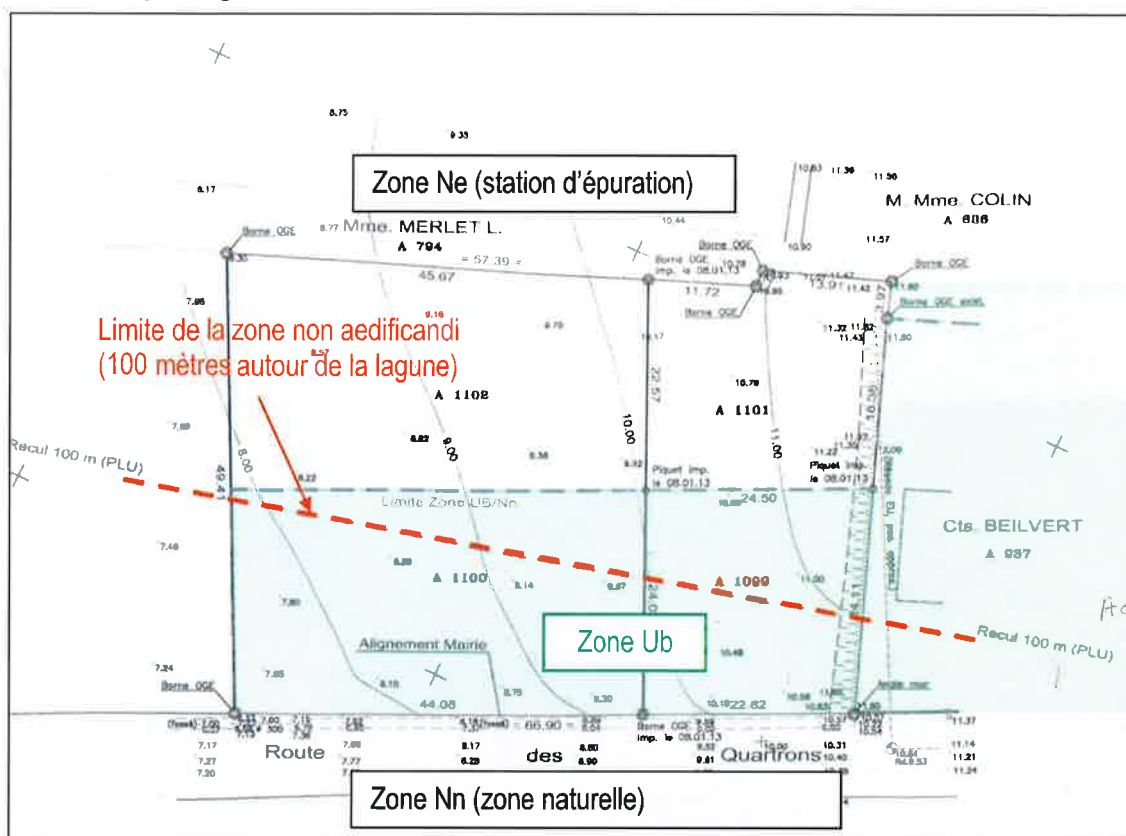
Localisation de la station d'épuration



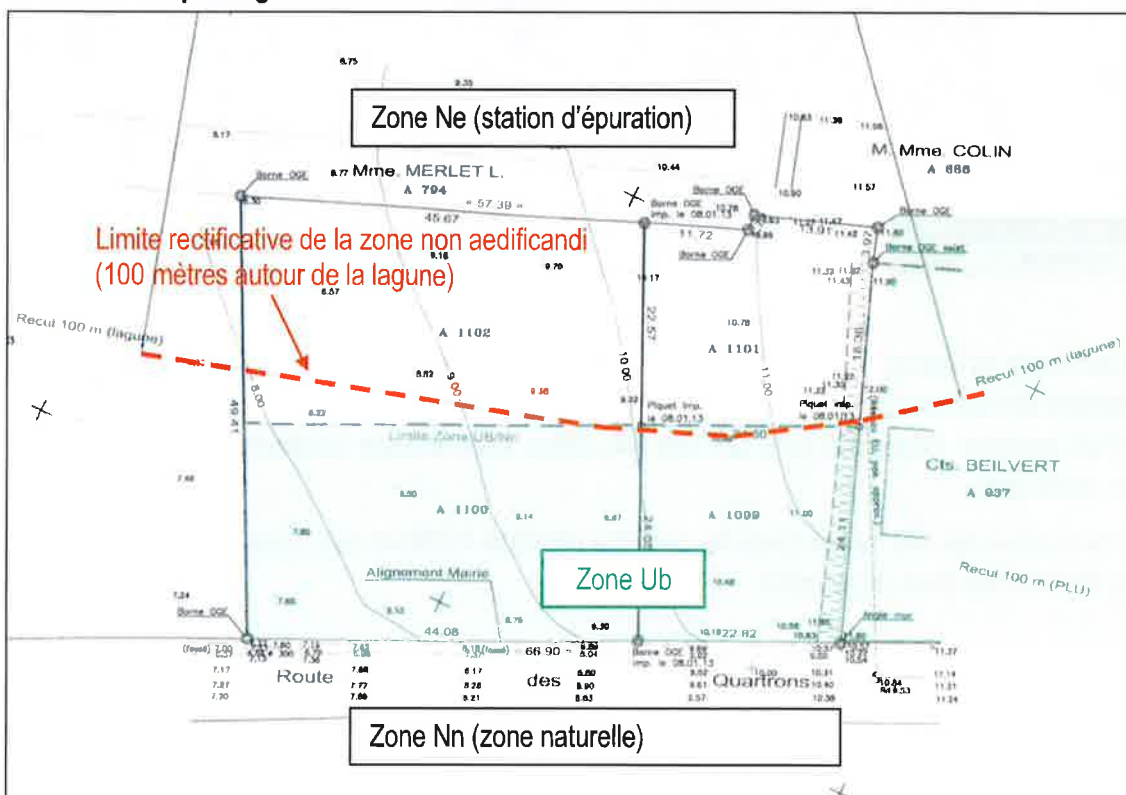
La commune de Vue a été récemment alertée par un géomètre mandaté par des riverains, de l'erreur matérielle du tracé du périmètre de protection des 100 mètres relatif à la lagune, sur le plan de zonage du PLU approuvé. Rappelons qu'au sein des 100 mètres, toute nouvelle construction est interdite (zone non aedificandi).

Le tracé actuel des 100 mètres coupe les parcelles A1100 et A1099 en deux alors qu'elles ne devraient pas être incluses dans ce périmètre.

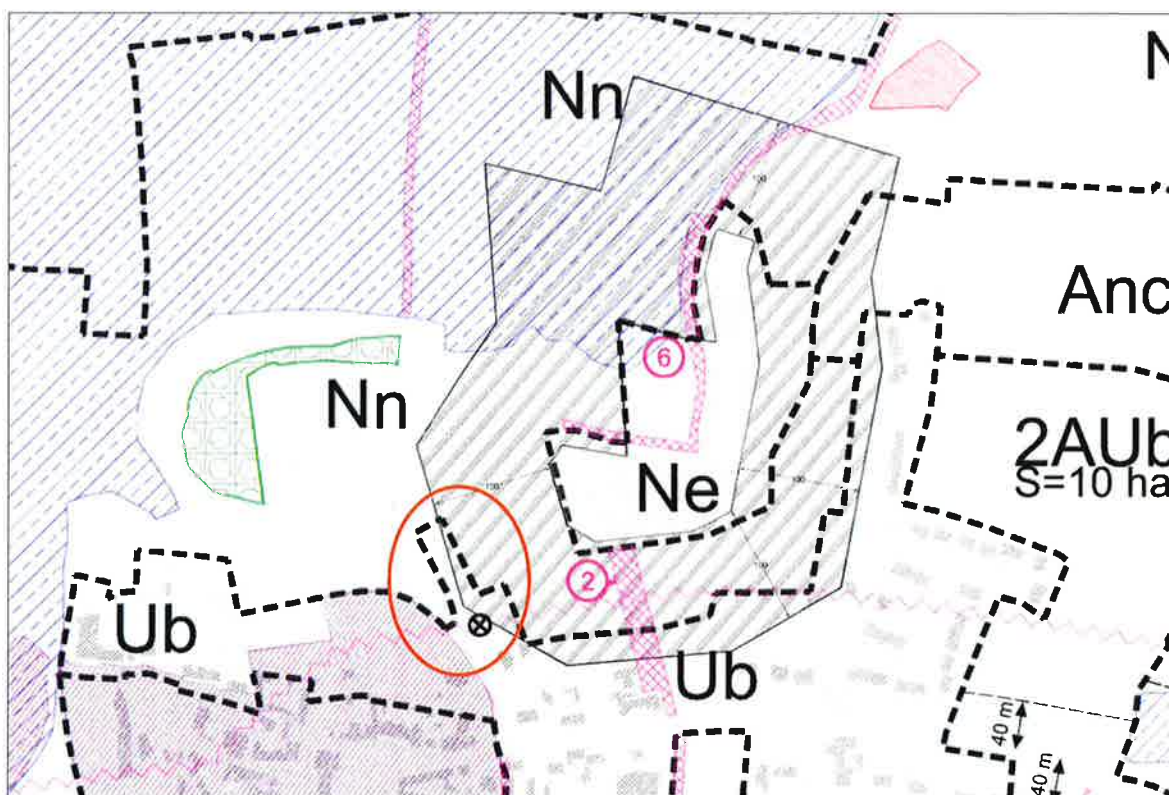
Plan fourni par le géomètre matérialisant la limite incorrecte des 100 mètres sur le PLU actuel :



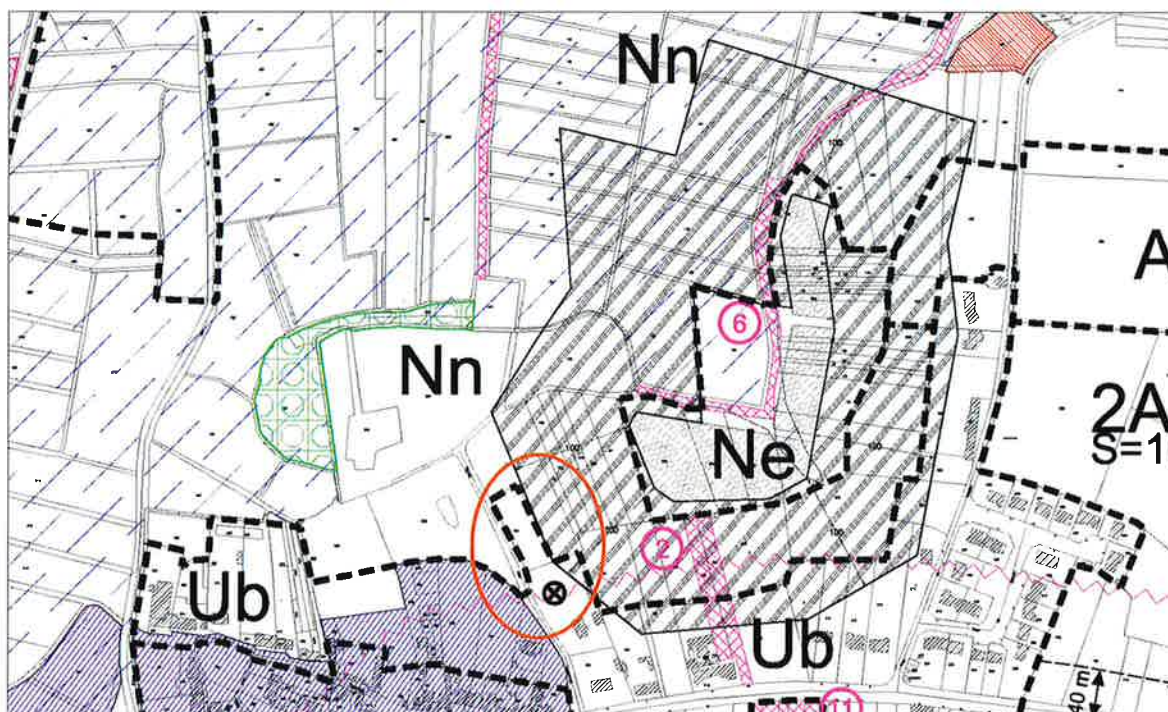
Plan fourni par le géomètre matérialisant le tracé rectificatif de la limite des 100 mètres :



1. Zonage existant avant la modification



2. Zonage proposé après la modification



V. EVOLUTION DU ZONAGE : CREATION DE DEUX EMPLACEMENTS RESERVES N°10 ET 11

A. Contexte et localisation

Le PLU comporte actuellement 7 emplacements réservés :

	Désignation	Bénéficiaire	Surface
1	Aménagement d'espaces publics liés à l'urbanisation du secteur	Commune	6 192 m ²
2	Extension du cimetière	Commune	2 727 m ²
5	Réalisation de la déviation de la RD723 et aménagement annexes (raccordement, giratoire, ...)	CG	411 121 m ²
6	Cheminements piétons pour la découverte des marais	Commune	26 139 m ²
7	Aménagement d'une aire de stationnement	Commune	1 747 m ²
8	Aménagement d'une desserte sécurisée au Sud de l'école publique du Tenu	Commune	576 m ²
9	Secteur destiné à assurer la jonction entre la ZAC de la fontaine aux Bains et la RD723	Commune	3 277 m ²

Les emplacements réservés n°8 et n°9 ont été introduits suite à l'approbation de la modification n°1 du PLU qui concernait également l'introduction d'une annexe au règlement écrit sur le linéaire commercial. La représentation graphique des emplacements réservés 8 et 9 sera introduite sur le plan approuvé de la présente modification.

Via la présente modification n°2, il est proposé la création de 2 emplacements réservés :

- **Création d'un emplacement réservé n°10** situé sur le secteur Ua à l'Ouest du centre-bourg à proximité des écoles. Il jouxterait l'emplacement réservé n°8 et permettrait, dans la continuité de l'aménagement d'une desserte sécurisée au Sud de l'école publique du Tenu, depuis la rue de l'Ilette, d'aménager une zone de stationnement. En effet, aujourd'hui, les parents d'élèves se garent de l'autre côté de la route très circulée de Paimboeuf (RD723). Cette pratique peut s'avérer risquée et dangereuse dans la mesure où elle oblige à traverser la RD723 pour rejoindre l'école.



- **Création d'un emplacement réservé n°11** situé sur le secteur NI à l'Ouest du centre-bourg au lieu-dit « La Tournerie ». Cet emplacement réservé permettrait la création d'une aire naturelle de loisirs, de détente permettant d'accueillir des rassemblements dans le bourg. L'ancienne chapelle présente sur le terrain valorise le site.



Vue sur le site du projet d'emplacement réservé n°11, depuis la route de Chauvé :



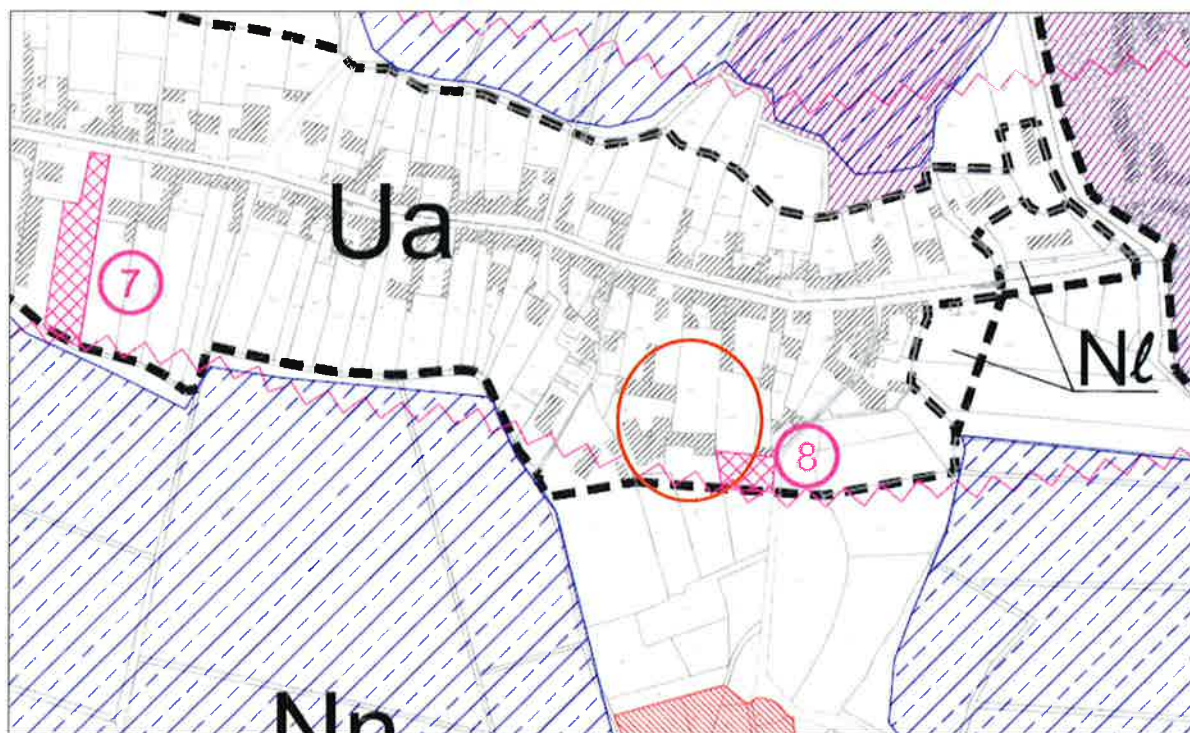
B. Modification proposée

1. *Modification de la liste des emplacements réservés*

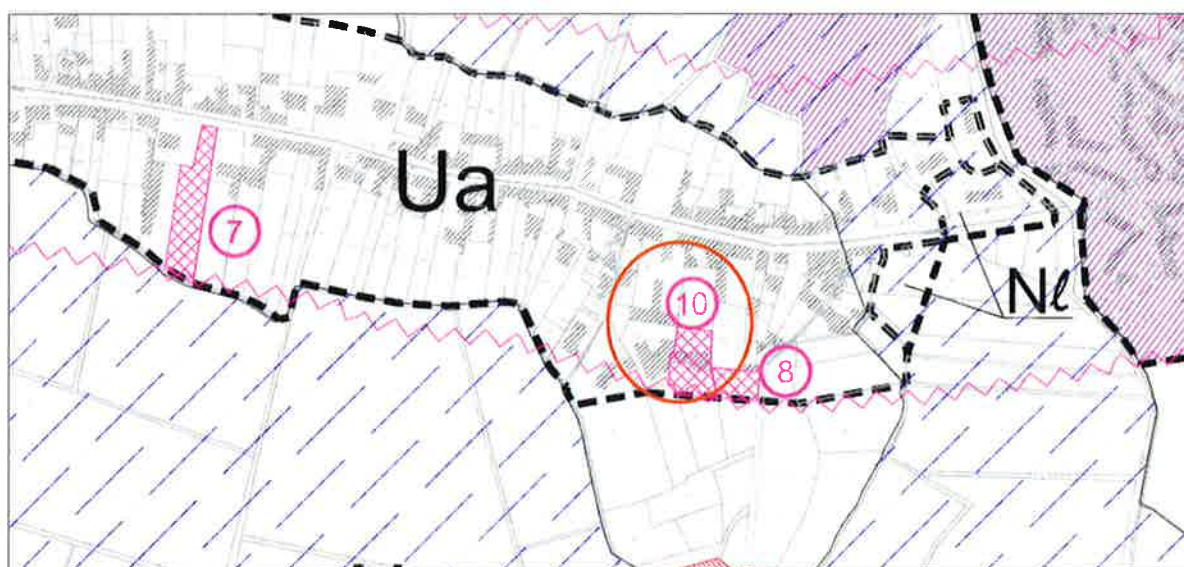
Sont ajoutés à la liste des emplacements réservés, les emplacements réservés n°10 et n°11 comme suit :

	Désignation	Bénéficiaire	Surface
1	Aménagement d'espaces publics liés à l'urbanisation du secteur	Commune	6 192 m ²
2	Extension du cimetière	Commune	2 727 m ²
5	Réalisation de la déviation de la RD723 et aménagement annexes (raccordement, giratoire, ...)	Conseil général	411 121 m ²
6	Cheminements piétons pour la découverte des marais	Commune	26 139 m ²
7	Aménagement d'une aire de stationnement	Commune	1 747 m ²
8	Aménagement d'une desserte sécurisée au Sud de l'école publique du Tenu	Commune	576 m ²
9	Secteur destiné à assurer la jonction entre la ZAC de la fontaine aux Bains et la RD723	Commune	3 277 m ²
10	Aménagement d'un espace de stationnement	Commune	1 161 m ²
11	Aménagement d'une aire naturelle de loisirs	Commune	9 099 m ²

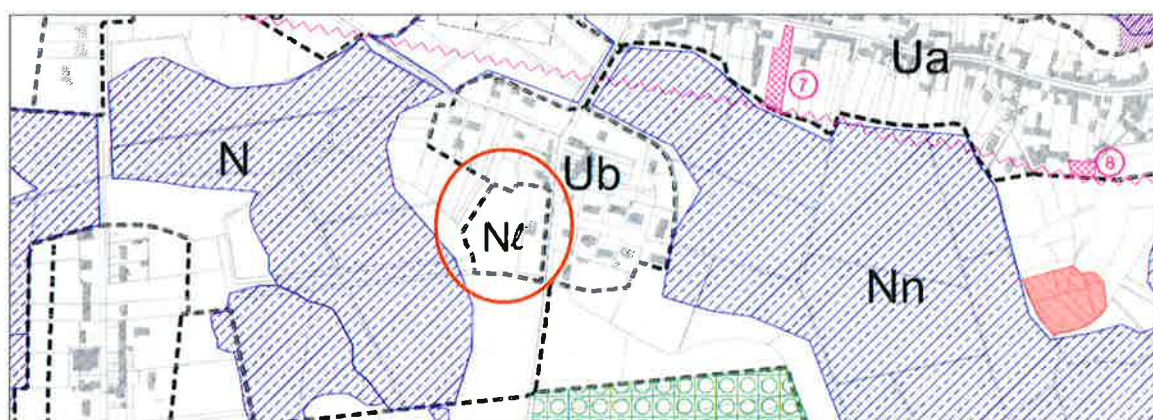
2. *Zonage existant avant création de l'emplacement réservé n°10*



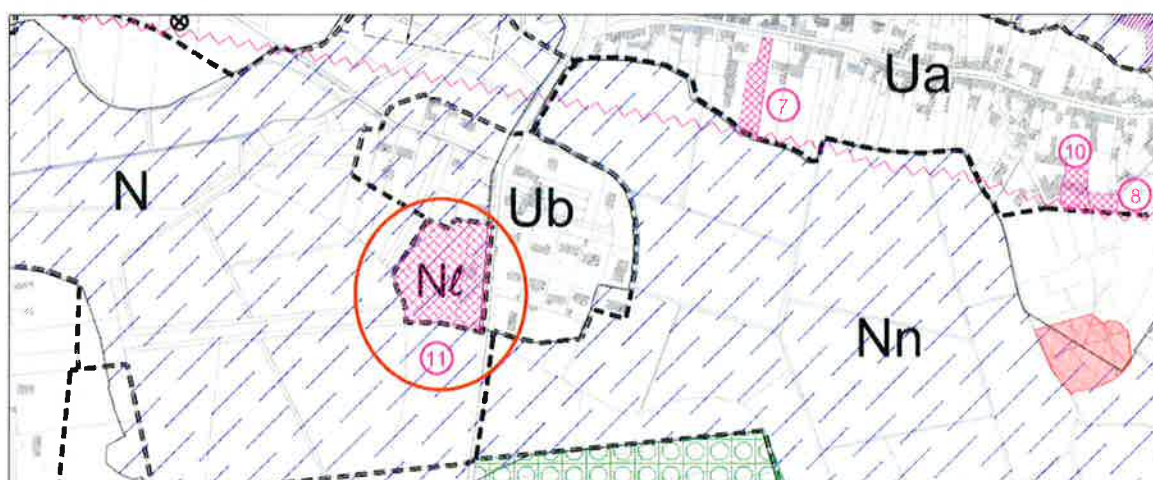
3. Zonage proposé avec l'emplacement réservé n°10



4. Zonage existant avant création de l'emplacement réservé n°11



5. Zonage proposé avec l'emplacement réservé n°11



VI. EVOLUTION DU ZONAGE : AJOUT D'UN ESPACE BOISE CLASSE EN ZONE NATURELLE

A. Contexte et localisation

Le PLU approuvé en 2009 a défini un ensemble d'espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme afin d'en assurer la protection. Un inventaire complet des boisements a été réalisé. Plusieurs haies ont également été identifiées au titre du L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme compte tenu de leur enjeu paysager.

Via la présente modification du PLU, il est proposé de compléter l'espace boisé classé existant au nord du centre-bourg sur un secteur naturel Nn et présentant une superficie de 6000 m². Cet espace présente, à ses abords, d'autres boisements sur 13 000 m² composés également d'arbres de haute tige, qu'il est proposé d'intégrer aux Espaces Boisés Classés.

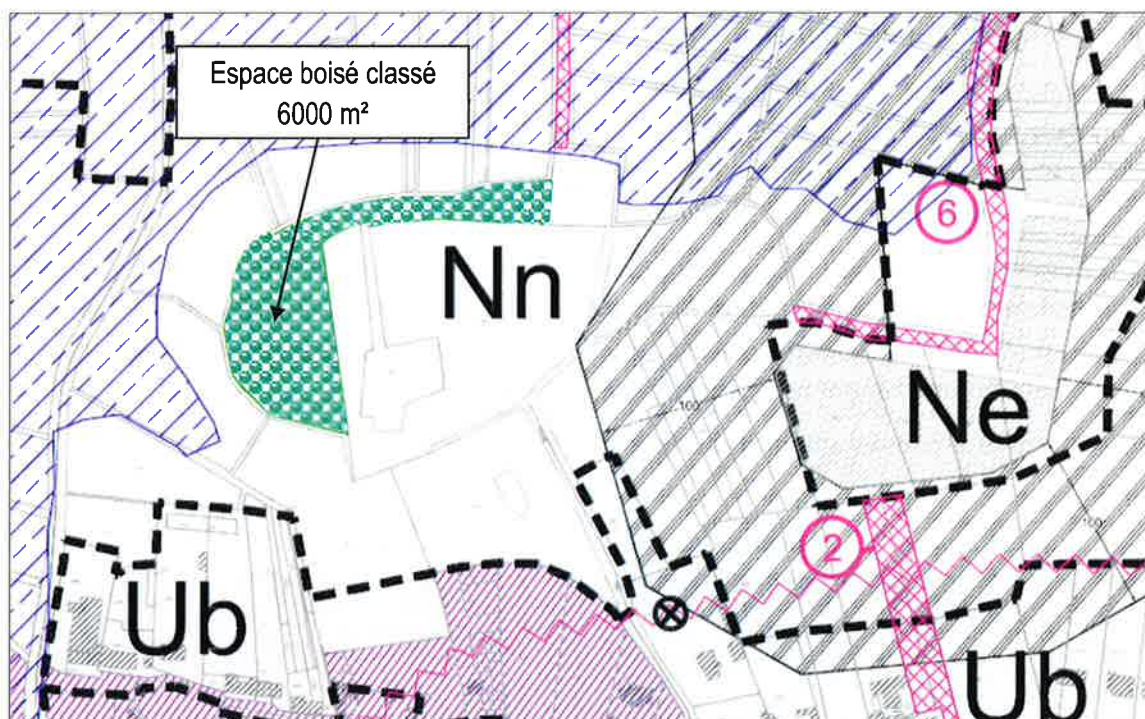
Ainsi l'espace boisé classé engloberait environ **1,9 ha de boisements**.

Localisation et photo aérienne du site

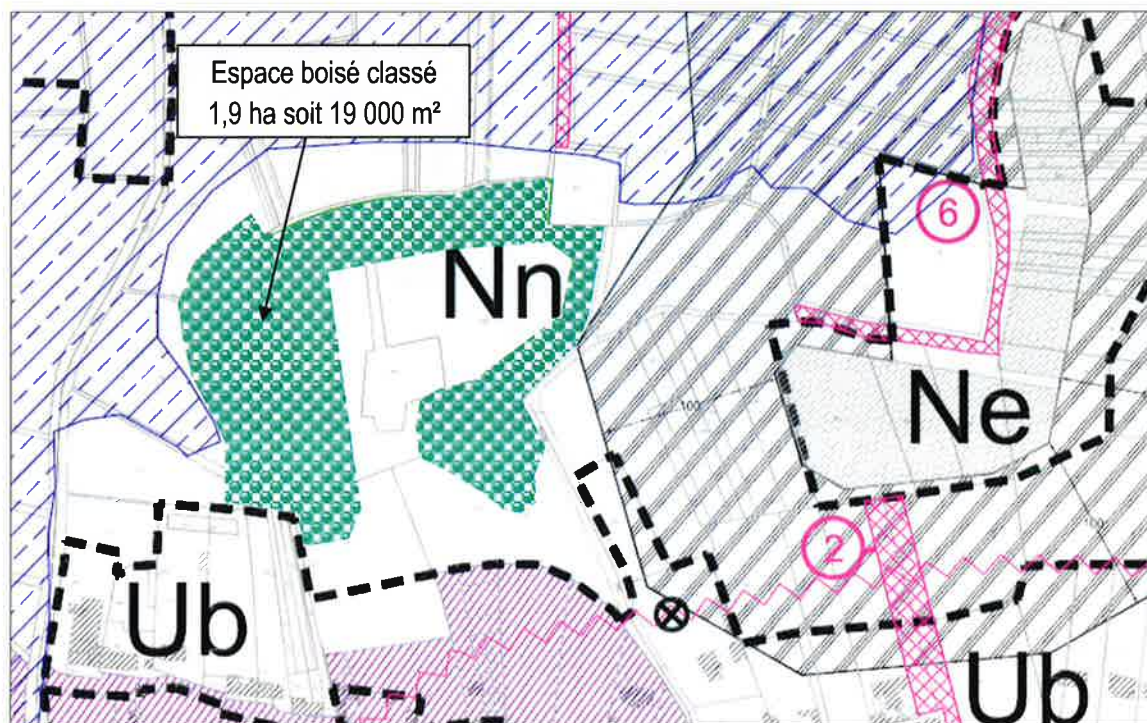


B. Modification proposée

1. *Zonage existant avant la modification*



2. *Zonage proposé après la modification*



DEPARTEMENT DE LOIRE ATLANTIQUE

COMMUNE DE VUE

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°3
DOSSIER D'APPROBATION

1- NOTE DE PRESENTATION

Vu pour être annexé
à la délibération du **23/09/2014**

Le Maire, Christophe BOCQUET



Document visé par la
Préfecture de NANTES
Le 17 octobre 2014
(Contrôle de Légimité)

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
Modification n°3	03/06/2014		23/09/2014

DEPARTEMENT DE LOIRE ATLANTIQUE
COMMUNE DE VUE

PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION N°3
DOSSIER D'APPROBATION

1- NOTE DE PRESENTATION

PREAMBULE

La commune de Vue dispose d'un PLU approuvé le 30 juin 2009 et opposable le 24 novembre 2009.

Il a fait l'objet d'une modification n°1 approuvée le 19 mars 2013 et d'une modification n°2 approuvée le 04 mars 2014.

Le conseil municipal a décidé d'engager une nouvelle procédure de modification afin de procéder à un ajustement de zonage sur un secteur de la zone 1AU, visant à l'adapter aux dernières évolutions du projet communal. Le présent dossier est issu de cette décision.

En référence à l'article L.123-13-3 du code de l'urbanisme en vigueur au 7 avril 2014, le projet de modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire, être adopté selon une procédure simplifiée.

Objet de la procédure :

Cette modification a pour objet :

- de procéder au changement d'affectation partiel d'un secteur de la zone 1AUiz, sans modification de sa surface ni de sa vocation à l'urbanisation.
- d'adapter certaines dispositions du règlement de la zone 1AUbz concernant la ZAC de la Fontaine aux Bains.

Conformément aux dispositions de l'article L.123-13-2 du code de l'urbanisme, le projet de modification n'a pas pour effet :

- Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La procédure de modification proposée est donc conforme aux textes en vigueur.

09 2014

EXPOSE DES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

1- Changement d'affectation partiel d'un secteur de la zone 1AUlz

Le projet de ZAC de la Fontaine aux Bains prévoit l'aménagement progressif, au contact du centre-bourg, d'une zone d'habitat à l'est, sur une superficie d'environ 10 hectares, et d'un secteur d'équipements publics à l'ouest (école, salle polyvalente, services,...) sur une superficie d'environ 3 hectares.

Les réflexions communales concernant l'école publique ont conduit la municipalité à abandonner le transfert initialement prévu de l'établissement sur le secteur ouest de la ZAC et à privilégier son agrandissement sur le site actuel.

Les emprises d'équipements du secteur ouest apparaissent dès lors excédentaires par rapport aux besoins de la commune et la décision a été prise d'affecter la partie sud de ces terrains à la création d'un secteur d'habitat.

Le Plan Local d'Urbanisme ayant classé ces terrains en secteur 1AUlz, à vocation d'équipements publics, une modification du PLU est nécessaire pour classer la frange sud du secteur en zone 1AUbz, à vocation d'habitat.

Ce changement d'affectation est engagé sans modification de la superficie ni de la localisation des emprises à urbaniser, en préservant en l'état les espaces naturels réservés dans le périmètre de la ZAC.

2 - Adapter certaines dispositions du règlement de la zone 1AUbz

Le projet d'urbanisation de la ZAC vise à assurer l'aménagement de secteurs permettant d'accueillir dans la durée, par tranches successives, des programmes de logements diversifiés correspondant à une croissance équilibrée du bourg. Il s'agira de maisons individuelles sur parcelles de tailles diverses et de quelques îlots d'habitat individuel groupé ou d'habitat intermédiaire répartis dans l'ensemble de la zone.

Le règlement de la zone 1AUbz comporte certaines dispositions présentant un caractère limitatif pour la réalisation de ce projet : les articles **1AUb 3**, **1AUb 8** et **1AUb 13** du règlement fixent un corps de règle qui s'avère contraignant dans le cadre d'une démarche de diversification de l'offre d'habitat (petites parcelles pour primo-accédants ou locatif) ou d'opérations groupées s'accompagnant d'une recherche de composition urbaine ou architecturale.

Afin d'apporter plus de souplesse dans le projet global, les ajustements suivants sont proposés :

- Article **1AUb 3 - 2** du règlement :

Rédaction actuelle : 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 :

- 5 m de chaussée et 8 m de plateforme pour les voies en double sens
- 3 m de chaussée pour les voies en sens unique

Rédaction nouvelle : ajout de la disposition suivante :

En secteur 1AUbz, cette largeur peut être réduite, avec un minimum de 6 m de plateforme et une largeur de chaussée minimum de 3 m, pour des voies de desserte localisées, sans fonction de maillage des circulations.

- Article **1AUb 8** du règlement :

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

Rédaction nouvelle : ajout de la disposition suivante :

En secteur 1AUbz, cette distance minimale est fixée à 2 m.

- Article **1AUb 13 - 4** du règlement :

Rédaction actuelle : Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places de stationnement.

Rédaction nouvelle : ajout de la disposition suivante :

En secteur 1AUbz, cette disposition n'est pas applicable aux aires localisées sur l'accotement des voies de desserte



Commune de Vue

Département de la Loire-Atlantique

Révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme

1. Notice de présentation

Projet urbain de la Zone d'activités de la "Croix Marteau"
et ajustements du PLU

Table des matières

Préambule	3
I. Présentation et diagnostic de la zone d'activités de la "Croix Marteau"	5
II. Projet urbain de la "Croix Marteau" et modifications envisagées du PLU et justification de la réduction des marges de recul par rapport aux RD 753 et 58	16
III. Evaluation environnementale du projet de révision allégée n°1	41
<i>Introduction à l'évaluation environnementale</i>	<i>42</i>
3.1. Etat initial de l'environnement et caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du projet	43
3.2. Justification des choix retenus	74
3.3. Incidences sur l'environnement et mesures correctrices ou compensatoires	78
3.4. Conséquences éventuelles de la révision allégée n°1 du PLU sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000	87
3.5. Indicateurs de suivi	88
3.6. Articulation avec les autres documents d'urbanisme, plans ou programme	89
3.7. Description de la manière dont l'évaluation a été effectuée	93
 <i>Résumé non technique - cf. pièce n° 1b</i>	

Préambule

Pourquoi une révision allégée du PLU ?

Par délibération en date du 1er juillet 2021, le conseil municipal de la commune de Vue a engagé une procédure de révision "allégée" de son Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) initialement approuvé le 24 novembre 2009, en vue de réduire sur la zone Ue de la Croix Marteau, les marges de recul par rapport aux voies départementales RD 723 et RD 58, définies au PLU en vigueur, marges de recul qui s'imposent aux constructions et aux installations.

Le projet de réduction des marges de recul est souhaité et sollicité par la Communauté d'agglomération Pornic Agglo Pays de Retz, ayant compétence en développement économique. En tant que gestionnaire de la zone d'activités de la Croix Marteau localisée au croisement de la RD 723 et de la RD 58 à l'Ouest du bourg de Vue, Pornic Agglo Pays de Retz, relève que les marges de recul définies sur cette zone Ue grèvent sensiblement les capacités de mobilisation du foncier pour l'implantation de nouvelles activités. Ce sont ainsi près de 1,5 ha de terrains qui sont visés par une interdiction de construction dans ces marges de recul sur une surface totale proche de 3,7 ha, soit 41% de la surface de la zone d'activités. Ce projet d'évolution du PLU est aussi justifié par la mise en œuvre de la déviation ayant permis de délester la RD 723 d'une partie de trafic à hauteur de la zone d'activités.

Le projet de réduction des marges de recul par rapport aux RD 723 et RD 58 impliquant de revoir le projet urbain du secteur Ue de la Croix Marteau, s'inscrit donc dans une optique d'optimisation de l'usage des sols et de valorisation de la zone d'activités tout en veillant à prendre en compte les enjeux environnementaux et à répondre aux dispositions prévues à l'article L.111-8 du code de l'urbanisme (article offrant la possibilité de justifier de reculs moindres à ceux définis par la loi Barnier pour les voies à grande circulation comme la RD 723 au titre de la loi).

Ce projet est en cohérence avec les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU en vigueur : celui-ci fixe pour objectif *la poursuite de l'aménagement de la zone d'activités de la « Croix Marteau » pour l'accueil d'artisans « de proximité »*, s'inscrivant dans le cadre de la politique économique intercommunale.

En ayant pour objet de réduire les marges de recul par rapport à la RD 58 et par rapport à la RD 723 - voie à grande circulation concernée par les dispositions de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme pris en application de la loi Barnier – amenant à reconsidérer le projet urbain du secteur concerné et sa traduction réglementaire, le projet d'ajustement du PLU relève d'une procédure de révision allégée puisqu'il tend certes à *réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels* (art. L. 153-31 du code de l'urbanisme), mais sans porter atteinte aux orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables.

La Commune de Vue comprenant pour partie le site Natura 2000 de l'Estuaire de la Loire, la présente révision allégée du PLU fait l'objet d'une évaluation environnementale au titre de l'article R.104-9 du Code de l'Urbanisme, intégrée à la présente note de présentation.

A l'issue de la présente procédure, la notice de présentation sera annexée au rapport de présentation initial du dossier de PLU.

La procédure de révision allégée du P.L.U. : concertation du public avant arrêt du projet et enquête publique

Dans le cadre de cette révision allégée, le projet, exposé à travers la présente notice, doit faire l'objet d'une exposition publique en mairie du 1er décembre 2021 au 03 janvier 2022 (inclus) pour informer le public de l'évolution escomptée du P.L.U. et pour l'inviter à participer à la révision allégée en exprimant ses remarques et observations sur un registre accompagnant le présent dossier dans le cadre de la concertation ainsi organisée auprès du public.

Le conseil municipal tirera bilan de cette concertation lors de l'arrêt du projet.

Ce projet de P.L.U. doit par ailleurs faire l'objet d'un examen conjoint par les représentants de l'Etat, des autres personnes publiques associées et de la Commune, suite à l'arrêt du projet de révision et avant l'enquête publique. Les avis exprimés seront retraduits dans le cadre d'un compte-rendu, inséré dans le dossier soumis à enquête publique.

L'enquête publique offrira l'opportunité à la population de consulter le dossier de projet de révision du PLU arrêté ainsi que des avis exprimés sur ce dossier.

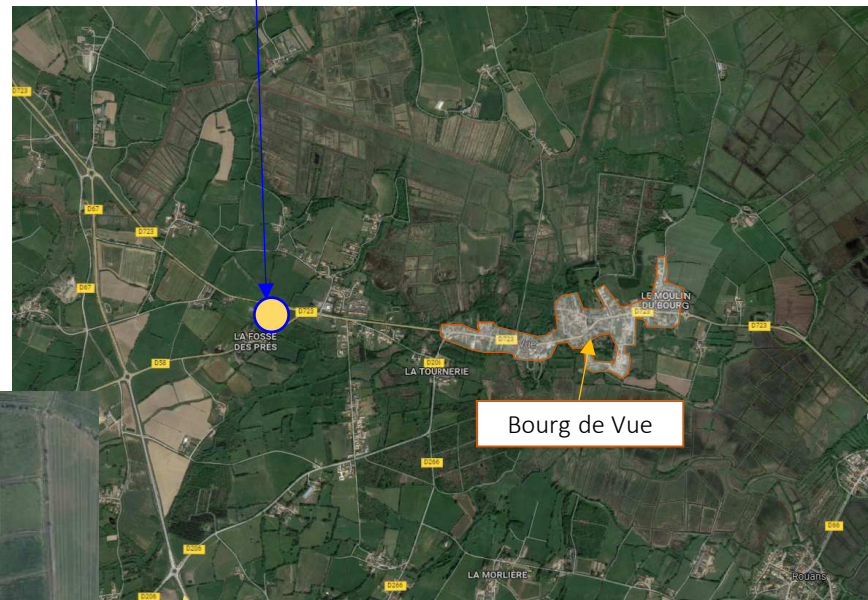
I. Présentation et diagnostic de la zone d'activités de la "Croix Marteau"

1.1. La localisation de la zone d'activités de la "Croix Marteau"

La Commune de Vue est sollicitée par la Communauté d'agglomération Pornic Agglo Pays de Retz, ayant compétence en développement économique pour réduire les marges de recul inconstructibles définies au PLU en vigueur par rapport à la RD 723 et la RD 58, au sein de la zone d'activités de la "Croix Marteau" localisée à l'Ouest du bourg de Vue.

Ce secteur, reculé des principales zones d'habitat liées au bourg de Vue, est localisé en sortie ouest du bourg de Vue, à l'intersection de la RD 723, axe reliant Nantes – Rezé à Paimboeuf, avec la RD 58 (liaison Vue – Saint-Père-en-Retz) qui assure elle-même la jonction plus au Sud avec la voie contournant par le Sud le bourg de Vue.

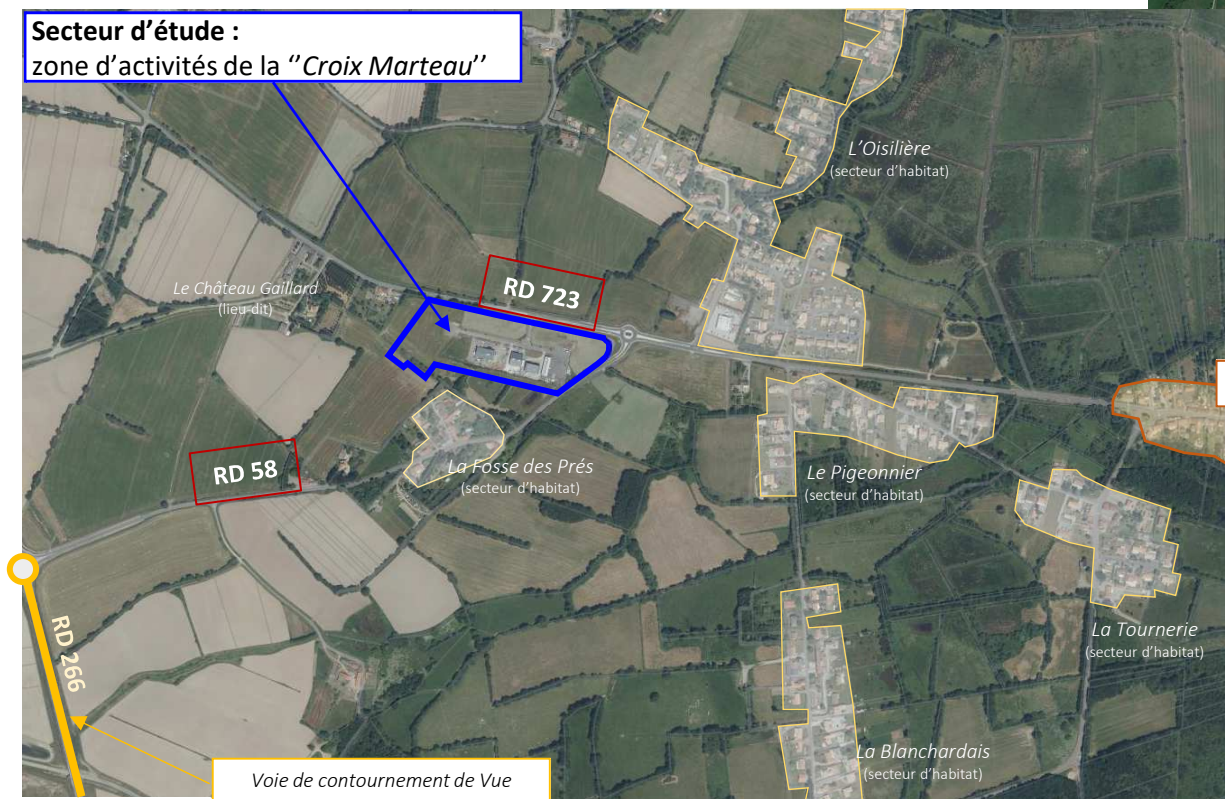
Secteur d'étude :
ZA de la "Croix Marteau" à Vue (44)



Voie de contournement de Vue

Entrée Ouest du
bourg de Vue

Secteur d'étude :
zone d'activités de la "Croix Marteau"



Voie de contournement de Vue

1.2. La présentation du secteur d'étude, partiellement urbanisé

Le secteur d'étude visé par le projet de réduction des marges de recul correspond :

- au périmètre global d'étude de la zone d'activités de la Croix Marteau, couvrant une surface de l'ordre de 3,7 ha (selon le cadastre) ;
- au périmètre d'étude plus spécifique que constitue la bande de recul inconstructible définie par rapport aux RD 723 et RD 58, représentant une surface de 1,5 ha au sein de la zone d'activités.

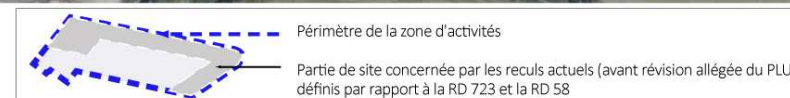
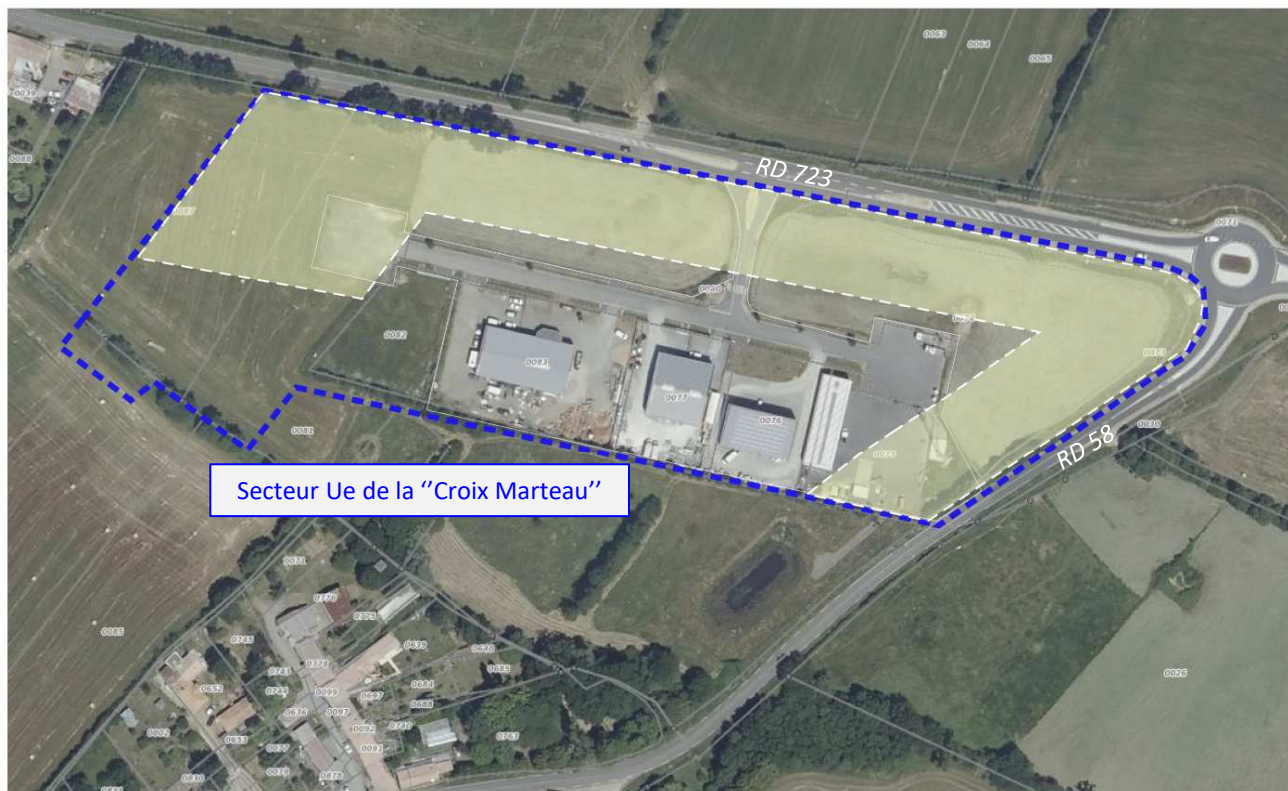
Voir illustration cartographique ci-contre.

La zone d'activités (ZA) de la "Croix Marteau", à vocation artisanale, est bordé au Nord par la RD 723 (axe Nantes – Paimboeuf) et à l'Est par la RD 58, mais seul un accès aménagé sur la RD 723 assure la desserte directe du secteur d'activités.

Ce secteur d'activités, constructible et déjà aménagé (viabilisé), reçoit déjà des entreprises sur la partie sud et centrale du site.

Des espaces intégrés dans le périmètre de la zone d'activités demeurent en théorie disponibles à l'Ouest, au Nord (côté RD 723) et à l'Est (côté RD 58) du secteur.

Cette disponibilité est néanmoins bien relative au Nord et à l'Est compte tenu de l'impact des reculs inconstructibles définis par rapport à ces voies (comme l'illustre le plan ci-contre), empiétant nettement le potentiel constructible et compromettant l'installation de nouveaux bâtiments d'activités sur ces franges du secteur, à l'exception de la partie sud-ouest.



1.3. Principaux éléments du diagnostic du secteur d'activités

1.3.1 Les conditions de desserte du secteur d'étude

cf. illustration en page suivante des conditions de desserte existantes

La zone d'activités (ZA) de la "Croix Marteau", à vocation artisanale, est bordé au Nord par la RD 723 (axe Nantes – Paimboeuf) et à l'Est par la RD 58, mais seul un accès aménagé sur la RD 723 assure la desserte directe du secteur d'activités.

En venant du bourg de Vue, l'accès au secteur d'activités par cette voie principale est sécurisé par des îlots centraux et une voie de dégagement pour tourner à gauche.

La réalisation d'un giratoire à l'intersection de la RD 723 et de la RD 58, à moins de 200 m à l'est de l'entrée de la ZA de la "Croix Marteau", optimise les conditions de desserte du secteur : non seulement le secteur bénéficie d'un accès direct à l'axe Nantes – Paimboeuf mais il accède aussi facilement à la voie de contournement au Sud de Vue, via la RD 58, permettant de regagner ensuite facilement la liaison Nantes- Pornic plus au Sud.

Des cheminements "doux" (accessibles aux piétons et aux cycles) ont été aménagés en site propre, au sein de la zone d'activités, mais uniquement le long de la voie transversale desservant les activités existantes.

Pourtant, ces aménagements ne sont pas poursuivis le long de la voie interne se raccordant à la RD 723. De surcroît, le secteur ne bénéficie pas plus de desserte par des itinéraires piétonniers et/ou cyclables sécurisés le long de la RD 723 ou le long de la RD 58. Les chaussées de ces voies sont seulement accompagnées d'accotements enherbés à hauteur de la zone d'activités.

L'absence de voies cyclables voire piétonnières permettant notamment de relier la zone d'activités au bourg de Vue, peut interroger quant à l'opportunité et à la pertinence d'aménagement de cheminements "doux" au sein de la zone d'activités, en l'absence de continuité le long de la RD 723 (entre le secteur et le centre-bourg).

9

1.3. Principaux éléments du diagnostic du secteur d'activités (suite)

1.3.2 La perception paysagère du secteur : séquences de perception depuis les voies départementales

La zone d'activités (ZA) de la "Croix Marteau", à vocation artisanale, présente sur sa partie Est et Nord, au droit de son accès, des terrains relativement ouverts, exposés visuellement à la RD 723 en venant du bourg du Vue et à la RD 58 près de son intersection avec la RD 723.

Les bâtiments d'activités élevées en arrière-plan au sein de la zone, sont nettement perceptibles depuis ces linéaires de voies, notamment en venant du bourg de Vue (cf. photos ci-contre).

Les terrains encore vierges de construction, localisés en premier plan, bénéficient d'une forte exposition visuelle, propices à une mise en valeur de l'effet 'vitrine' le long de ces voies départementales.

1. Façades blanchâtres et volumes des bâtiments d'activités, fort perceptibles depuis la RD 723, à l'approche de l'intersection avec la RD 58 (giratoire) en sortie du bourg de Vue

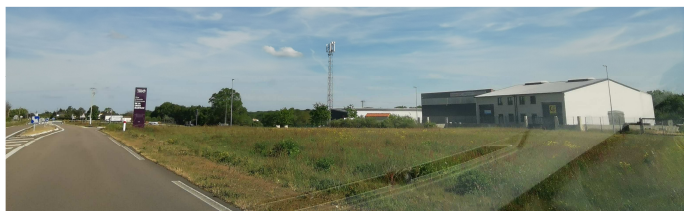


Forte exposition visuelle des lots (prés) encore vierges de construction car concernés par les reculs inconstructibles, en premier plan, le long de la RD 723 ; volumes bâtis en arrière-plan, s'ouvrant vers la RD 723 :



2. perception du site, sur la gauche, le long de la RD 723, en direction de Paimboeuf

3. perception du site, sur la droite, le long de la RD 723, en venant de Paimboeuf, après le linéaire de haie végétale (cf. photos 4 et 5 de droite).



cf. illustration en page suivante de séquences paysagères définies depuis les voies départementales.

Des reliquats de haies végétales de type bocager, dominées de quelques arbres à haute tige, tendent à refermer en revanche les champs visuels à partir de la RD 723, au Nord-Ouest du secteur et à partir de la RD 58 au Sud-Est du site.



4. Belle haie végétale à dominante arborée, héritée d'une ancienne trame bocagère, au nord-ouest du secteur le long de la RD 723, refermant le champ visuel et ne laissant transparaître qu'en de rares interstices visuels, le secteur d'étude et les façades des bâtiments d'activités (en venant de Paimboeuf).

signalétique de l'entrée de la ZA de la Croix Marteau



5. Ouverture progressive du champ visuel en sortie du linéaire végétal à dominante arborée en limite nord-ouest du secteur le long de la RD 723 : signalétique de l'entrée de la ZA de la Croix Marteau

1.3. Principaux éléments du diagnostic du secteur d'activités (suite)

Perception du secteur depuis la RD 58, à l'est du secteur d'étude.

cf. illustration en page suivante de séquences paysagères définies depuis les voies départementales.

Forte exposition visuelle et forte perception du secteur d'activités depuis la RD 58 à son intersection avec la RD 723, la voie en surplomb offrant une vue plongeant sur le site et les bâtiments d'activités.



Haie végétale relictuelle à l'angle Sud-Est du secteur, formant un écran visuel sur le secteur d'activités mais aussi ... un facteur d'insertion paysagère, par une végétation hérité de l'ancienne trame bocagère



*Absence de perception distincte du secteur liée au contexte végétal, en remontant vers le site par la RD 58 en direction du bourg de Vue.
Seule l'antenne émetteur au pied de la zone d'activités interpelle le regard, représentant un élément marquant et un repère paysager.*

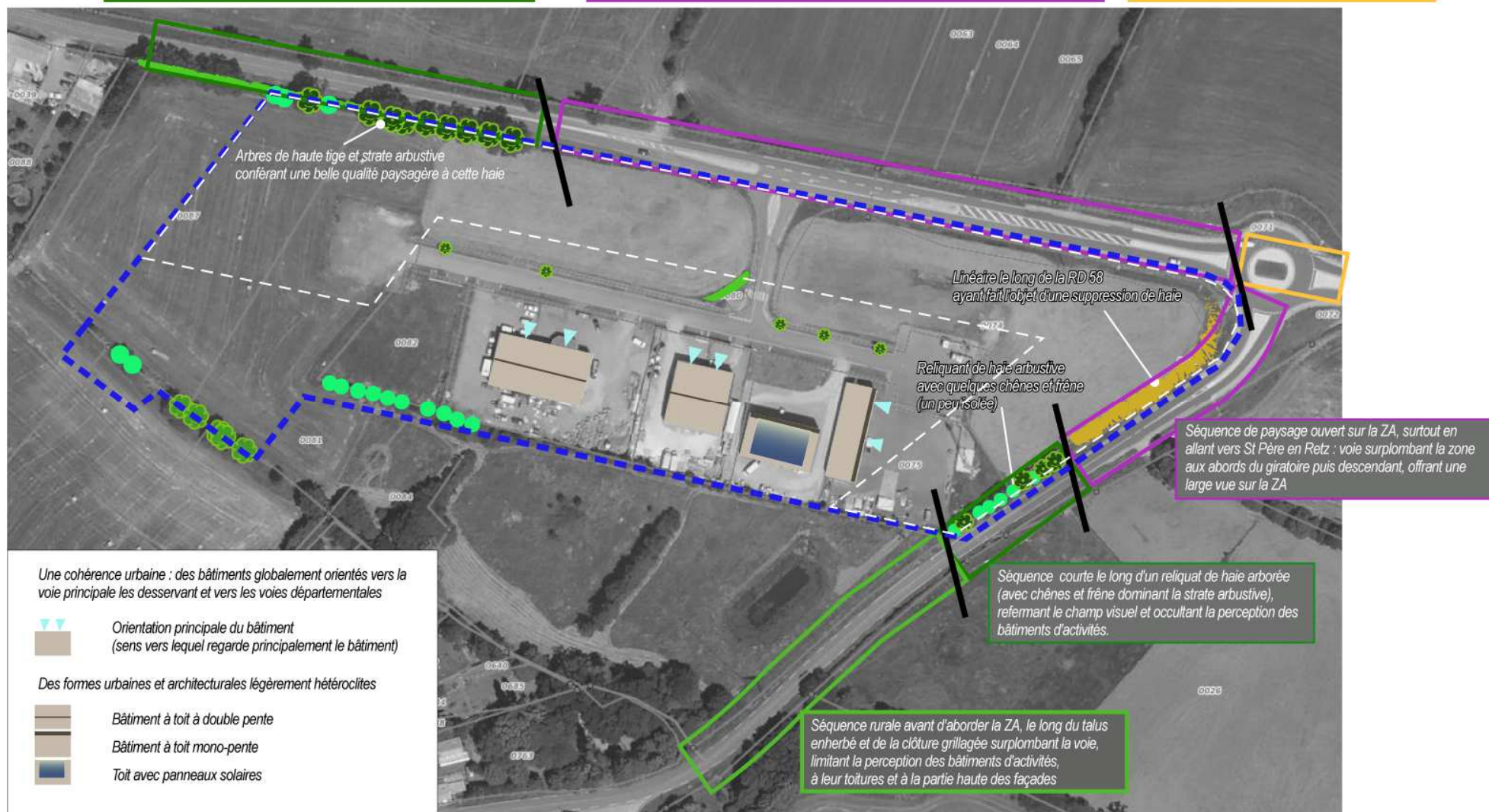


Diagnostic : séquences paysagères

Séquence champêtre à hauteur de la ZA, côté Paimboeuf :
absence de perception nette de la zone d'activités
liée au rideau végétal le long de la RD 723

Séquence 'rurbaine' à hauteur de la ZA :
forte exposition visuelle de la zone d'activités bien perçue depuis la
RD 723. Grands enjeux de valorisation paysagère et urbaine,
notamment des façades bâties et des proches abords de la voie (à paysager)

Séquence urbaine, avant le giratoire (côté Vue bourg) :
Perception franche des façades bâties s'ouvrant vers l'Est
(façade blanche du bâtiment des ateliers municipaux)



0 50 m

1.3. Principaux éléments du diagnostic du secteur d'activités *(suite)*

1.3.3 Les principaux éléments de trame verte et bleue au sein du secteur d'étude

La trame verte du secteur d'étude

Le secteur d'étude, en partie urbanisé et artificialisé, conserve néanmoins sur ses marges (ou limites de site) une trame végétale arbustive et arborée, présentant un intérêt à la fois paysager mais aussi écologique.

Au regard de l'objet de l'étude visant à réduire les marges de recul par rapport aux RD 723 et RD 58, ce sont surtout deux linéaires d'arbres de haute tige (chênes prédominants) bordant la RD 723 au Nord-Ouest du site et de lanière nettement plus limitée, la RD 58 au Sud-Est du site, qui attirent l'attention.

Ils présentent un intérêt écologique et pour la biodiversité d'autant plus qu'ils sont associés à une strate arbustive.

Néanmoins, ces linéaires sont fragmentés et la proximité des voies routières et la présence des bâtiments d'activités créent une pression anthropique sur ces éléments naturels, limitant de fait la qualité écologique de cet espace.

cf. illustration en page suivante

La trame bleue du secteur d'étude, support de continuités écologiques secondaires

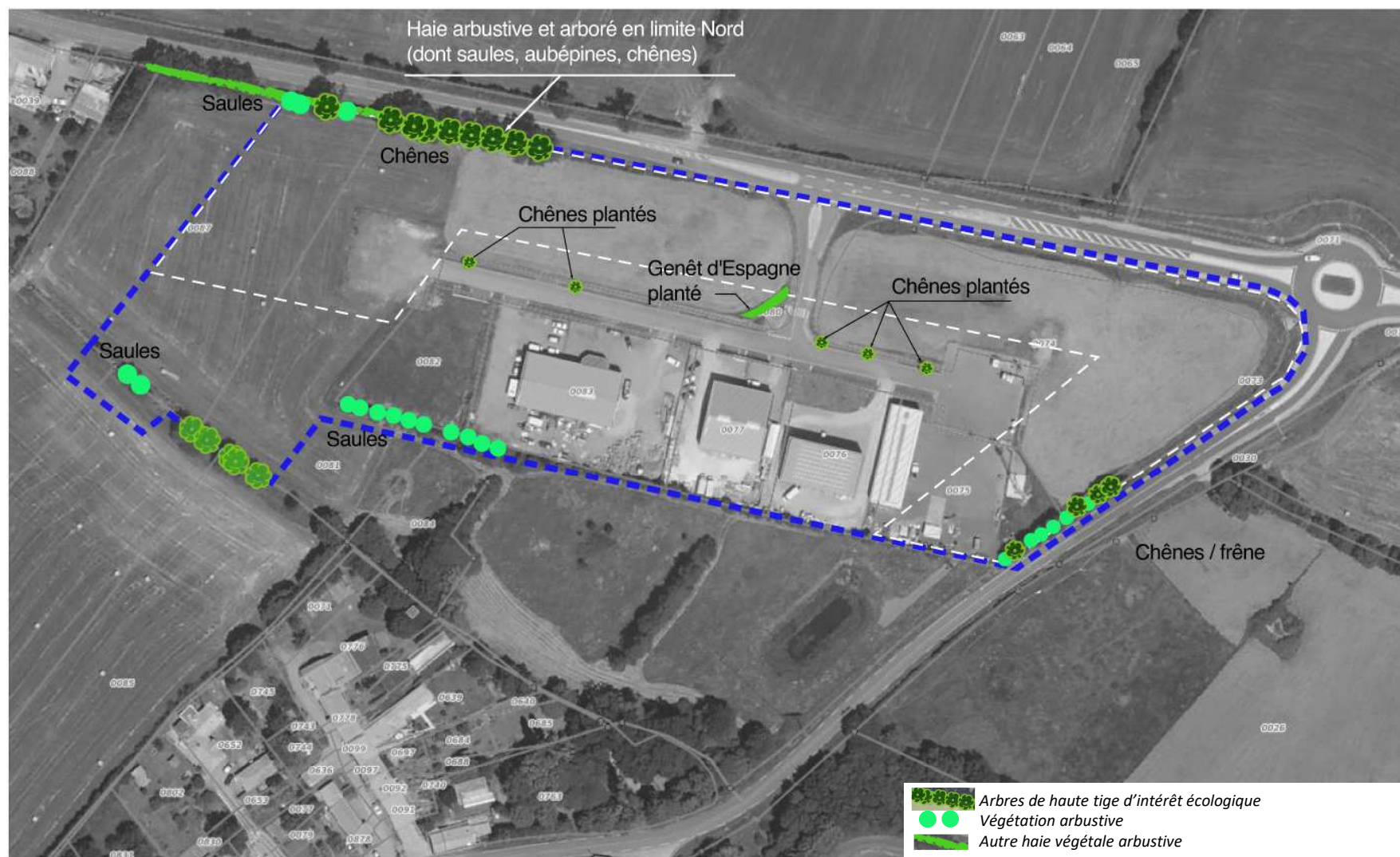
Le secteur abrite également une trame bleue relativement limitée, assez artificialisée, correspondant à :

- des fossés bordant la RD 723 et la RD 58,
- des noues aménagées le long de la voie desservant les bâtiments d'activités,
- des zones humides pré-délimitées sur l'espace faisant l'objet de la présente étude, ces zones humides correspondant pour beaucoup à des espaces en prairie initialement exploités et encore fauchés (cf. *zones humides* - 3.1.4).

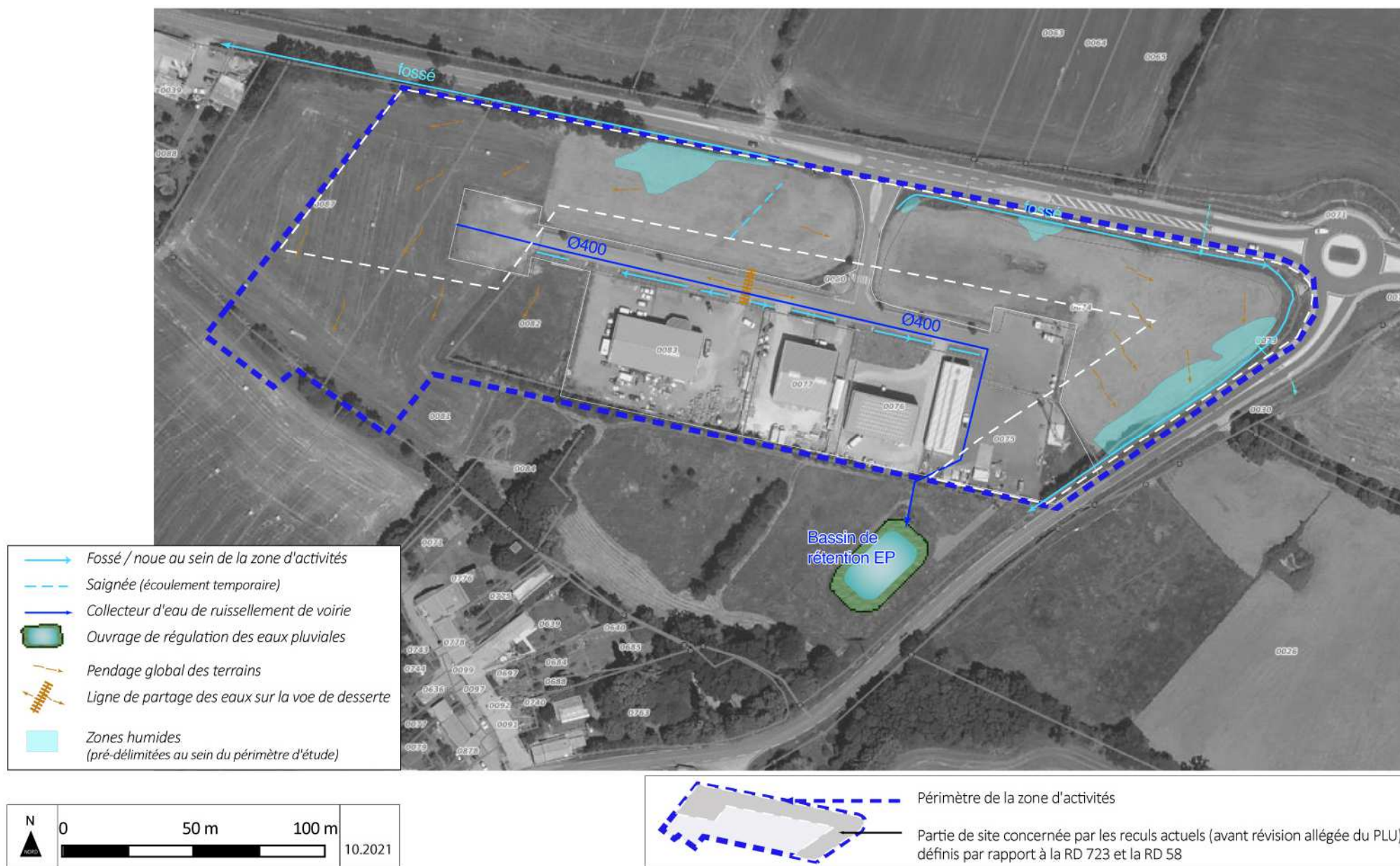
Associée à la trame verte, cette trame bleue laisse deviner ou escompter un pseudo corridor écologique principalement dessiné le long des fossés accompagnant et reliant quasiment les zones humides le long des voies.

Même d'intérêt mineur, ce corridor prend davantage de sens à une échelle élargie, allant du vallon de la Blanchardais au Sud-Est du secteur et aux marais de Vue plus au Nord.

Diagnostic : Principaux éléments de la trame verte du secteur



Diagnostic : Trame bleue et zone humide du secteur



II. Projet urbain du secteur d'activités de la "Croix Marteau" et modifications envisagées du P.L.U.

et justification de la réduction des marges de recul
par rapport aux RD 753 et 58

2.1. Redéfinition du projet urbain du secteur d'activités de la Croix Marteau et insertion au P.L.U. des orientations d'aménagement et de programmation relatives au secteur Ue

2.1.1. Les enjeux liés à la redéfinition du projet urbain

La zone d'activités de la Croix Marteau est déjà desservie, viabilisée et partiellement urbanisée et occupée par quelques établissements. Prenant en considération cette occupation des sols, la présente étude vise à redéfinir le projet urbain du secteur d'activités de la Croix Marteau, afin de :

- justifier le projet d'une réduction encore supérieure des marges de recul définies par le PLU en vigueur par rapport aux RD 723 (soumise aux dispositions de la loi Barnier) et par rapport à la RD 58 : le PLU actuel définit un recul de 40 m par rapport à l'axe de ces voies ; le projet vise à réduire cette marge de recul à 25 m de l'axe des voies concernées.
- repenser le concept d'aménagement de la partie encore non urbanisée au sein du périmètre de la zone d'activités et plus spécifiquement :
 - des marges de recul qui seraient maintenues inconstructibles à l'avenir, le long des RD 723 et 58,
 - des espaces résiduels destinés aux activités économiques, en adéquation avec les principaux enjeux d'aménagement soulevés par le diagnostic*.
- Adapter l'aménagement de la zone d'activités aux ambitions environnementales relayées par de nouvelles dispositions réglementaires (notamment par les loi ALUR, ELAN et la loi "Climat et Résilience" du 22 août 2021), en particulier à celles visant à promouvoir une utilisation rationnelle, économe de l'espace, à réduire l'artificialisation des sols dans une approche globale et cohérente d'aménagement du territoire.

** Rappel des principaux enjeux d'aménagement soulevés par le diagnostic.*

- Insérer les activités économiques tout en assurant une mise en valeur notamment paysagère et environnementale de ce secteur d'activités, proche de l'entrée Ouest de l'agglomération de Vue, mise en valeur devant profiter à l'image des établissements accueillis sur le site,
- Intégrer et développer une approche écologique à l'aménagement et à l'utilisation des sols au sein du secteur, dans une optique de gestion rationnelle,
- Optimiser les espaces économiques restants afin de répondre aux nombreuses demandes foncières des entreprises, en cohérence avec la stratégie foncière économique de Pornic agglo Pays de Retz.

2.1. Redéfinition du projet urbain du secteur d'activités de la Croix Marteau (suite)

2.1.2 Les principes d'aménagement existant de la zone d'activités

La desserte interne

La zone d'activités de la "Croix Marteau" est entièrement viabilisée. Sa voie de desserte prenant appui sur la RD 723, est conçue en "T", à savoir avec un axe viaire raccordé à la RD 723, se poursuivant en deux antennes terminées par une placette de retournement (cf. schéma d'aménagement initial ci-contre).

Cette voie est bordé de trottoirs de part et d'autre de la chaussée, mais le long des antennes ceux-ci font place :

- d'un côté (au Nord de la voie) à un cheminement "doux" (stabilisé) aménagé en site propre, séparé de la chaussée par une bande végétale planté de quelques arbres de haute tige,
- côté opposé (au Sud de la voie), à une noue participant à la collecte des eaux de ruissellement des lots qui sont évacuées vers le bassin de rétention (cf. gestion des eaux pluviales).



Les lots destinés aux activités

Cette voirie permet de desservir 10 lots : 4 des 5 lots situés au Sud sont bâtis, un grand lot à l'Ouest et les lots situés au Nord restent disponibles mais ils sont grevés par la marge de recul actuelle et donc inconstructible pour l'accueil d'activités économiques.

Schéma des aménagements de la ZA de la Croix Marteau



2.1. Redéfinition du projet urbain du secteur d'activités de la Croix Marteau (suite)

Eaux potable :

Le secteur d'étude de la "Croix Marteau" est desservi par le réseau d'eau potable public.

La protection incendie est assurée par une bouche incendie **et un poteau incendie (à vérifier)**.

Eaux usées (EU) :

Le secteur d'étude de la "Croix Marteau" est desservi par un réseau d'eaux usées, lui-même raccordé au réseau d'assainissement des eaux usées collectif de l'agglomération via un poste de refoulement localisé au Sud-Est de la zone d'activités. Celui-ci permet de renvoyer les eaux usées collectées au sein de la zone, sur le réseau d'assainissement collectif, pour être traitées en station d'épuration communale.

Eaux pluviales (EP) :

Les eaux de ruissellement du secteur d'activités sont collectées par un réseau spécifique (collecteur de diamètre 400 mm et noues), ces eaux de ruissellement étant recueillies par un bassin de rétention d'une capacité de 630 m³ localisé au Sud-Est du site, dont l'exutoire est un thalweg qui conflue 500 mètres plus à l'aval avec le ruisseau de la Blanchardais.

Base de dimensionnement du bassin de rétention

bassin "à sec" de 630 m³ comprenant une réserve incendie de 250 m³

Bassin dimensionné pour une pluie **décennale** et sur la base d'un coefficient de ruissellement futur de la zone d'activités : **80 %**.

Source : Dossier de déclaration au titre de la Loi sur l'eau - 2007

Schéma des aménagements de la ZA de la Croix Marteau

CC COEUR PAYS DE RETZ - COMMUNE DE VUE

Z.A. de la Croix Marteau

Schéma des aménagements
Echelle : 1/1500e



2.1. Redéfinition du projet urbain du secteur d'activités de la Croix Marteau et insertion au P.L.U. des orientations d'aménagement et de programmation relatives au secteur Ue *(suite)*

2.1.3. Les principales orientations d'aménagement, reconsidérant le projet d'aménagement du secteur d'activités de "la Croix Marteau" (valant *projet urbain* au titre de la loi Barnier)

Rappel : historique du projet urbain motivant la redéfinition de certains principes

La zone d'activités a fait l'objet d'un projet urbain. Les principes qui prévalent à la redéfinition du projet urbain répondent aux critères prioritaires définis par la loi "Barnier", à savoir les *nuisances*, la *sécurité*, la *qualité architecturale*, la *qualité de l'urbanisme* et des *paysages*.

Selon le rapport de présentation du PLU en vigueur, le projet urbain initialement défini pour le secteur d'activités de la "Croix Marteau" «*a été validé au travers d'une modification du POS approuvé le 28 août 2000*».

Le projet urbain validé en 2000 a ainsi exposé les grandes principes d'aménagement du secteur d'activités (desserte, aménagement et organisation urbaine, reculs par rapport voies départementales...) et permis de justifier la réduction des marges de recul par rapport à la RD 723, voie à grande circulation, au titre de la loi Barnier.

Le PLU approuvé en 2009 *reprend les principes qui ont été entérinés par cette modification*, à savoir pour le secteur d'activité Ouest :

- *Création d'un accès unique à la RD 723,*
- *Maintien d'une zone tampon avec le village au Sud,*
- *Implantation des constructions à au moins 40 m de l'axe de la voie.*

Aujourd'hui, les évolutions réglementaires et notamment les objectifs de réduction de la consommation d'espace se traduisant par une volonté d'optimiser l'occupation des sols destinés à l'urbanisation, imposent de repenser en ce sens les secteurs urbanisés ou destinés à l'urbanisation lorsque cela semble possible. Cette redéfinition des conditions d'aménagement du secteur d'activités de la "Croix Marteau" s'avère d'autant plus nécessaire et pertinente, que les reculs actuellement imposés par rapport aux RD 723 et RD 58 rendent quasiment inconstructibles et inutilisables les lots encore disponibles localisés au Nord et à l'Est du secteur.

La redéfinition du projet urbain : insertions de nouvelles orientations et d'aménagement (OAP) au PLU de la commune de Vue

La zone d'activités étant déjà viabilisée et en partie urbanisée, la redéfinition du projet urbain vise essentiellement à reconsidérer l'usage et la destination des espaces aujourd'hui vierges de construction, en redéfinissant notamment les marges de recul définies par rapport aux RD 723 et 58 dont le trafic et le statut ont évolué avec la mise en service de la voie de contournement au Sud de Vue.

La redéfinition des grands principes d'aménagement du secteur de la "Croix Marteau" s'applique à l'ensemble du secteur Ue, veillant notamment à intégrer une dimension environnementale plus forte à ce secteur d'activités.

Ces grands principes sont traduits par des orientations écrites illustrées s'il y a lieu de dispositions graphiques qui précisés sur les planches jointes ci-après, redéfinissant :

- *Les principes d'aménagement du secteur d'activités,*
- *Les reculs inconstructibles et traitements admis,*
- *Les conditions de desserte du secteur d'activités et de sécurisation des déplacements.*

Ces orientations, qui redéfinissent le contenu du projet urbain, sont directement insérées au PLU en tant que nouvelles orientations d'aménagement et de programmation (OAP) relatives au secteur de la "Croix Marteau", s'ajoutant donc à la pièce n° 4 du PLU "*orientations d'aménagement et de programmation*".

2.1. Redéfinition du projet urbain du secteur d'activités de la Croix Marteau et insertion au P.L.U. des orientations d'aménagement et de programmation relatives au secteur Ue *(suite)*

Planche 1 : les grands principes d'aménagement

Les grands principes d'aménagement du secteur de la "Croix Marteau" sont reconsidérés au regard :

- des éléments du diagnostic paysager,
- des éléments de la trame verte et bleue et diagnostic écologique, exposés précédemment,
- des aménagements existants de la zone d'activités,
- des échanges préalables entre maître d'ouvrage, gestionnaire de la zone d'activités, la DDTM et le conseil départemental – gestionnaire des voies départementales – ayant lui-même indiqué la possibilité d'envisager une réduction de la marge de recul inconstructible par rapport aux voies concernées (sur proposition d'un minimum de 25 m par rapport à l'axe des voies à respecter).

Traitement paysager et écologique

Au regard du diagnostic écologique et paysager, les éléments structurants et les plus remarquables de la trame verte (végétale) et bleue (liée à l'eau) doivent être préservés et intégrés au mieux dans l'aménagement du secteur d'activités.

Mieux que cela, ils doivent directement participer à la mise en valeur de l'image du secteur d'activités.

Là où des haies végétales existent, en particulier les linéaires de haies arborées au Nord-Ouest et au Sud—Est du secteur d'études, le projet urbain veille à *préserver cette trame végétale* (au titre de l'article de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme).

Là où les espaces donnant sur la RD 723 et RD 58 sont ouverts et directement exposés visuellement à ces voies, le projet urbain préconise de *mettre en valeur cette sensibilité visuelle à travers leur effet "vitrine"*.

Néanmoins, pour que cette exposition visuelle ne se traduise pas par un impact visuel et paysager fort des futurs bâtiments d'activités devant s'implanter le long de ces voies, le projet urbain souhaite encadrer ces implantations et pouvoir les mettre en valeur en préconisant de :

- Maintenir un recul des constructions par rapport aux voies départementales, à savoir d'au moins 25 mètres de l'axe des voies (soit un peu moins de 20 mètres de la limite d'emprise des voies), pour éviter une présence trop imposante des bâtiments et conserver des reculs suffisants pour la sécurité routière et pour réduire les risques de nuisances (notamment sonores pour les actifs concernés),
- Préserver et revaloriser ces marges de recul qui intègrent l'essentiel des zones humides délimitées au sein du périmètre d'étude, en y aménageant des espaces verts et des noues participant à la gestion hydraulique du site mais aussi écologique (cf. planche ci-après pour plus de précision), à travers :
 - la préservation des zones humides, visant dans les cas à leur valorisation, dans le cadre d'un continuum écologique défini le long des voies départementales : les quelques zones humides localisées au sein des lots destinés aux activités, pourraient, en l'absence d'alternative démontrée à leur altération, faire l'objet de dénaturation et d'une compensation par récréation / restauration de zones humides au sein de ce continuum écologique affirmé dans ces marges de recul.
 - d'éventuelles plantations complémentaires adaptés au contexte, enrichissant la valeur écologique de cet espace et complétant la trame verte existante le long des RD 723 et 58 : ces plantations doivent néanmoins être réalisées de manière sporadique, ou bien par micro-îlots boisés ou bien par plantations à intervalles (réguliers ou non), de manière à conserver de franches percées ou des ouvertures visuelles sur les façades des bâtiments d'activités.

Un complément à la gestion hydraulique du secteur

A l'instar des noues déjà aménagées et desservant les lots implantés au Sud du secteur, il est préconisé la création d'ouvrages de gestion hydraulique ou de noues complémentaires dans les marges de recul, recueillant les eaux pluviales de ruissellement des lots d'activités, arrosant et entretenant les zones humides. Les excès en eau en cas d'évènement pluvieux intense s'écouleront vers le bassin de rétention existant, dimensionné à cet effet.

2.1. Redéfinition du projet urbain du secteur d'activités de la Croix Marteau et insertion au P.L.U. des orientations d'aménagement et de programmation relatives au secteur Ue *(suite)*

Des aménagements d'aires de stationnement et de manœuvre ponctuellement admis dans les marges de recul

Seules des aires de stationnement voire tout ou partie des aires de manœuvre de véhicules - nécessitant souvent des emprises assez conséquentes – sont admises dans ces marges de recul mais sans pouvoir être réalisées à moins de 10 mètres des limites d'emprise des voies départementales.

Afin d'assurer leur insertion dans le paysage et de respecter la logique du continuum paysager et écologique défini dans ces marges de recul, l'aménagement de ces espaces requiert un accompagnement paysager à dominante végétale, les choix des essences devant être adaptées au milieu et cohérent avec le contexte paysager existant.

Planche 2 : les reculs inconstructibles et traitement admis

Les reculs s'imposant aux futures constructions et installations s'implantant sur le secteur se calent sur les objectifs définis et intègrent les principes de d'aménagement, de traitement paysager et architectural, de desserte et de sécurisation des flux précisés auparavant.

Toutes constructions et installations, tout dépôt de matériaux ou de matériels y sont interdites à l'exclusion des aires de stationnement et de manœuvre de véhicules.

Ces marges de recul répondent aux critères prioritaires définis par la loi "Barnier", à savoir les *nuisances*, la *sécurité*, la *qualité architecturale*, la *qualité de l'urbanisme* et des *paysages* (cf. chapitre 2.2 suivant relatif à la justification des choix).

Planche 3 : les conditions de desserte du secteur d'activités et de sécurisation des déplacements

Cette planche reprend les grands principes de desserte et d'accès au secteur préalablement définis par le projet urbain initial et déjà mis en œuvre à travers l'aménagement et la viabilisation du secteur d'activités existant.

Il complète légèrement ces principes en intégrant la possibilité de profiter de l'aménagement de la marge de recul par rapport à la RD 723 pour y intégrer un cheminement 'doux' desservant le secteur.

Cette disposition n'aura toutefois d'intérêt et une raison d'être concrétisée qu'à partir du moment où ce cheminement "doux" serait au moins poursuivi jusqu'à l'agglomération de Vue. Au demeurant, cette réalisation reste conditionnée et confrontée à la problématique d'acquisitions foncières en domaine privé. Dans ces conditions, cette réflexion ne peut être menée qu'à long terme et indépendamment de l'aménagement de la zone d'activités.

Orientations d'aménagement (valant projet urbain du secteur d'activités)

Principes d'aménagement du secteur d'activités justifiant la réduction des marges de recul par rapport aux RD 723 et 58

Conserver la haie arbustive et arborée existante le long de la RD 723 et le cas échéant, prévoir :

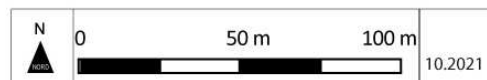
- de légers éclaircissements favorables aux arbres existants,
- les plantations en complément ou en substitution de sujets abattus existants.

Réaliser un traitement paysager des marges de recul consistant notamment à :

- préserver voire restaurer les zones humides situées dans les marges de recul, de toute dégradation, de toute altération dans le respect des dispositions du SDAGE et du SAGE en vigueur ;
- intégrer des noues ou espaces verts en légère dépression participant à la gestion hydraulique du site et faisant office d'espaces humides complémentaires ou compensant le cas échéant d'éventuelles zones humides qui auraient été dégradées par ailleurs au sein de la zone : privilégier une reconquête naturelle ou à défaut artificielle de ces espaces par des essences végétales et floristiques rencontrés localement, adaptées aux milieux concernés (ex : juncus, carex, lychnis voire phragmites...) ;
- envisager des plantations arbustives voire des plantations plus clairsemées d'arbres à haute tige, en complément du linéaire existant le long de la RD 723 : des plantations seront pour le moins requises en cas d'aménagement d'espaces de stationnement ou de manoeuvres qui devront être accompagnées d'un traitement paysager à dominante végétale pour limiter le caractère trop minéral et imperméabilisant de ces surfaces artificialisées.

Assurer un traitement paysager à dominante végétale en limite Ouest du secteur d'activités : prévoir a minima la plantation d'une haie arbustive et/ou arborée délimitant la zone d'activités, dont l'objectif de préservation doit être pris en compte par les constructions futures.

- Pour indication, espace concerné par les marges de recul existantes avant révision allégée du PLU
- 25 m Marges de recul projetées de 25 m par rapport à l'axe des RD 723 et 58 (cf. orientations relatives aux reculs)
- Zone humide à prendre en compte
- Haie d'arbres existants plus remarquables (représentation indicative) à préserver au titre du L.151-23 du CU, à conserver sauf cas particuliers (cf. règlement écrit)
- Autres arbres existants à préserver dans la mesure du possible, pouvant être supprimés en cas de nécessité sous réserve de replantations équivalentes en nombre et similaires en espèces
- Végétation plus arbustive (saules...) à conserver dans la mesure du possible et/ou à éclaircir
- Haie arbustive existante à maintenir et entretenir
- Haie arborée et/ou arbustive à planter, devant comprendre un minimum d'arbres de haute tige d'essences locales (chênes, frênes... recommandés)
- Principe de reculs formant un espace paysager à dominante naturelle, pouvant comprendre des noues ou des ouvrages de gestion hydraulique (cf. orientations écrites)

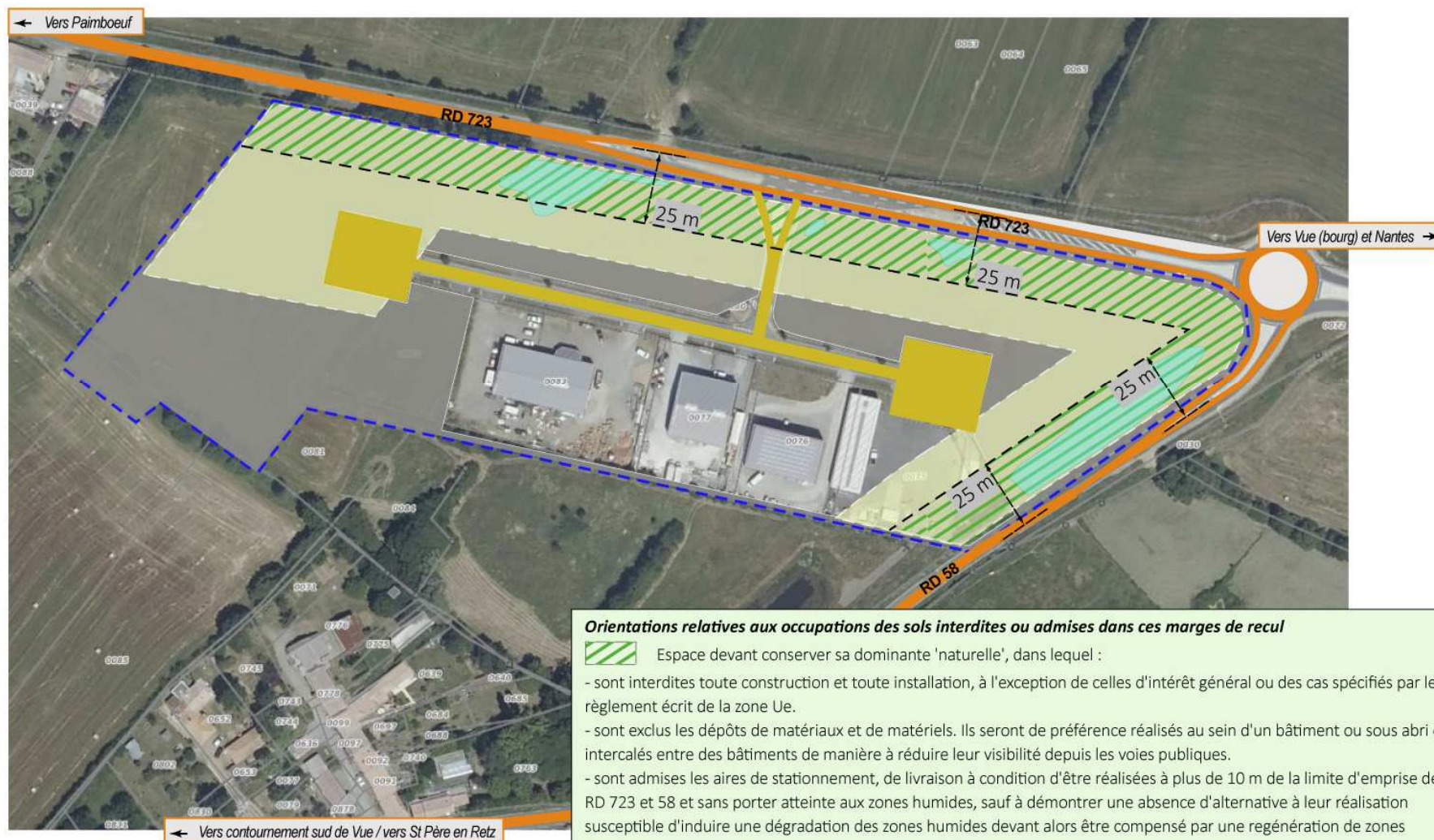


Orientations d'aménagement

(valant projet urbain du secteur d'activités)

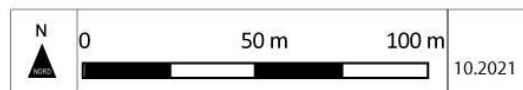
Reculs inconstructibles par rapport aux voies départementales
et traitement admis (intégrant et préservant les zones humides)

Respecter un recul d'au moins 25 m par rapport à l'axe de la RD 723
et par rapport à l'axe de la RD 58 (cf. plan de zonage du PLU) pour tout projet de construction ou d'installation

**Orientations relatives aux occupations des sols interdites ou admises dans ces marges de recul**

Espace devant conserver sa dominante 'naturelle', dans lequel :

- sont interdites toute construction et toute installation, à l'exception de celles d'intérêt général ou des cas spécifiés par le règlement écrit de la zone Ue.
- sont exclus les dépôts de matériaux et de matériels. Ils seront de préférence réalisés au sein d'un bâtiment ou sous abri ou intercalés entre des bâtiments de manière à réduire leur visibilité depuis les voies publiques.
- sont admises les aires de stationnement, de livraison à condition d'être réalisées à plus de 10 m de la limite d'emprise des RD 723 et 58 et sans porter atteinte aux zones humides, sauf à démontrer une absence d'alternative à leur réalisation susceptible d'induire une dégradation des zones humides devant alors être compensé par une régénération de zones humides, de préférence dans les marges de recul, à défaut sur la commune.
- sont admis les affouillements et de légers exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à des travaux ou à la réalisation d'ouvrages devant présenter un intérêt général, notamment à la réalisation d'ouvrages de gestion hydraulique prenant en compte les zones humides ou des travaux de restauration / recréation de zones humides

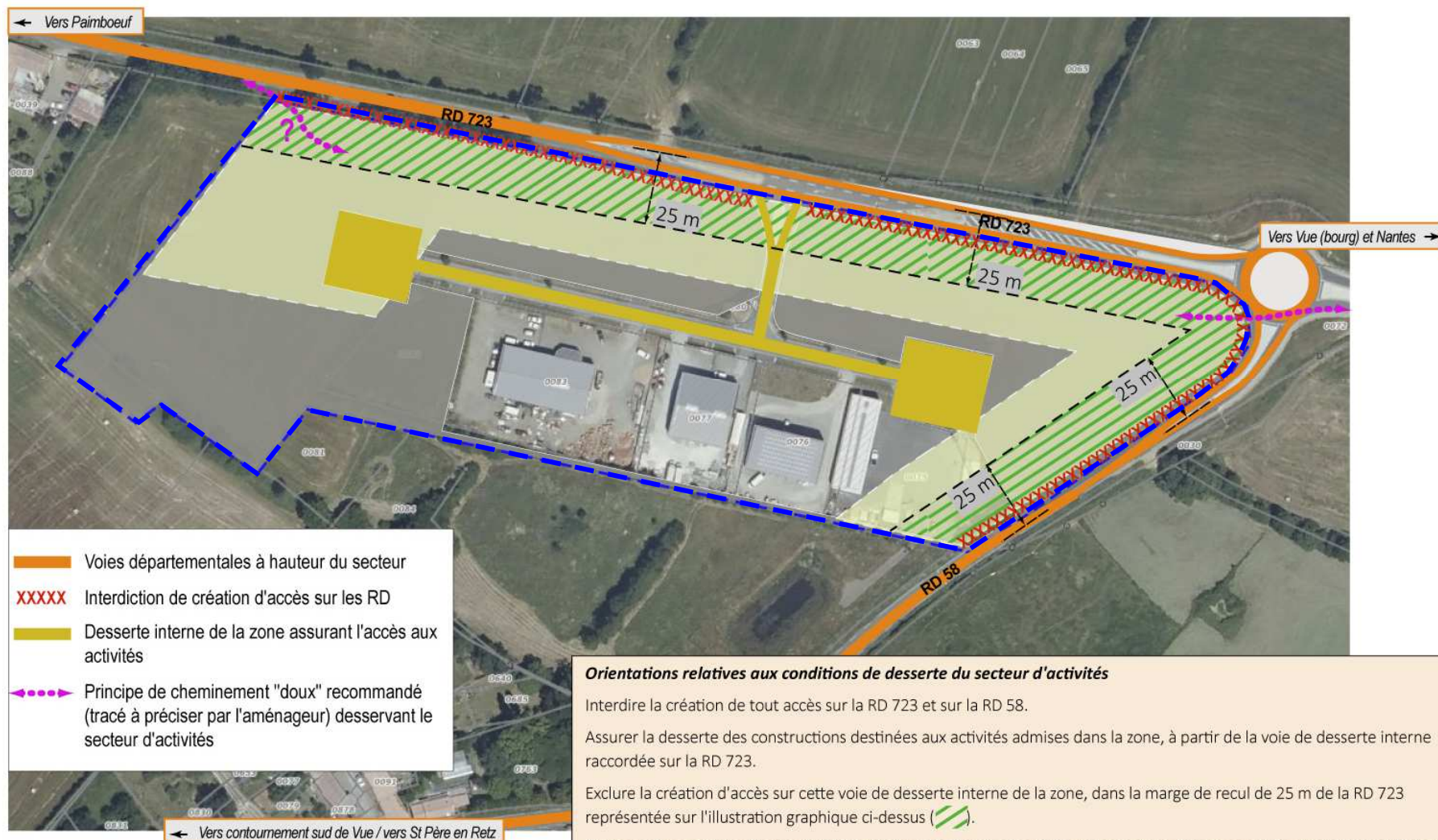


Orientations d'aménagement

(valant projet urbain du secteur d'activités)

Conditions de desserte du secteur d'activités
et de sécurisation des flux

- Conserver les conditions de desserte et de viabilisation existantes du secteur d'activités
- Les compléter le cas échéant, de la réalisation d'une desserte par cheminement "doux" empruntant la marge de recul le long de la RD 723 ou le long de la RD 58, reliant en priorité le secteur au bourg de Vue

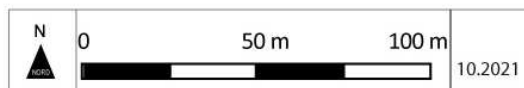
**Orientations relatives aux conditions de desserte du secteur d'activités**

Interdire la création de tout accès sur la RD 723 et sur la RD 58.

Assurer la desserte des constructions destinées aux activités admises dans la zone, à partir de la voie de desserte interne raccordée sur la RD 723.

Exclure la création d'accès sur cette voie de desserte interne de la zone, dans la marge de recul de 25 m de la RD 723 représentée sur l'illustration graphique ci-dessus ().

Ménager le cas échéant la possibilité de réaliser un cheminement "doux" empruntant la marge de recul de 25 m définie par rapport aux voies départementales, pour desservir la zone et a minima la relier à l'avenir au bourg de Vue.



2.2. Modification du règlement graphique (zonage) du P.L.U. en cohérence avec le projet urbain de la “Croix Marteau” : la réduction des marges de recul par rapport aux voies départementales en secteur Ue

La modification du règlement graphique (zonage) du PLU a pour objectif de :

- **réduire les marges de recul inconstructibles définies par rapport à l'axe de la RD 723 et par rapport à l'axe de la RD 58**, au sein du secteur d'activités de la “Croix Marteau” ouvert à l'urbanisation et classé en secteur Ue.

La modification apportée au P.L.U. a pour effet de réduire les marges de recul inconstructibles définies par rapport à la RD 723 et par rapport à la RD 58 au sein du secteur Ue concerné, en redéfinissant une marge de recul ramenée à 25mètres de l'axe des voies départementales concernées, au lieu d'un recul de 40 mètres de l'axe de ces voies et de 75 mètres de l'axe de la RD 723 pour la partie nord-ouest du secteur Ue, étant considéré comme un espace non urbanisé soumis aux dispositions de la loi Barnier (cf. article L. 111-6 du code de l'urbanisme).

En conséquence, les règles écrites du P.L.U. doivent être mises en cohérence avec les marges de recul indiquées sur le zonage du PLU pour le secteur Ue concerné (cf. 2.3. modification du règlement écrit).

- **supprimer la limite de “zone de nuisances sonores” de 100 mètres définie par rapport à la RD 723 affectant le secteur Ue au PLU en vigueur**, cette zone définissant l'espace exposé aux bruits de la RD 723 ayant été modifiée par l'arrêté préfectoral du 5 novembre 2020* ayant revu le classement sonore des infrastructures de transport terrestre. Désormais, le linéaire de la RD 723 considéré concerné par le classement sonore s'arrête à l'Est du secteur au niveau du giratoire marquant l'intersection avec la RD 58.

La bande de 100 mètres à compter de la voie, exposée aux bruits de la RD 723, ne concerne plus que l'extrémité du secteur Ue (cf. chapitre 3.1.8 suivant intégré à l'état initial de l'environnement suivant).

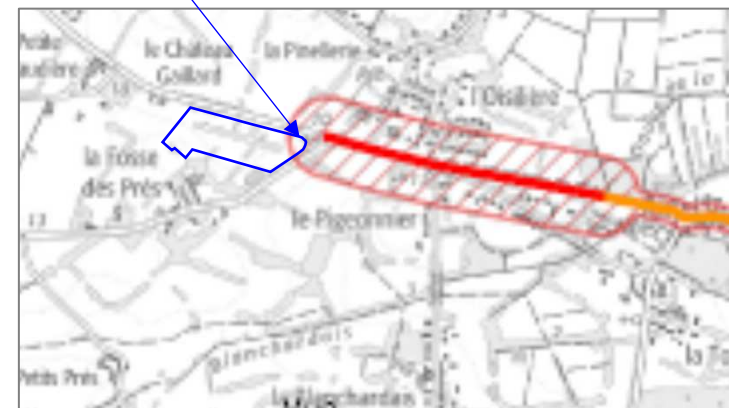
L'arrêté préfectoral et ces indications sont intégrées en annexe du PLU.

- **Supprimer de l'emplacement réservé 5, d'une surface de 22 420 m², débordant sur la zone Ue de la “Croix Marteau” qui était destiné à la réalisation du giratoire à l'intersection de la RD 723 et de la RD 58** : cet espace réservé est une des composantes de l'emplacement réservé n°5 destiné à la “réalisation de la déviation de la RD 723 et des aménagements annexes (raccordement, giratoire,...)”.

Le giratoire et les aménagements de ses abords étant désormais réalisés, il est proposé la suppression de cette partie de l'emplacement réservé n°5 comme cela est illustré en page suivante.

La planche jointe en page suivante illustre les modifications apportées au zonage du P.L.U.

Partie du secteur Ue affectée par le bruit de la RD 723 à hauteur du secteur d'étude



Source : www.loire-atlantique.gouv.fr/

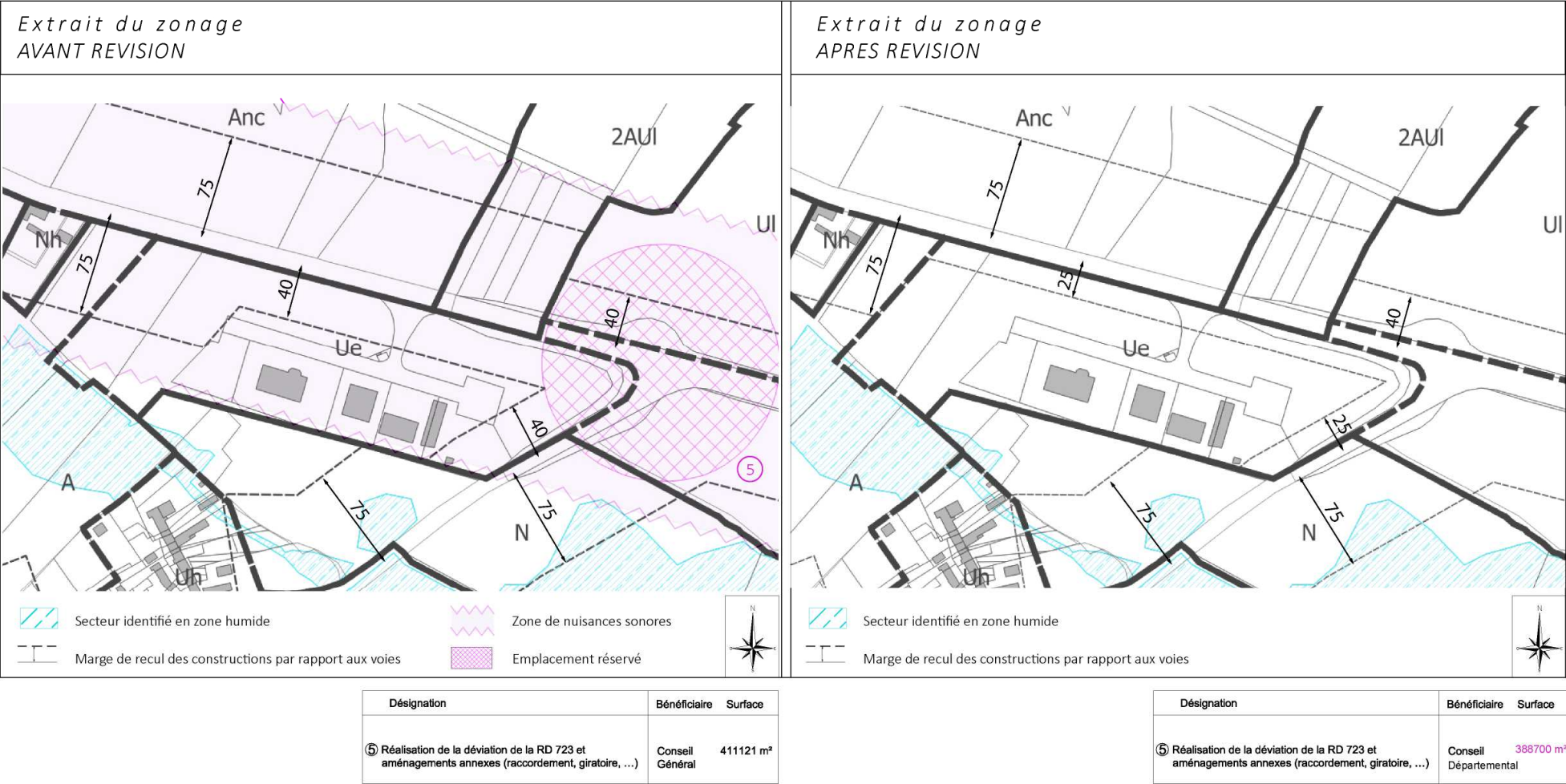
Projet de modification du zonage du PLU

- ajustement des marges de recul inconstructibles par rapport aux voies RD 723 et la RD 58, au sein du secteur Ue de la ZA de la ‘Croix Marteau’ (cf. illustration ci-dessous)
- suppression de la limite de “zone de nuisances sonores” définies par rapport à la RD 723, cette bande de secteur exposé aux bruits de la RD 723 ayant été modifiée par l’arrêté préfectoral du 5 novembre 2020* ayant revu le classement sonore des infrastructures de transport terrestre (cf. chapitre n° 3.1.8),
- suppression de la partie de l’emplacement réservé 5 correspondant au giratoire réalisé à l’intersection des RD 723 / RD58.

* arrêté intégré aux annexes du PLU.

Réduction de la marge de recul à 25 m au lieu de 40 m par rapport à l’axe de la RD 723 et de la RD 58 en zone Ue de la Croix Marteau et suppression de l’emplacement réservé (partie de l’emplacement réservé n°5) et modification de la zone de nuisances sonores de la RD 723

(indication de la zone de nuisances sonores en annexes du PLU : arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures de transport terrestre)



2.3. Modification du règlement écrit du P.L.U. en cohérence avec le projet urbain de la “Croix Marteau” : la réduction des marges de recul par rapport aux voies départementales en secteur Ue=

Le projet urbain initial du secteur Ue de la “Croix Marteau”, ayant été validé en 2000, a déjà fait l’objet d’une traduction réglementaire reprise par le PLU en vigueur. La présente révision allégée du PLU s’accompagnant d’une redéfinition de certains principes d’aménagement, notamment des marges de recul par rapport aux RD 723 et RD 58, représente donc l’opportunité pour reconsidérer la traduction réglementaire du projet urbain amendé, en complément des orientations d’aménagement et de programmation (OAP) précédemment définies.

C’est en ce sens que sont exposées ci-après les modifications des dispositions réglementaires relatives aux zones urbaines à vocation économique (cf. secteur Ue).

Compléments et ajustements apportés au règlement écrit des zones urbaines à vocation économique (secteur Ue)

En **rouge barré (xxx)** disposition initiale supprimée
En **bleu** complément ou rédaction nouvelle apportée au règlement

Projet de modification des dispositions du règlement écrit	Objectif et justification des ajustements apportés au règlement
Chapeau de zone : caractère de la zone La zone urbaine à vocation économique 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 est destinée à recevoir des activités industrielles, artisanales, commerciales (à l'exception des commerces alimentaires) et de services, dont l'implantation à l'intérieur des quartiers d'habitation n'est pas souhaitable. <u>Secteurs concernés par des OAP - orientations d'aménagement et de programmation (pièce n° 4 du PLU).</u> Les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone Ue de La Croix Marteau sont définies dans le présent règlement. Elles sont également précisées par les orientations d'aménagement et de programmation (cf. pièce n° 4 du PLU) avec lesquelles les futurs travaux d'aménagement et les constructions prévues sur ce secteur devront être <u>compatibles</u>. 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, ...).	Complément apporté au chapeau de la zone, présentant son caractère général, afin de préciser que le secteur Ue est aussi concerné par des orientations d'aménagement et de programmation (cf. OAP qui ont présentées au chapitre 2.1 précédent). <u>Référence aux nouvelles OAP et préservation des zones humides :</u> Tout permis et tous travaux à venir devront donc être compatibles avec ces OAP, permettant notamment de faire référence aux zones humides délimitées au sein du secteur Ue, qui sont à préserver comme le rappelle déjà le règlement en vigueur du secteur concerné. C'est seulement en l'absence d'alternative avérée et donc devant être justifiée, que des zones humides peuvent être altérées voire supprimées et à condition que cet impact soit compensé selon les conditions exigées par le SAGE de l'Estuaire de la Loire.
Article Ue 1 - Occupations et utilisations du sol interdites Toutes occupations et utilisations du sol à l'exception de celles indiquées à l'article Ue 2. (article inchangé)	Article inchangé.

2.3. Modification du règlement écrit du P.L.U. en cohérence avec le projet urbain de la "Croix Marteau" (suite)

En rouge barré (xxx)

disposition initiale supprimée

En bleu

complément ou rédaction nouvelle apportée au règlement

Projet de modification des dispositions du règlement écrit	Objectif et justification des ajustements apportés au règlement
Article Ue 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières 1) Toute construction à usage d'activité industrielle, artisanale, commerciales (à l'exception des commerces alimentaires), de services correspondant à la sous-destinations "industrie" au sens de l'arrêté du 10 novembre 2016, est admise sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement bâti et paysager et à condition que son implantation soit compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation du secteur ; 2) Les constructions correspondant à la sous-destination "bureaux" au sens de l'arrêté du 10 novembre 2016, sont admises à condition d'être liées et associées directement aux activités implantées dans la zone, 3) ainsi que les constructions correspondant à la sous-destination "locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées" au sens de l'arrêté du 10 novembre 2016 d'équipements d'infrastructures ou d'installations public ou collectif sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement bâti et paysager et d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation du secteur ; 4) L'édification de construction abritant une installation classée pour la protection de l'environnement sous réserve de respecter les réglementations en vigueur concernant ces installations ; 5) Les constructions et installations nécessaires aux infrastructures publiques ou collectifs sous réserve de respecter un aménagement urbain cohérent et notamment les ouvrages de transport électrique ; 6) Les affouillements et exhaussements liés à un projet de construction, à la création de voirie, à la création de bassin de rétention ou d'ouvrages de gestion hydraulique d'intérêt général 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. 7) Les dépôts de matériaux ou de matériels, à condition d'être réalisés à l'intérieur d'un bâtiment ou sous abris ou bien en extérieur en dehors des zones humides et des marges de recul définies à l'article Ue 6 et sous réserve d'être accompagnés de dispositifs de plantations ou de murets en limitant leur perception depuis l'espace public (cf. article Ue13).	Ajustement et rectification des destinations ou sous-destinations des constructions pouvant être admises dans le secteur Ue : - La détermination des destinations et sous-destinations de constructions admises en secteur Ue reprend celles définies par l'arrêté du 10 novembre 2016 pour lever toute ambiguïté. - Ces destinations et sous-destinations sont rectifiées pour être compatibles avec le SCoT du Pays de Retz ayant été approuvé en juin 2013 : c'est pourquoi, les constructions destinées aux commerces ne pouvant être admises dans cette zone d'activités de proximité (PAZ) tel que le SCoT la considère. Elles sont également ajustées au regard de la Stratégie de développement de l'offre économique de Pornic agglomération Pays de Retz (2021) : ce pôle de proximité est avant tout dédié à l'artisanat et peut recevoir des "bureaux" au sens de l'arrêté du 10 novembre 2016, à savoir des "constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire". - Condition d'admission rappelée par le règlement : être compatible avec les OAP, permettant notamment de faire référence aux règles applicables pour les zones humides à préserver délimitées au sein du secteur Ue. - La référence aux installations classées pour la protection de l'environnement est supprimée : en zone d'activités, les ICPE peuvent être aussi bien industrielles, qu'artisanales... cet alinéa en l'état n'apporte pas d'intérêt au regard des destinations et sous-destinations admises. - Les constructions et installations d'intérêt collectif sont admises en tant que "locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées", au sens de l'arrêté. Cette sous-destination recouvre notamment celles nécessaires aux infrastructures publiques ou collectifs, à savoir au fonctionnement des réseaux et services publics. Précision apportée à l'alinéa permettant des affouillements et exhaussements sous certaines conditions : par précaution, outre le bassin de rétention, le règlement ajoute la notion plus globale d'ouvrages de gestion hydraulique devant présenter un intérêt général, c'est-à-dire des ouvrages publics ou privés devant contribuer et participer à la gestion globale des eaux de ruissellement du secteur. Ajout d'une disposition pour souligner que les dépôts de matériaux et de matériels sont interdits dans les marges de recul définies par rapport aux voies et emprises publiques (article Ue 6), notamment par rapport aux RD 723 et 58, en cohérence avec les OAP.

2.3. Modification du règlement écrit du P.L.U. en cohérence avec le projet urbain de la "Croix Marteau" (suite)

En rouge barré (xxx)

disposition initiale supprimée

En bleu

complément ou rédaction nouvelle apportée au règlement

Projet de modification des dispositions du règlement écrit	Objectif et justification des ajustements apportés au règlement
Article Ue 3 – Voirie et accès <i>Dispositions du PLU en vigueur conservées en l'état</i>	Article inchangé.
Article Ue 4 – Desserte par les réseaux <i>Dispositions du PLU en vigueur conservées en l'état, sauf point suivant :</i> [...] 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. Les surfaces imperméabilisées génératrices d'eaux de ruissellement ne doivent pas excéder 80 % de la superficie de l'unité foncière concernée par tout projet de construction, d'installation ou d'aménagement. Les eaux pluviales de toitures récupérées à la parcelle par des dispositifs de rétention peuvent être réutilisées selon des conditions respectant les normes en vigueur pour éviter tout risque sanitaire et toute remise en cause de la salubrité ou de la sécurité publique. [...]	<i>Précision apportée pour limiter les excès de surfaces imperméabilisées génératrices d'eaux de ruissellement : ces surfaces ne peuvent excéder 80 % de la superficie de l'unité foncière concernée par un projet de construction.</i> <i>Cette disposition est insérée en cohérence avec les bases de dimensionnement du bassin de rétention précisées par le dossier loi sur l'eau qui définit les dispositions adoptées pour assurer l'assainissement et la gestion des eaux sur le site : le bassin de rétention est en effet dimensionné en cas d'imperméabilisation maximale de 80 % sur l'ensemble du secteur.</i> <i>Afin de réduire les flux en eaux de ruissellement et d'inviter les entreprises à adopter une démarche (plus) éco-responsable, une nouvelle disposition ouvre l'opportunité de récupérer les eaux de toiture pour une réutilisation (à des fins 'domestiques' voire 'industrielles' ?), sous réserve de respecter les règles sanitaires, la sécurité publique et l'environnement de manière générale.</i> NOTA. Il est à préciser que les OAP complète les dispositions relatives à la gestion et à la régulation des eaux de ruissellement.
Article Ue 5 – Superficie minimale des terrains constructibles Sans-objet Article abrogé	<i>Ajustement rédactionnel et juridique nécessaire, la possibilité de réglementer la superficie minimale de terrain constructible ayant été supprimée par la loi ALUR (loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Renové) du 24 mars 2014</i>

2.3. Modification du règlement écrit du P.L.U. en cohérence avec le projet urbain de la "Croix Marteau" (suite)

En rouge barré (xxx)
En bleu

disposition initiale supprimée
complément ou rédaction nouvelle apportée au règlement

Projet de modification des dispositions du règlement écrit	Objectif et justification des ajustements apportés au règlement
Article Ue 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques Les constructions et installations doivent respecter les marges de recul indiquées sur le plan de zonage et sur les orientations d'aménagement et de programmation relatives au secteur concerné. En dehors de ces marges portées sur le plan de zonage du PLU, le nu des façades des constructions doit être implanté avec un retrait minimal de 5 m par rapport à la limite d'emprise des voies et emprises publiques. Ce recul peut être réduit jusqu'à l'alignement de la limite des voies et emprises publiques : - pour les constructions ou parties de constructions à usage de bureaux et/ou - pour des constructions abritant des activités ne générant pas de risques ou de nuisances éventuelles. <u>Cas particuliers:</u> Ces prescriptions ne s'appliquent pas : - aux constructions qui jouxtent une voie non ouverte au public ; - aux constructions ou installations liées et nécessaires aux infrastructures routières ; - aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières ; - aux constructions et installations d'intérêt public ou collectif ; Ces prescriptions ne s'appliquent pas à l'adaptation, la réfection ou la reconstruction après sinistre de constructions existantes. En cas de construction d'annexe, de dépendance ou d'extension d'une construction existante ne respectant pas ces règles, l'implantation des constructions ne devra pas aggraver la situation existante. Les débords de toitures et les isolations par l'extérieur recourant à des matériaux renouvelables peuvent être admis dans les marges de recul définies à cet article. Les aires de stationnement peuvent être admises dans les marges de recul, mais à condition de maintenir un recul minimal de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies départementales et d'être réalisées en dehors des zones humides répertoriées sur l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur concerné.	Assouplissement du règlement au regard des enjeux et objectifs d'optimisation et de rationalisation de l'usage de l'espace dédié aux activités, se traduisant par : - La réduction des marges de recul par rapport aux RD 723 et RD 58, tel qu'elles sont portées sur le zonage : recul ramené à 25 mètres de l'axe des voies au lieu de 40 mètres de l'axe des voies au PLU en vigueur et de 75 mètres de l'axe de la voie pour la partie Ouest du secteur Ue, - La réduction de la marge de recul par rapport à la voie de desserte interne du secteur, pour des bâtiments (ou parties de bâtiments) abritant des activités sans risque de nuisances. Cette réduction des marges de recul s'inscrit dans un objectif de densification et d'optimisation de l'usage de l'espace classé en zone Ue, ces espaces ne présentant pas d'intérêt particulier pour l'agriculture et un intérêt naturel moindre, si ce n'est leur capacité de séquestration du carbone. La mobilisation d'une partie de ces espaces jusqu'à présent gelée par les marges de recul du PLU, permet de libérer les lots concernés d'une incapacité à être valorisés et de favoriser leur urbanisation plutôt que de devoir reporter ce besoin en surface d'activités sur d'autres secteurs d'extension urbaine susceptibles de présenter quant à eux, un intérêt agricole ou naturel. Cette mobilisation du foncier inscrit dans les marges de recul offre une capacité d'urbanisation sur une surface d'environ 1,5 ha jusqu'à présent gelée de toute constructibilité, alors même qu'elle s'inscrit dans la zone Ue de la 'Croix Marteau' (cf. chapitre 3.2.1 – justificatif des choix retenus). Autres modifications répondant à : - un besoin d'ajustement rédactionnel et de suppression de dispositions n'étant pas adaptées au contexte ; - Un assouplissement du règlement pour favoriser la mise en œuvre de projets architecturaux et d'isolation par l'extérieur, sans que cela ne puisse créer de préjudice à l'environnement, - Un assouplissement du règlement pour faciliter la réalisation d'aires de stationnement et de manœuvres de véhicules au sein des lots d'activités, sous réserve de respecter des dispositions et OAP pour réduire leur atteinte au paysage et à l'environnement.

2.3. Modification du règlement écrit du P.L.U. en cohérence avec le projet urbain de la "Croix Marteau" (suite)

En rouge barré (xxx)

disposition initiale supprimée

En bleu

complément ou rédaction nouvelle apportée au règlement

Projet de modification des dispositions du règlement écrit	Objectif et justification des ajustements apportés au règlement
Article Ue 7 – Implantation des constructions par rapport aux voies limites séparatives Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres 3 mètres. Cependant, l'implantation sur une des en limites séparatives aboutissant aux voies peut être autorisée sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu adapté à l'activité et à condition de respecter sur les autres limites séparatives une distance au moins égale à 4 mètres.	Assouplissement du règlement au regard des enjeux et objectifs d'optimisation et de rationalisation de l'usage de l'espace dédié aux activités, dans la logique poursuivie à l'article Ue 6, se traduisant par la possibilité d'implanter la construction plus proche de la limite séparative afin d'optimiser la capacité d'utilisation des sols destinés au développement des activités.
Article Ue 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété Une distance de 4 m au minimum est imposée entre bâtiments non contigus. Non réglementé	Assouplissement du règlement au regard des enjeux et objectifs d'optimisation et de rationalisation de l'usage de l'espace : la distance imposée entre des bâtiments paraît excessive au regard du type d'activité développé et des réglementations s'appliquant en tout état de cause pour des ICPE.
Article Ue 9 - Emprise au sol des constructions Sans objet — L'emprise au sol doit être au minimum de 30 % de la superficie du terrain d'assiette du projet.	Il s'agit de prévoir une densité minimale de construction en cohérence avec les objectifs d'utilisation rationnelle et économe de cet espace destiné à l'accueil de bâtiments à usage d'activités économiques.
Article Ue 10 – Hauteur maximale des constructions La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 15 m. [...]	Article inchangé.
Article Ue 11 – Aspect extérieur des constructions 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. Toutes les façades perçues depuis l'espace public doivent bénéficier d'un même degré de qualité architecturale et d'une même qualité de finition : les matériaux doivent conserver un aspect satisfaisant dans le temps. Les matériaux <u>bruts</u> non conçus pour être laissés apparents (parpaings, béton...) doivent être enduits. Tout projet de construction doit intégrer une réflexion pour garantir des performances énergétiques du projet (exposition du bâtiment, valorisation d'apports solaires en toitures ou en façades, etc.), cette réflexion devant être adaptée à la nature et typologie des constructions et des activités, à l'accueil ou non de personnes sur le site. [...]	Légères précisions apportées pour : - escompter un aspect qualitatif des façades et éviter des aspects extérieurs peu reluisants par l'usage de matériaux bruts normalement destinés à être enduits ; - Intégrer des objectifs de performances énergétiques aux constructions, mais ces objectifs doivent être adaptés à la nature des projets de constructions et d'activités : par exemple, l'objectif d'isolation thermique sera secondaire pour un bâtiment à seul usage d'entrepôt (sauf cas particuliers), alors qu'il requerra une attention particulière pour des bureaux... Par contre, une grande surface d'entrepôts bien exposée pourra être bénéfique pour la mise en place de panneaux photovoltaïques. Reste de l'article relatif aux annexes et aux clôtures inchangé

2.3. Modification du règlement écrit du P.L.U. en cohérence avec le projet urbain de la "Croix Marteau" (suite)

En rouge barré (xxx)
En bleu

disposition initiale supprimée
complément ou rédaction nouvelle apportée au règlement

Projet de modification des dispositions du règlement écrit	Objectif et justification des dispositions apportées au règlement
Article Ue 12 – Réalisation d'aires de stationnement Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques, le dossier de demande de permis devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction. Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté et dimensionné en tenant notamment compte de la nature, de la destination et de la localisation du projet, des prévisions de fréquentation (personnel, visiteurs et du trafic journalier...), de manière à satisfaire les besoins de l'opération ou de la construction projetée. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès. Les normes à respecter sont les suivantes : Construction à usage de bureaux et services 1 place par fraction de 20 m² de surface hors œuvre nette. Autres commerces - 1 place par fraction de 50 m² de surface de vente jusqu'à 500 m². - 1 place par fraction de 75m² de surface de vente au dessus de 500 m². - 1 place de stationnement pour 2 employés Établissements industriels ou artisanaux, dépôts, entrepôts et ateliers - 1 place par fraction de 150 m² de surface hors œuvre nette. - 1 place de stationnement pour 2 employés Établissements divers - Hôtels : 1 place par chambre - Restaurants, cafés : 1 place par 10 m² de salle - Hôtels restaurants : la norme la plus contraignante - La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. 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.	<i>Rectificatif rédactionnel</i> <i>Assouplissement et adaptation du règlement aux enjeux propres à un secteur d'activités économiques à vocation essentiellement artisanale :</i> ▪ <i>Les (soi-disant) normes définies par le règlement du PLU en vigueur ne sont pas forcément appropriées aux activités devant s'implanter à l'avenir, ni même adaptées aux enjeux de gestion rationnelle de l'espace destiné aux activités et aux grands enjeux réglementaires et environnementaux.</i> ▪ <i>Il apparaît préférable d'opter pour une disposition privilégiant la mise en adéquation précise des aires de stationnement aux besoins spécifiques qui seront définis et bien identifiés pour chacune des activités s'implantant sur le secteur.</i>

2.3. Modification du règlement écrit du P.L.U. en cohérence avec le projet urbain de la "Croix Marteau" (suite)

En rouge barré (xxx)

disposition initiale supprimée

En bleu

complément ou rédaction nouvelle apportée au règlement

Projet de modification des dispositions du règlement écrit	Objectif et justification des dispositions apportées au règlement
<i>Article Ue 12 – Réalisation d'aires de stationnement (suite)</i> 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. <u>Modalités d'application</u> Les places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain concerné par le projet ou dans son environnement immédiat ou bien peuvent être réalisées au sein du secteur sous la forme d'aires de stationnement mutualisées entre différentes activités. <i>En application de l'article L 151-33 du Code de l'Urbanisme, en cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :</i> - soit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, - soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.	<i>Assouplissement et adaptation du règlement aux enjeux propres à un secteur d'activités économiques à vocation essentiellement artisanale, en permettant (et encourageant) la mutualisation d'aires de stationnement entre activités plutôt que de favoriser la multiplicité d'aires de stationnement d'un lot à l'autre, d'une activité à l'autre, qui s'avèrent au final sous-utilisées et générant une emprise :</i> - préjudiciable à l'environnement (aires imperméabilisées génératrices d'eau de ruissellement, destruction d'espace vert et non artificialisé favorable à la séquestration du carbone...), - préjudiciable à la consommation d'espace non artificialisé, - préjudiciable le cas échéant aux capacités d'accueil ou de développement d'activités sur site. <i>Rectificatif rédactionnel au regard des dispositions en vigueur du code de l'urbanisme.</i>

2.3. Modification du règlement écrit du P.L.U. en cohérence avec le projet urbain de la "Croix Marteau" (suite)

En rouge barré (xxx)
En bleu

disposition initiale supprimée
complément ou rédaction nouvelle apportée au règlement

Projet de modification des dispositions du règlement écrit

Article Ue 13 – Réalisation d’espaces libres, d’aires de jeux et de loisirs et de plantations

~~1) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l’article L.130-1 du code de l’urbanisme.~~

2) 1) Les plantations existantes de qualité, pour leur intérêt paysager, doivent être maintenues en cohérence avec l’orientation d’aménagement (cf. pièce n° 4 du PLU). En cas de besoin ou de nécessité devant être justifié, elles peuvent être supprimées :

- pour des raisons sanitaires ou de sécurité,
- pour la création et l’entretien d’accès ou l’aménagement d’une liaison piétonne et/ou cyclable présentant un intérêt général,
- pour le passage de réseaux, de canalisations ou d’ouvrages techniques de services publics,

à condition d’être remplacées sur le terrain d’assiette du projet, à défaut au sein de la zone d’activités, par des plantations d’espèces équivalentes correspondant à des essences rencontrées localement.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un arbre, une haie, ou un espace boisé identifié par le par les orientations d’aménagement et de programmation du PLU doivent faire l’objet d’une déclaration préalable conformément à l’article R421-23 h du code de l’urbanisme.

Leur suppression devra être compensée de la manière suivante :

Suppression d’éléments de paysage identifiés au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l’urbanisme	Dispositions compensatoires à respecter : plantations d’essences locales similaires à opérer dans un environnement proche du lieu concerné
Arbres remarquables : nombre de sujets devant être supprimés	Replantation correspondant au double du nombre de sujets devant être abattus / supprimés
Linéaire de x mètre(s) de haies devant être supprimé	Replantation d’un linéaire ou de linéaires de haie(s) correspondant au double du linéaire de haie (en mètres linéaires) devant être arasée / supprimée

~~3) 2) 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 traités en espace vert~~ ou faire l’objet d’un traitement paysager à dominante végétale ou naturelle.

(... suite page suivante...)

Objectif et justification des dispositions apportées au règlement

Ajustement du règlement aux enjeux environnementaux du secteur Ue, se traduisant par :

- La suppression de la référence aux espaces boisés classés (EBC), cet alinéa étant inutile, le secteur Ue n’intégrant pas d’EBC ;
- Le renforcement des dispositions destinées à préserver le patrimoine végétal du secteur ou à se fixer un objectif de renouvellement de la trame verte existante en cas de nécessité de suppression d’éléments existants. Le règlement initial paraît trop permissif, sans gage de préservation de la trame arborée existante.

Désormais, le projet de règlement modifié :

- exige des motifs d’intérêt général ou de sécurité justifiant la suppression d’éléments de trame verte inventoriés et préservés par les orientations d’aménagement et de programmation du secteur Ue ;
- Précise les modalités de plantations en compensation (doublement) de celles qui seraient supprimées.
- Une modulation apportée au traitement des espaces libres, des délaissés des aires de stationnement et des marges de recul, afin d’ouvrir la possibilité de les aménager ou d’espace vert ou aussi d’espace à dominante végétale ou naturelle, pouvant comprendre des espaces en eau, des espaces naturels minéraux pour se donner les possibilités de varier leur traitement paysager et leur intérêt écologique. Cette disposition apporte un allègement du règlement pour donner plus de liberté au traitement paysager accompagnant les aires de stationnement (voir aussi page suivante).

(... suite page suivante...)

2.3. Modification du règlement écrit du P.L.U. en cohérence avec le projet urbain de la "Croix Marteau" (suite)

En rouge barré (xxx)
En bleu

disposition initiale supprimée
complément ou rédaction nouvelle apportée au règlement

Projet de modification des dispositions du règlement écrit	Objectif et justification des dispositions apportées au règlement
Article Ue 13 – Réalisation d’espaces libres, d’aires de jeux et de loisirs et de plantations (suite) (...) 4) Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d’au moins un arbre par tranche de 150 m² de terrain. 5) Des rideaux de végétation suffisamment épais doivent être plantés afin de masquer les constructions ou installations pouvant engendrer des nuisances : citernes, dépôts... 3) S’ils sont réalisés en extérieur de bâtiment ou à l’air libre, les citernes, les dépôts de matériaux ou de matériels doivent être établis en dehors des zones humides délimitées sur les orientations d’aménagement et de programmation du secteur concerné et en dehors des marges de recul définies à l’article Ue 6 et doivent être accompagnés de dispositifs de plantations d’essences locales ou de murets d’une hauteur maximale de 1,2 m en limitant leur perception depuis l’espace public.	(suite) Ajustement du règlement aux enjeux environnementaux du secteur Ue, se traduisant par : - Un allègement du règlement pour donner plus de liberté au traitement paysager accompagnant les aires de stationnement : la suppression de l’obligation de planter des arbres au sein des aires de stationnement n’interdit pas la réalisation de plantations dans le cadre du traitement paysager requis pour les délaissés des aires de stationnement, mais l’imposer risque de créer des plantations éparées sans réelle signification paysagère, sans pouvoir dégager d’identité particulière et risquant même de compromettre les objectifs de valorisation paysagère du secteur perçu depuis les voies départementales. La plantation d’arbres auprès d’aires de stationnement peut s’avérer par ailleurs préjudiciable à la bonne tenue des surfaces de stationnement selon les types d’essences choisies. - Une modulation du traitement paysager requis pour réduire l’impact visuel et paysager de constructions ou d’installations ou de dépôts souvent peu valorisants voire altérant la qualité paysagère du site (en cohérence avec l’article Ue2) : la plantation de rideaux de végétation ne paraît pas toujours opportune, notamment lorsqu’elle consiste à créer des murs de végétation par des haies opaques mal maîtrisées ou mal entretenues (thuyas, cupressus notamment). Pour plus de souplesse et faciliter un meilleur traitement paysager, le règlement admet toujours des plantations d’essences locales (mais pouvant être plus clairsemées qu’en rideau) ou la réalisation de murets. Le règlement rappelle également que ces constructions, installations ou autres dépôts doivent être réalisées en dehors des zones humides identifiées sur les OAP, devant être préservées.
Article Ue 14 – Coefficient d’occupation des sols Sans objet Article abrogé	Ajustement rédactionnel et juridique nécessaire, la possibilité de réglementer le COS ayant été supprimée depuis la loi ALUR (loi pour l’Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové) du 24 mars 2014

2.4. Les justifications du projet urbain et du projet de réduction des marges de recul au regard des critères de la loi Barnier (cf. article L. 111-8 du code de l'urbanisme)

La redéfinition du projet urbain ayant pour effet de réduire les marges de recul par rapport aux RD 723 et 58, répondent aux critères prioritaires définis par la loi "Barnier" et retranscrits à l'article L. 111-8 du code de l'urbanisme, à savoir les *nuisances*, la *sécurité*, la *qualité architecturale*, la *qualité de l'urbanisme* et des *paysages*.

Justification au regard des nuisances

Traitement acoustique, conditions de vie :

Les reculs d'inconstructibilité définis par rapport aux voies de circulation et par rapport à la limite séparative à l'Ouest du secteur Ue permettent à la fois de :

- limiter les nuisances sonores (surtout liées à la circulation routière) susceptibles d'être ressenties par les personnes travaillant sur le secteur, la distance favorisant l'atténuation de l'impact acoustique des sources de bruit (trafic routier, installations diverses liées aux activités, ...).
- limiter les risques de gêne pour les habitations environnantes qui pourraient générer les futurs établissements ou activités accueillies sur les sites.

En complément, la zone tampon classée en zone N conservée au Sud du secteur Ue en direction des habitations localisées à la Fosse des Prés, mais la bande de terrain agricole à l'Ouest du secteur, du côté du lieu-dit du 'Champ Gaillard' garantissent une distance, facteur d'isolement acoustique pour ces habitations par rapport aux activités de la 'Croix Marteau'.

Il est à souligner que ce secteur à vocation d'activités de la 'Croix Marteau' bénéficie à ce titre d'un positionnement plutôt excentré du bourg de Vue et reculé des principales zones d'habitat de l'agglomération, de l'Oisilière et du Pigeonnier localisées plus à l'Est, restreignant de manière notable les risques de production de nuisances sonores qui seraient à même de dégrader les conditions de vie de leurs habitants.

La circulation sur la RD 723 et la RD 58 contribuent à créer un fond sonore prédominant, dans lequel se fondent les bruits liés aux activités (surtout trafic automobile) présentes sur la 'Croix Marteau'.

Incitation aux déplacements "doux" et limitation des flux de véhicules

Le complément envisagé de desserte envisagée du secteur d'activités doit inciter au recours à des modes de déplacement moins polluants, peu ou pas générateurs de nuisances notamment sonores et doit ainsi favoriser une limitation des nuisances générées par les flux automobiles (bruit, émissions à l'atmosphère, sentiment d'insécurité pour les piétons dans l'hypothèse de réalisation de places publiques traversées par les véhicules...).

Gestion des eaux usées et pluviales :

Le secteur d'activités est desservi par le réseau d'assainissement collectif. Ce réseau permet de raccorder via un poste de refoulement, les eaux usées du site vers la station d'épuration située au Nord-Est du bourg, disposant de capacités suffisantes à court terme pour recevoir de nouveaux effluents.

La construction d'une nouvelle station est néanmoins envisagée à court ou moyen terme, avec la commune voisine de Rouans, pour améliorer la qualité des rejets vers le milieu récepteur.

Les constructions et installations nouvelles s'implantant sur le secteur devront ainsi évacuer leurs eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes et raccordées au réseau public d'assainissement.

Les fossés, noues et collecteurs existants sur le secteur devraient être repris pour assurer l'évacuation des eaux pluviales en direction du bassin de rétention existant (dimensionné dans le cadre du dossier loi sur l'eau initial).

La présente étude redéfinissant le projet urbain préconise la mise en place dans les marges de recul, d'ouvrages de gestion hydraulique (de noues ou bien de bassins paysagers à faible marnage ?) de manière à favoriser l'insertion paysagère de ces dispositifs participant à la régulation des eaux pluviales et réduisant les risques de débordement et d'inondation au sein du secteur et plus à l'aval.

2.4. Les justifications du projet de réduction des marges de recul au regard des critères de la loi Barnier

Justification au regard de la sécurité

L'ensemble des dispositions relatives aux conditions de desserte du futur quartier évoquées précédemment et l'interdiction de création de nouveaux accès sur la RD 723 et la RD 58 sont imposés pour assurer des conditions de déplacement sécurisées à hauteur du secteur d'activités de la 'Croix Marteau' et sur les voies existantes.

De surcroît, il est requis la réalisation de cheminements piétonniers et/ou cyclables pour favoriser des liaisons sûres au sein du secteur d'activités et vers le bourg, permettant de limiter le recours systématique aux voitures. Le cisaillement de ces cheminements 'doux' par la voirie de desserte principale du secteur sera à éviter.

Par ailleurs, les reculs préconisés de 25 mètres minimum par rapport aux voies départementales préservent la sécurité publique pour les flux circulation sur la voies départementales concernées, en réduisant les risques d'incidents, d'accident ou les conséquences en cas de dysfonctionnement ou d'accident survenant sur le secteur d'activités.

Justification au regard de la qualité architecturale

Le projet urbain n'impose pas de contraintes architecturales supplémentaires par rapport aux prescriptions définies au règlement du P.L.U., qui précisent notamment des règles relatives à la hauteur maximale de construction, à l'aspect extérieur des constructions, en cohérence avec le type de construction et d'urbanisme rencontré sur l'agglomération.

La présente étude veut éviter d'entraver des possibilités d'implantation d'entreprises sur ces secteurs d'activités et cherche à maintenir suffisamment de marges de manœuvre et une liberté de conception pour les futurs aménageurs ou constructeurs.

Justification au regard de la qualité de l'urbanisme

La réduction des marges de recul s'accompagne de mesures particulières pour une valorisation de l'image véhiculée depuis la RD 723 ou la RD 58:

Aménagement paysager et d'un continuum écologique de la marge de recul, devant conférer en premier plan perçu depuis la RD 723 ou la RD 58, une image qualitative et séduisante du traitement des abords du secteur d'activités, favorisant la mise en valeur des façades bâties et des entreprises implantées à l'arrière-plan de cette marge de recul ;

L'interdiction de dépôts de matériels et de matériaux, d'installations et de constructions dans les marges de recul, à l'exception d'aires de stationnement ou de manœuvre des véhicules aménagées au sein des lots d'activités, à condition que celles-ci soient accompagnées d'un traitement paysager pour en favoriser leur insertion en cohérence avec l'aménagement de la marge de recul.

Les planches relatives aux principes d'aménagement du secteur et aux reculs d'inconstructibilité précisent les principes d'aménagement retenus pour favoriser l'intégration urbanistique du secteur dans son environnement.

Justification au regard de la qualité des paysages

Le traitement des reculs paysagers en bordure des RD 723 et RD 58 précisé Les planches relatives aux principes d'aménagement du secteur et aux reculs d'inconstructibilité du secteur veille à véhiculer une image de qualité, à faire émerger une certaine identité du futur quartier et à limiter l'impact paysager des futurs établissements et constructions.

2.5. La justification du projet urbain et de réduction des marges de recul par rapport aux RD 723 et 58 au regard des objectifs de valorisation du foncier destiné aux activités et d'économie d'espace

L'optimisation de l'usage du foncier destiné aux activités économiques

La réduction envisagée des marges de recul par rapport aux RD 723 et 58 permettrait de rendre urbanisable les lots définis en partie Nord et Est du secteur d'activités de la "Croix Marteau", dont la constructibilité se trouve fortement handicapée et compromise par les actuelles marges de recul, comme l'illustre la planche ci-contre.

Au nord de la voie de desserte interne du secteur Ue, les terrains destinés aux activités ne disposent d'une profondeur d'espace constructible allant de 8 mètres à 14 mètres au maximum. Une profondeur limitée à 14 mètres limite déjà l'attrait pour un potentiel acquéreur pour établir son activité. Une profondeur de 8 mètres rend quasiment réhibitoire toute perspective d'implantation et de développement d'une activité.

En réduisant la marge de recul à 40 mètres de l'axe des RD 723 et 58, le nouveau projet urbain redonne toute pertinence et raison d'être aux lots d'activités, permettant de remobiliser près de 1 ha de terrains pour accueillir de nouvelles activités... 1 ha de terrains déjà classés en zone urbaine destinée aux activités économiques.



Comme l'expose le tableau en page suivante, en l'état actuel (avant révision allégée du PLU), sur une surface de 3,7 ha, le secteur Ue ne dispose aujourd'hui plus que d'environ 5674 m² d'espace constructible, disponible et valorisable, en faisant aussi abstraction des surfaces résiduelles de lots normalement constructibles et commercialisables mais dont les lots sont pénalisés et rendus non viables par les marges de recul.

Etat actuel : En prenant en compte les lots déjà bâtis, ce sont seulement **40 %** de la surface du secteur Ue qui serait valorisés à terme en maintenant les reculs inconstructibles existant au PLU en vigueur.

Etat projeté : La réduction des marges de recul à 25 m de l'axe des RD 723 et 58 permet d'étendre la surface valorisable de 0,77 ha et de favoriser la mobilisation des lots aujourd'hui trop pénalisés par les marges de recul pour être commercialisés.

En prenant en plus en compte les lots déjà bâtis, la surface valorisée du secteur Ue pourrait dans ce cas atteindre près de 2,5 ha soit environ **68 % de la superficie du secteur Ue (au lieu de 40 % en l'état actuel).**

SURFACES AVANT REVISION				SURFACES APRES REVISION			
	Surface de la ZA selon sig		37690 m ²		Surface de la ZA selon sig		37690 m ²
A	SURFACE DE LA ZA réaliste selon cadastre		36567,4 m²	A	SURFACE DE LA ZA réaliste selon cadastre		36567,4 m²
	surface hors vue Sud-Ouest		36253,7		surface hors vue Sud-Ouest		36253,7
	surface vue SW ?		313,7		surface vue SW ?		313,7
	Surfaces occupées hors voiries publiques		8690 m ²		Surfaces occupées hors voiries publiques		8690 m ²
	Surface occupée par site technique SE		399 m ²		Surface occupée par site technique SE		399 m ²
a	Sous-total surfaces occupées		9089 m²	a	Sous-total surfaces occupées		9089 m²
	Surfaces libres gelées par reculs actuels				Surfaces libres gelées par reculs actuels		
	Partie Ouest		8145 m ²		Partie Ouest		3160 m ²
	Partie Est		6796 m ²		Partie Est		4110 m ²
	Total surfaces dispo gelées par reculs		14941 m²		Total surfaces dispo gelées par reculs		7270 m²
b	Lot 5 commercialisé mais non bâti		1510 m²	b	Lot 5 commercialisé mais non bâti		1510 m²
	Surfaces dispo hors recul actuels				Surfaces dispo hors recul actuels		
c	Ilôt SW libre		4164 m²				m²
	Ilôt centre W non commercialisable en l'état		1147 m ²	c	Partie W valorisable (retirer recul 5 m de la voie interne)		10290 m ²
	Ilôt centre Est non commercialisable en l'état		1184 m ²	d	Partie Est valorisable (retirer recul 5 m de la voie interne)		3894 m ²
b+c	Surface restant disponible et valorisable (hors voirie)		5674 m²	b+c+d	Surface restant disponible et valorisable (hors voirie)		15694 m²
a+b+c	Surface valorisée totale en l'état (occupée et libre dispo) hors voies		14763	a+b+c+d	Surface valorisée totale future (occupée et libre dispo) hors voies		24783
[a+b+c]/A	Part de surface valorisée sur surface ZA		40%	[a+b+c+d]/A	Part de surface valorisée sur surface ZA		68%

III. Evaluation environnementale du projet de révision allégée n°1 du P.L.U.

Introduction à l'évaluation environnementale

La présente procédure de révision allégée ne vient pas modifier l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune ni les orientations générales du PADD en terme de développement urbain et de protection des milieux naturels.

La commune de Vue étant concernée par le site Natura 2000 de l'Estuaire de la Loire, son Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé en novembre 2009 a fait l'objet d'un état initial de l'environnement et d'une étude des incidences du projet de PLU sur l'environnement, intégrés au rapport de présentation du PLU.

Dans le cadre de la présente révision allégée, le premier chapitre relatif à l'état initial de l'environnement reprend, met à jour et complète donc les principaux éléments contextuels de l'état initial de l'environnement réalisé en 2009, afin de proportionner le contenu de l'évaluation environnementale aux enjeux de la procédure.

3.1. Etat initial de l'environnement et caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du projet

3.1.1. Rappel de la localisation du secteur d'étude

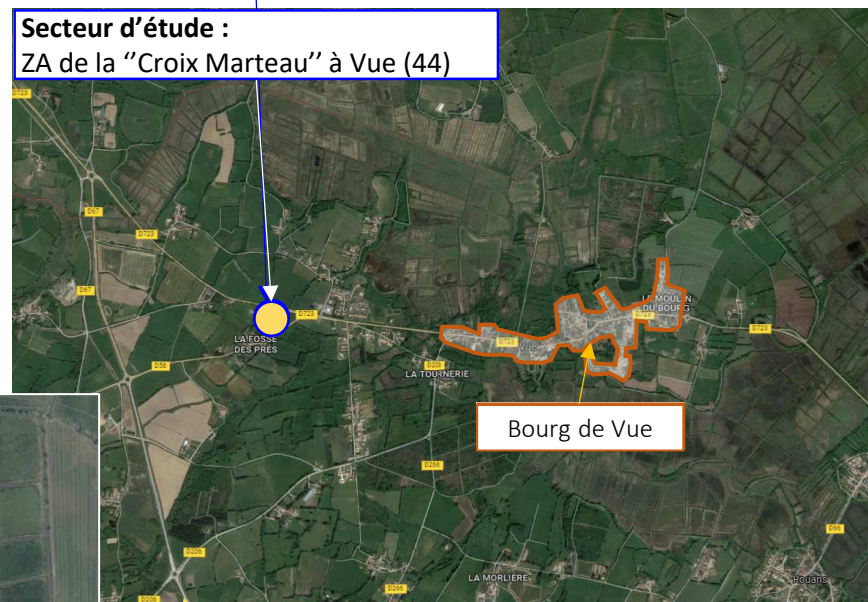
La Commune de Vue est sollicitée par la Communauté d'agglomération Pornic Agglo Pays de Retz, ayant compétence en développement économique pour réduire les marges de recul inconstructibles définies au PLU en vigueur par rapport à la RD 723 et la RD 58, au sein de la zone d'activités de la "Croix Marteau" localisée à l'Ouest du bourg de Vue.

Ce secteur, reculé des principales zones d'habitat liées au bourg de Vue, est localisé en sortie ouest du bourg de Vue, à l'intersection de la RD 723, axe reliant Nantes – Rezé à Paimboeuf, avec la RD 58 (liaison Vue – Saint-Père-en-Retz) qui assure elle-même la jonction plus au Sud avec la voie contournant par le Sud le bourg de Vue.

Secteur d'étude :
zone d'activités de la "Croix Marteau"



Secteur d'étude :
ZA de la "Croix Marteau" à Vue (44)



Voie de contournement de Vue

Entrée Ouest du
bourg de Vue

3.1. Etat initial de l'environnement (suite)

3.1.2. Le contexte paysager et patrimonial

La perception paysagère du secteur : séquences de perception depuis les voies départementales

La zone d'activités (ZA) de la "Croix Marteau", à vocation artisanale, présente sur sa partie Est et Nord, au droit de son accès, des terrains relativement ouverts, exposés visuellement à la RD 723 en venant du bourg du Vue et à la RD 58 près de son intersection avec la RD 723.

Les bâtiments d'activités élevées en arrière-plan au sein de la zone, sont nettement perceptibles depuis ces linéaires de voies, notamment en venant du bourg de Vue (cf. photos ci-contre).

Les terrains encore vierges de construction, localisés en premier plan, bénéficient d'une forte exposition visuelle, propices à une mise en valeur de l'effet 'vitrine' le long de ces voies départementales.

1. *Façades blanchâtres et volumes des bâtiments d'activités, fort perceptibles depuis la RD 723, à l'approche de l'intersection avec la RD 58 (giratoire) en sortie du bourg de Vue*

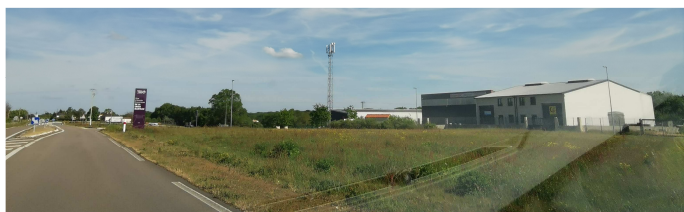


Forte exposition visuelle des lots (prés) encore vierges de construction car concernés par les reculs inconstructibles, en premier plan, le long de la RD 723 ; volumes bâtis en arrière-plan, s'ouvrant vers la RD 723 :



2. *perception du site, sur la gauche, le long de la RD 723, en direction de Paimboeuf*

3. *perception du site, sur la droite, le long de la RD 723, en venant de Paimboeuf, après le linéaire de haie végétale (cf. photos 4 et 5 de droite).*



cf. illustration en page suivante de séquences paysagères définies depuis les voies départementales.

Des reliquats de haies végétales de type bocager, dominées de quelques arbres à haute tige, tendent à refermer en revanche les champs visuels à partir de la RD 723, au Nord-Ouest du secteur et à partir de la RD 58 au Sud-Est du site.



4. *Belle haie végétale à dominante arborée, héritée d'une ancienne trame bocagère, au nord-ouest du secteur le long de la RD 723, refermant le champ visuel et ne laissant transparaître qu'en de rares interstices visuels, le secteur d'étude et les façades des bâtiments d'activités (en venant de Paimboeuf).*

signalétique de l'entrée de la ZA de la Croix Marteau



5. *Ouverture progressive du champ visuel en sortie du linéaire végétal à dominante arborée en limite nord-ouest du secteur le long de la RD 723 : signalétique de l'entrée de la ZA de la Croix Marteau*

1.3. Principaux éléments du diagnostic du secteur d'activités (suite)

Perception du secteur depuis la RD 58, à l'est du secteur d'étude.

Forte exposition visuelle et forte perception du secteur d'activités depuis la RD 58 à son intersection avec la RD 723, la voie en surplomb offrant une vue plongeant sur le site et les bâtiments d'activités.



cf. illustration en page suivante de séquences paysagères définies depuis les voies départementales.

Haie végétale relictuelle à l'angle Sud-Est du secteur, formant un écran visuel sur le secteur d'activités mais aussi ... un facteur d'insertion paysagère, par une végétation hérité de l'ancienne trame bocagère



*Absence de perception distincte du secteur liée au contexte végétal, en remontant vers le site par la RD 58 en direction du bourg de Vue.
Seule l'antenne émetteur au pied de la zone d'activités interpelle le regard, représentant un élément marquant et un repère paysager.*



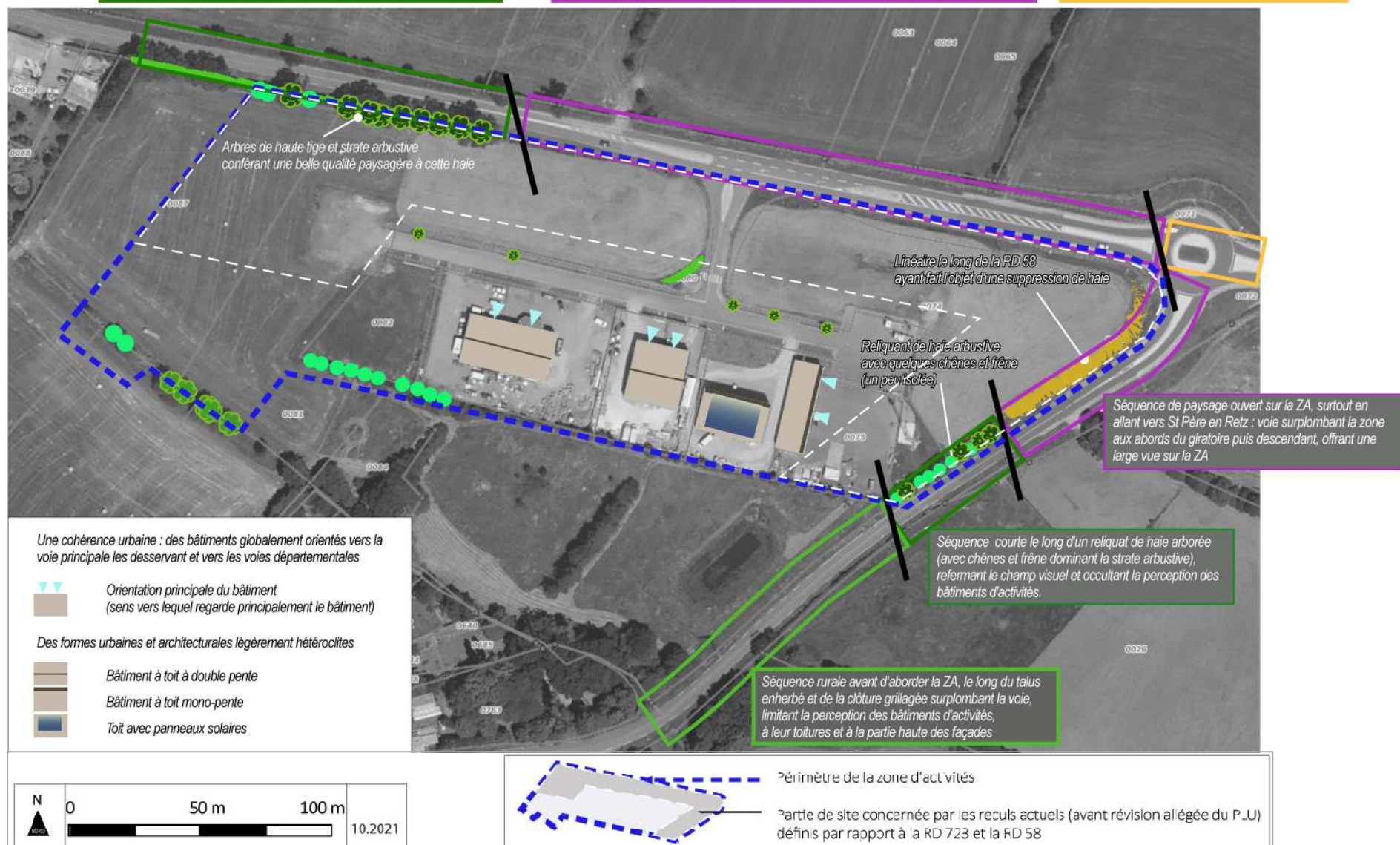
1.3. Principaux éléments du diagnostic du secteur d'activités (suite)

Séquences paysagères le long des RD 723 et 58 et perception du secteur de la "Croix Marteau"

Séquence champêtre à hauteur de la ZA, côté Paimboeuf :
absence de perception nette de la zone d'activités
liée au rideau végétal le long de la RD 723

Séquence 'rurbaine' à hauteur de la ZA :
forte exposition visuelle de la zone d'activités bien perçue depuis la
RD 723. Grands enjeux de valorisation paysagère et urbaine,
notamment des façades bâties et des proches abords de la voie (à paysager)

Séquence urbaine, avant le giratoire (côté Vue bourg) :
Perception franche des façades bâties s'ouvrant vers l'Est
(façade blanche du bâtiment des ateliers municipaux)



1.3. Principaux éléments du diagnostic du secteur d'activités *(suite)*

Les éléments de patrimoine sur le secteur d'étude

Petit patrimoine local relevé au sein du secteur

Le secteur d'étude de la "Croix Marteau", dont une partie reçoit déjà des constructions à usage d'activités, n'abrite pas d'éléments de patrimoine particulier, à l'exception d'un calvaire localisé sur l'extrémité nord-est du site, au pied du giratoire marquant l'intersection entre la RD 723 et la RD 58.

Ce calvaire étant localisé au pied du giratoire et dans la marge de recul inconstructible définie par rapport aux voies départementales, sera en tout état de cause préservé et mis en valeur dans le cadre de l'aménagement futur du secteur et de la marge de recul.



Calvaire relevé en extrémité Nord-Est du secteur d'étude

Diagnostic archéologique réalisé au sein du secteur

Par ailleurs, la partie nord-est de la zone d'activités (ZA) de la "Croix Marteau" est concernée par une entité ou zone à sensibilité archéologique reportée sur le zonage du PLU (cf. chapitre 2.2. précédent).

A ce titre, l'ensemble du secteur d'étude de la "Croix Marteau" a fait l'objet en 2009, d'une opération préventive de diagnostic archéologique.

3.1. Etat initial de l'environnement (suite)

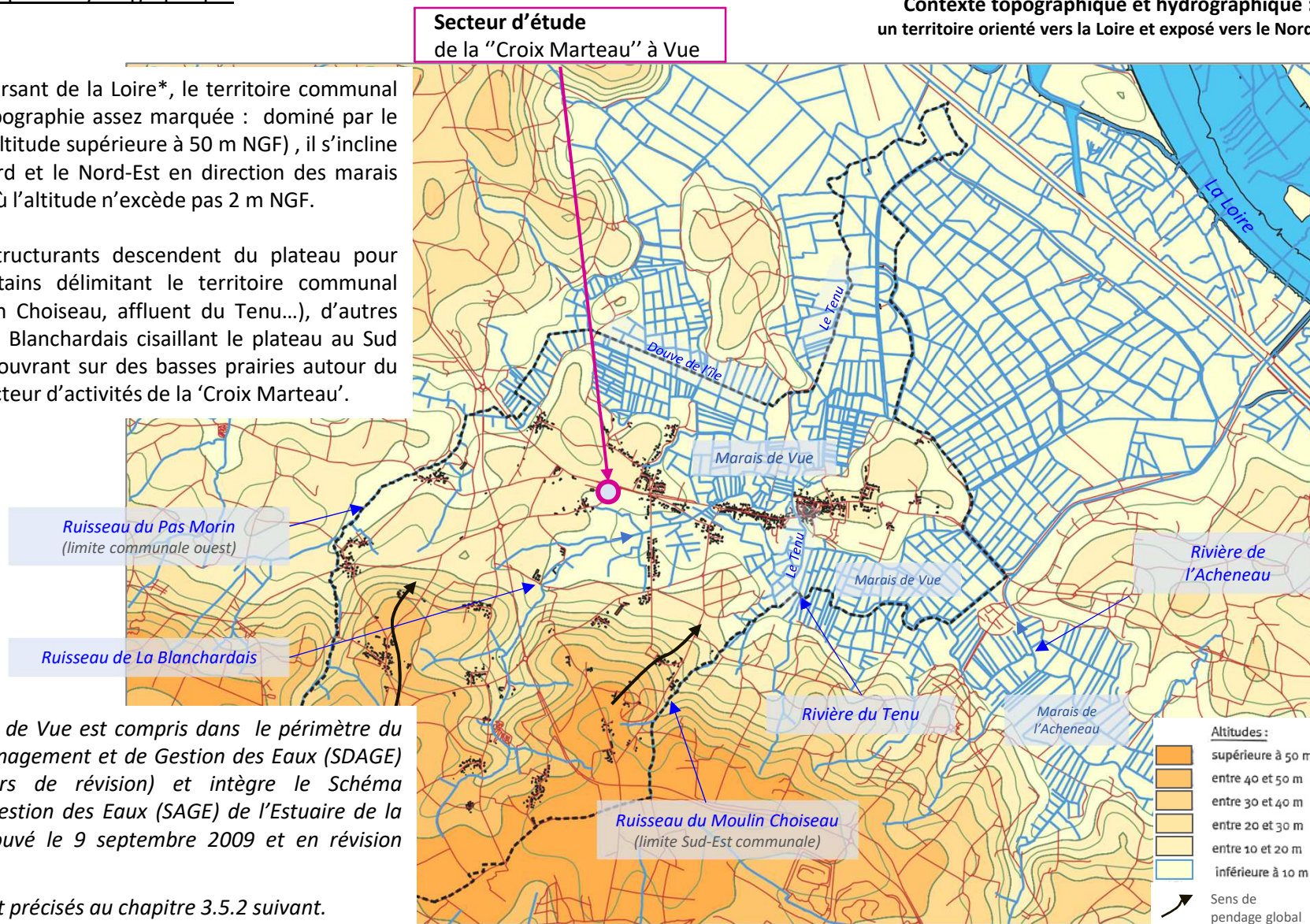
3.1.3. Le contexte physique

Le contexte topographique et hydrographique à l'échelle communale

Inscrite dans le bassin versant de la Loire*, le territoire communal de Vue présente une topographie assez marquée : dominé par le plateau de Retz au Sud (altitude supérieure à 50 m NGF) , il s'incline sensiblement vers le Nord et le Nord-Est en direction des marais accompagnant la Loire, où l'altitude n'excède pas 2 m NGF.

Plusieurs cours d'eau structurants descendent du plateau pour arroser les marais, certains délimitant le territoire communal (Le Pas Morin, le Moulin Choiseau, affluent du Tenu...), d'autres comme le ruisseau de la Blanchardais cisaillant le plateau au Sud pour former un vallon s'ouvrant sur des basses prairies autour du bourg et à hauteur du secteur d'activités de la 'Croix Marteau'.

Contexte topographique et hydrographique :
un territoire orienté vers la Loire et exposé vers le Nord



* Le territoire communal de Vue est compris dans le périmètre du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne (en cours de révision) et intègre le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Estuaire de la Loire, initialement approuvé le 9 septembre 2009 et en révision depuis 2015.

Les objectifs du SAGE sont précisés au chapitre 3.5.2 suivant.

3.1. Etat initial de l'environnement (suite)

Le site d'étude de la "Croix Marteau" intègre le bassin versant du ruisseau de la Blanchardais, dont les eaux s'écoulent vers la Douve de la Tournerie, vers le Tenu (Acheneau) et les marais de Vue plus au Nord-Est.

Le cours d'eau de la Blanchardais ne fait pas l'objet de suivi de sa qualité d'eau.

En revanche, l'Acheneau plus à l'Est, en amont présentait en 2019 un état écologique moyen, un état biologique également moyen et un état physico-chimique médiocre. L'objectif d'atteinte du bon état écologique pour la masse d'eau de l'Acheneau depuis le Lac de Grand-Lieu jusqu'à l'estuaire de la Loire a été reporté pour 2027 dans le SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021.

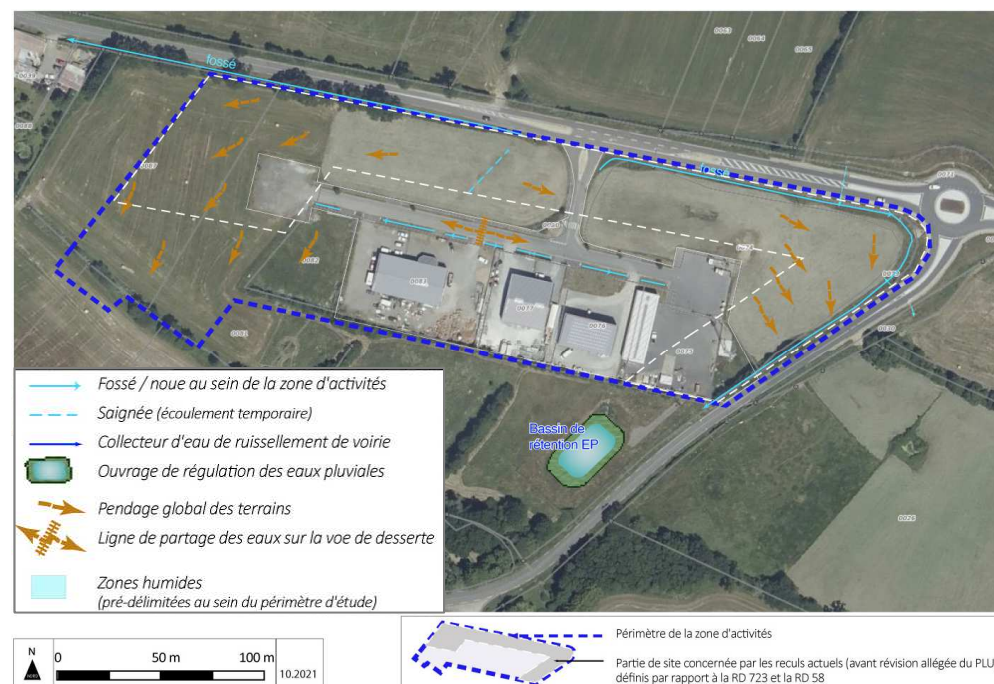
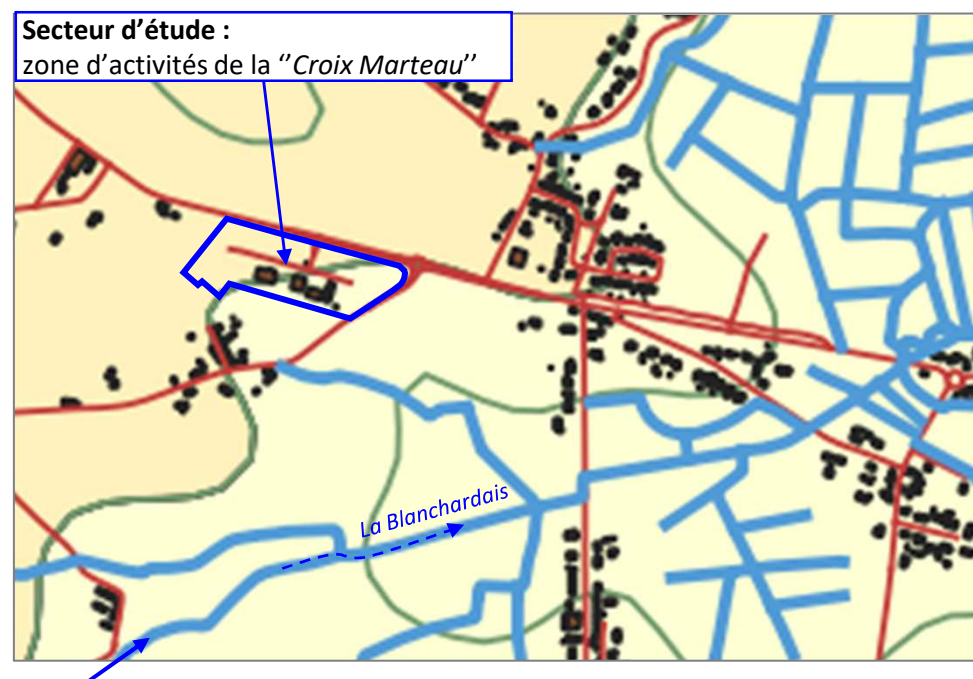
(source : Agence de l'eau et DREAL des Pays de la Loire, 30/12/2020).

Le contexte topographique et hydrographique à l'échelle du secteur d'étude

Le secteur d'étude de la "Croix Marteau" est implanté sur une légère ligne de crête, d'orientation globalement nord-sud, rencontrée quasiment en partie médiane du site (à l'Ouest de la voie d'accès).

A partir de cette ligne de crête, les terrains situés à l'est s'inclinent globalement vers le Sud-Est, en direction de la RD 58 et des prairies descendant doucement vers le ruisseau de la Blanchardais. La partie Ouest du secteur d'étude présente quant à elle, un pendage global en direction du sud-ouest puis du sud.

Mais dans tous les cas, les terrains d'étude s'inscrivent dans le bassin versant de la Blanchardais (cf. chapitre 3.1.9 - les eaux pluviales).



3.1. Etat initial de l'environnement (suite)

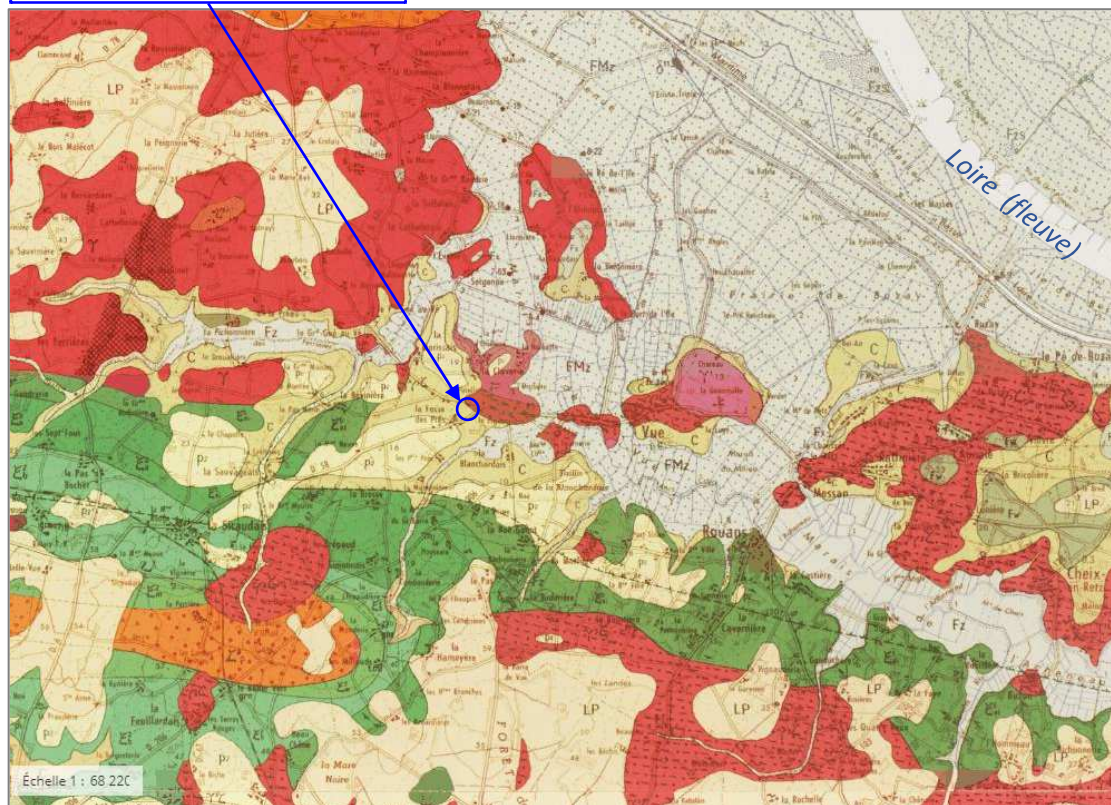
Sols et contexte géologique du secteur d'étude

Le secteur d'étude s'inscrit dans l'unité cartographique des sols des plateaux ondulés, sur micaschiste et limons résiduels, des sols moyennement épais, limoneux à limono-argileux, selon l'inventaire de Gestion et Conservation des Sols de la Région des Pays de la Loire de 2012 (source : geoportail.gouv.fr/).

Les études géologiques du BRGM indiquent que ce secteur repose pour l'essentiel sur des formations superficielles constituées de dépôts de versants, de limons et sables : de coulées de solifluxion formées en milieu périglaciaire humide ou des colluvions d'âge holocène. Là où la pente des terrains est atténuée, la superposition de ces deux types de dépôts est peu visible, s'étant mélangé. Leur épaisseur est de 0,5 à 1 m, mais peut atteindre 2 à 3 mètres. L'origine de leurs matériaux est locale, pouvant provenir d'arène granitique, de fragments de quartz filonien ou de pegmatite des porphyroïdes, d'esquilles de roches cristallophyliennes, de sables pliocènes, sables et galets des terrasses fluviales quaternaires, le tout emballé dans les argiles d'altération du socle.

Seuls la partie nord-est du site, aux abords de l'intersection routière (entre les RD 723 et RD58) s'appuie sur des roches intrusives, plus spécifiquement sur du granite gneissique blastomylonitique à grenats. Le granite gneissique s'y présente en grandes dalles sur lesquelles on peut observer une forte linéation d'étirement. Le quartz est écrasé et étiré et la roche se débite en lamelles de 2 à 3 millimètres.

Secteur d'étude de la "Croix Marteau" à Vue



Source : BRGM - carte géologique , Paimboeuf au 1/50000. Ed. BRGM

UNITÉ CARTOGRAPHIQUE DE SOL (UCS) N°48

Nom de l'UCS : **Sols des plateaux ondulés, sur micaschiste et limons résiduels, occupés par le bocage ; moyennement épais, limoneux à limono-argileux, naturellement acides et principalement hydromorphes.**

Accès à la fiche de l'UCS : [cliquez ici](#)

Type de sol dominant : **Brunisols (93 %)**

- Type de sol : BRUNISOL - REDOXISOL leptique surrédoxique limon sablo-argileux issu de micaschistes sur versant - Matériau parental : Micaschiste

Référence de l'étude : **C. DUCOMMUN, 2012. Programme Inventaire Gestion et Conservation des Sols - Région Pays de la Loire - Département de la Loire-Atlantique (Etude n°25044)**

Structure(s) propriétaire(s) de l'étude : **Unité de Recherche EPHor d'Angers, d'Agrocamps-ouest**

3.1. Etat initial de l'environnement (suite)

3.1.4. Le contexte climatique et la qualité de l'air

Les températures et l'énergie solaire

L'énergie et le climat relèvent d'enjeux majeurs, que rappelle le plan climat-énergie initié par le Département de Loire-Atlantique et voté en 2012 : atténuer le changement climatique, réduire les consommations d'énergies, notamment fossiles, développer les énergies renouvelables, en s'inscrivant dans les engagements nationaux et européens et en visant les objectifs ambitieux du Plan climat énergie départemental.

La commune de Vue bénéficie d'un climat océanique propice à une amplitude thermique faible.

La pluviométrie est de 797 mm par an en moyenne. Hormis l'été, les précipitations varient peu au cours de l'année. La régularité de la pluviométrie est propice à la récupération des eaux pluviales toute l'année pour des utilisations extérieures (arrosage, lavage).

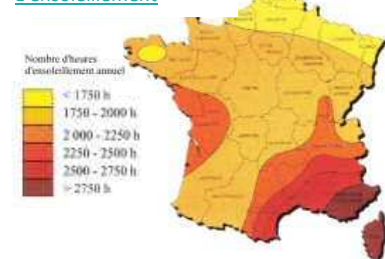
La période de chauffage est relativement longue (octobre-avril).

Les périodes à risque de surchauffes sont principalement juillet et août.

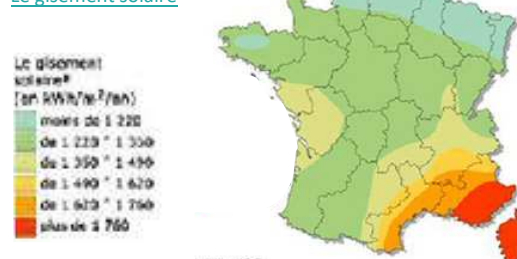
L'écart de température jour/nuit (10°C en moyenne) est favorable à l'utilisation d'une ventilation nocturne.

Le potentiel solaire reste limité mais offre un potentiel (environ 1350 kWh/m²/an) et favorable à la production d'énergie passive voire active (pour chauffer l'eau ou produire de l'électricité) sur la commune de Vue. La plupart des bâtiments peuvent accueillir des capteurs solaires en toiture ou au sol, ce qui permettrait de couvrir 30 à 70% des besoins en eau chaude sanitaire moyenne annuelle. 5% de la consommation électrique domestique pourrait être couverte par le solaire photovoltaïque (source : Conseil Départemental de Loire-Atlantique).

L'ensoleillement



Le gisement solaire

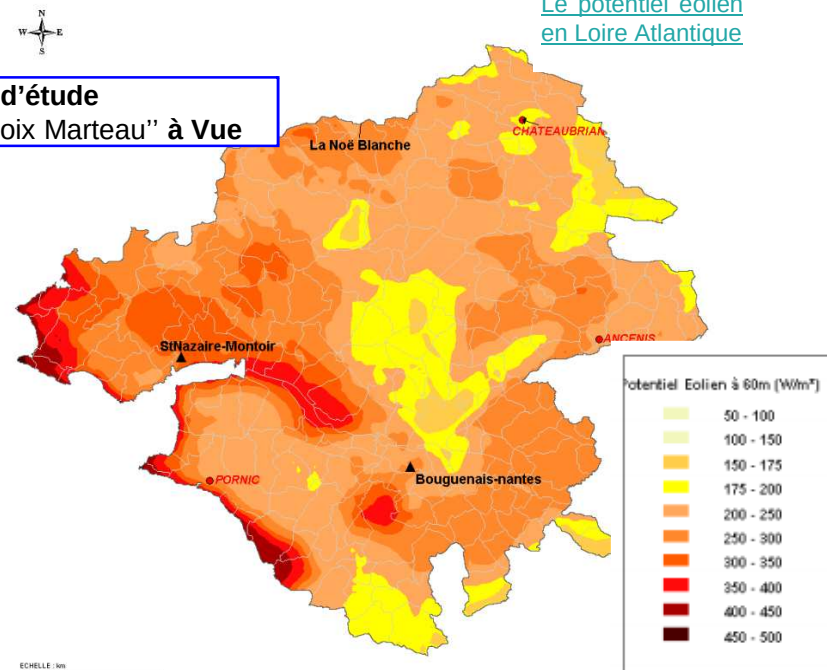


Le potentiel éolien : un potentiel favorable

En dehors d'épisodes extrêmes, le vent est globalement modéré et régulier tout au long de l'année = bon potentiel éolien (300 à 400W par m²). Le petit éolien (mâts de r

[Le potentiel éolien en Loire Atlantique](#)

Secteur d'étude de la "Croix Marteau" à Vue



Travaux CSTB - Modélisation de la vitesse et du potentiel éolien
Sources : BD TOPO à ROUTES-5000 - IGN

Le PCAET de Pornic Agglo Pays de Retz, approuvée le 19 décembre 2019

Le PCAET (2019-2025) définit les grands objectifs suivants à l'horizon 2030 :

- **Vers un territoire sobre en énergie** : il s'agit de réduire d'au moins 40 % les gaz à effet de serre émis sur le territoire par rapport à 1990 et de baisser de 20 % la consommation d'énergie sur le territoire par rapport à 2012,
- **Vers un territoire sobre en énergie** : 32 % des énergies consommées devront être des énergies renouvelables.
- **Vers un territoire préservé et résilient** dans un contexte de changement climatique
- **Vers un territoire exemplaire** (notamment en économie d'énergie et en production d'énergies renouvelables) – cf. chapitre 3.5.5. suivant rappelant et précisant ces grands objectifs.

3.1. Etat initial de l'environnement (suite)

3.1.5. Le contexte naturel et sa biodiversité

Les espaces naturels protégés à l'échelle communale

Situé sur la rive Sud de la Loire et du canal de la Martinière, la commune de Vue possède à travers ses marais, un patrimoine naturel riche, sensiblement lié à l'eau et à ce réseau hydrographique majeur. Cette richesse biologique se traduit par :

- l'inscription de ces espaces liés à la Loire estuarienne dans la stratégie de création d'aires protégées en Pays de la Loire (SCAP 128 Estuaire de la Loire),
- la définition de nombreux zonages d'inventaires et de protections réglementaires des espaces naturels sur la commune, soit 8 types de zonages différents au total :

Protections réglementaires et inventaires d'espaces naturels sur Vue :

- **Site Classé de l'Estuaire de la Loire**, protégé par décret d'avril 2002, valant servitude d'utilité publique (cf. extrait de carte ci-contre),
- **Site Natura 2000 de l'Estuaire de la Loire** :
 - Zone spéciale de conservation (ZSC) : « **Estuaire de la Loire** » (FR5200621), dernier arrêté du 06 mai 2014
 - Zone de Protection Spéciale (ZPS) : « **Estuaire de la Loire** » (FR5210103), dernier arrêté du 12 décembre 2018.

Le secteur étude reculé du Site classé de l'Estuaire de la Loire

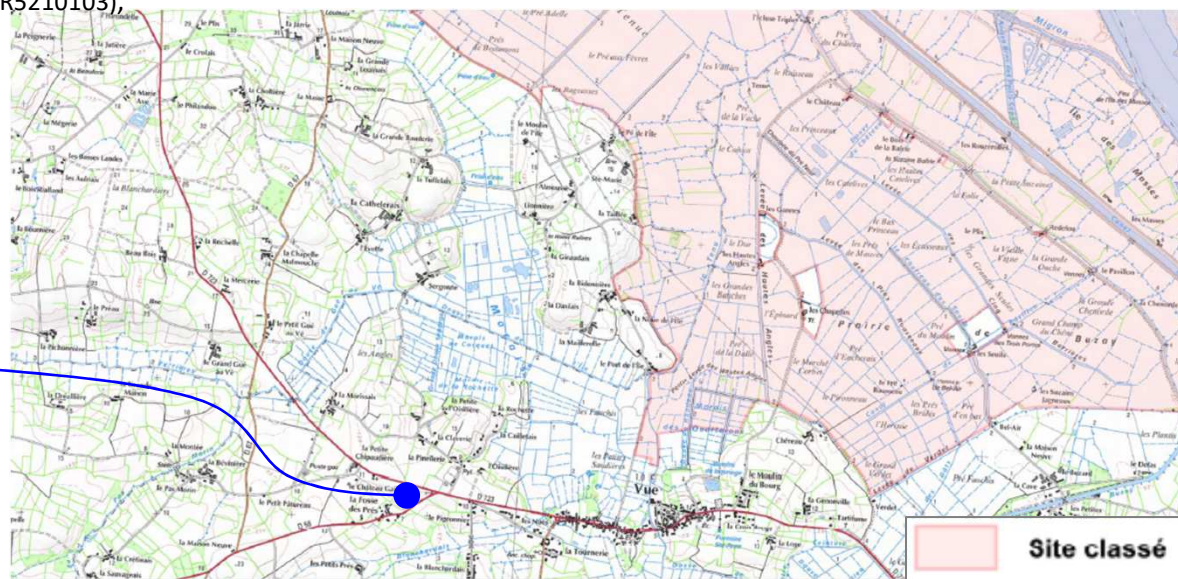
Secteur d'étude de la "Croix Marteau" à Vue

Inventaires d'espaces naturels concernant le territoire de Vue (suite) :

- Zone d'Importance pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) : « **Estuaire de la Loire** » (PL03), englobant le fleuve et ses marais et zones humides attenantes,
- Zone Naturelle d'intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) :
 - ZNIEFF de type II « **Vallée de la Loire à l'aval de Nantes** » (520616267), d'intérêt écologique, grand ensemble naturel
 - ZNIEFF de type I « **Marais de Vue** » (520006596), d'intérêt écologique, faunistique et floristique remarquable
- Zones Humides d'Importance Nationale (ONZH) : **Estuaire de la Loire** (FR511003)

La plupart de ces zonages concerne donc l'estuaire de la Loire englobant à l'échelle de la commune de Vue, les marais de Vue. Ces espaces sont également présentés comme des réservoirs de biodiversité ou des corridors écologiques à préserver, au SRCE (Schéma régional de Cohérence écologique) et au SCOT du Pays de Retz (cf. chapitre 3.1.5).

Le secteur d'étude de la "Croix Marteau" est reculé de ces espaces naturels protégés ou inventoriés qui sont essentiellement localisés au Nord et Nord-Est du site (cf. pages suivantes).



3.1. Etat initial de l'environnement (suite)

Localisation du projet par rapport aux sites Natura 2000 les plus proches

Le site d'étude de "la Croix Marteau", concerné par le projet de réduction des marges de recul en secteur UE, est localisé au plus proche, à environ 450 m à vol d'oiseau du site Natura 2000 de l'Estuaire de la Loire, à savoir de la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) n°FR5200621 (Directive Habitats) et de la Zone de Protection Spéciale n° FR 5210103 (Directive Oiseaux) de l'Estuaire de la Loire (cf. carte ci-contre).

Zone Spéciale de Conservation (ZSC)
FR 5200621 Estuaire de la Loire
Directive Habitats

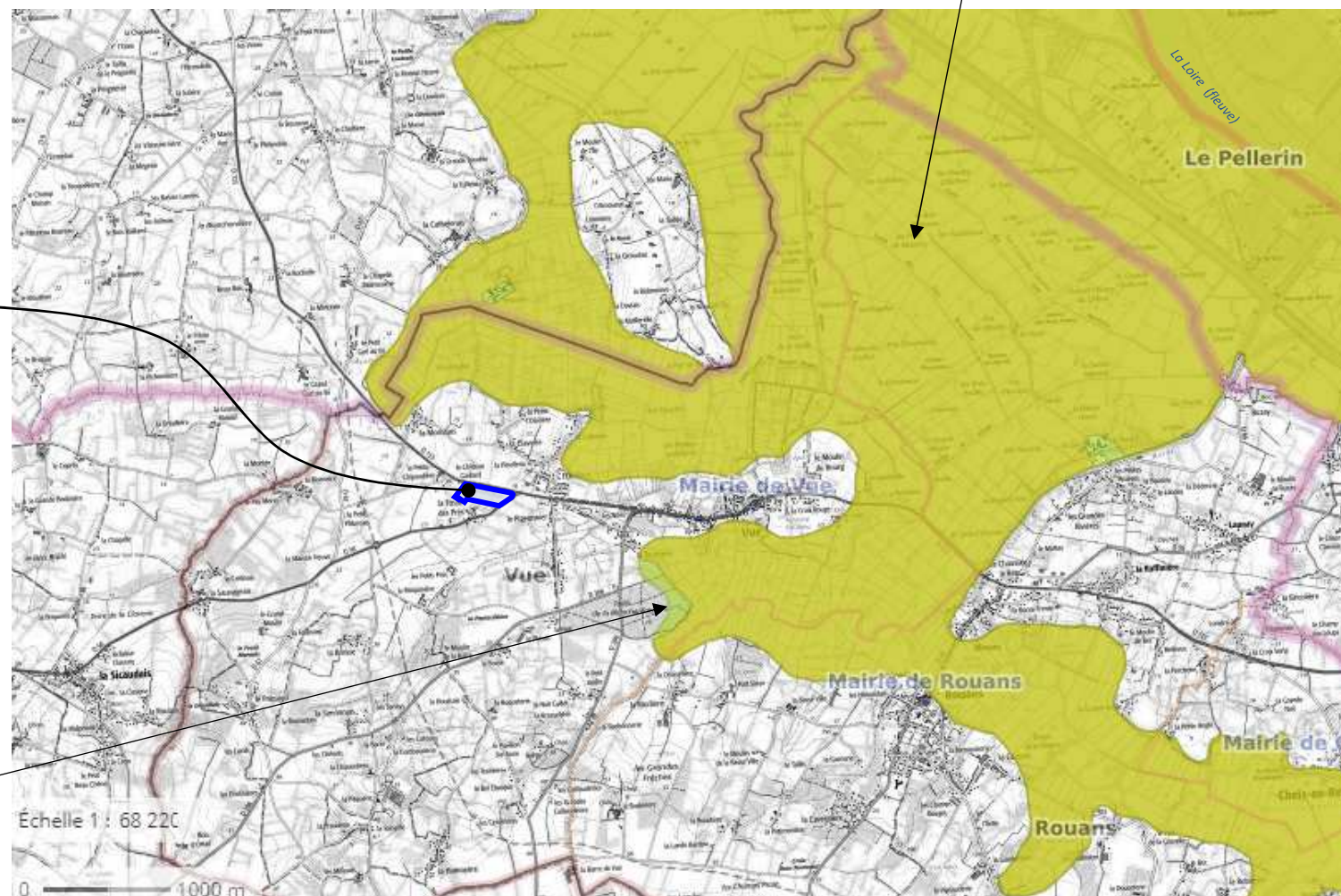
Zone de Protection Spéciale (ZPS)
FR 5210103 Estuaire de la Loire
Directive Oiseaux

Secteur d'étude
de la "Croix Marteau" à Vue

Site NATURA 2000
"ESTUAIRE DE LA LOIRE"

FR5200621
Directive HABITATS
et
FR5210103
Directive OISEAUX

Secteurs seulement identifiés
en Site NATURA 2000
"ESTUAIRE DE LA LOIRE"
au titre de la
Directive OISEAUX
(FR5210103)



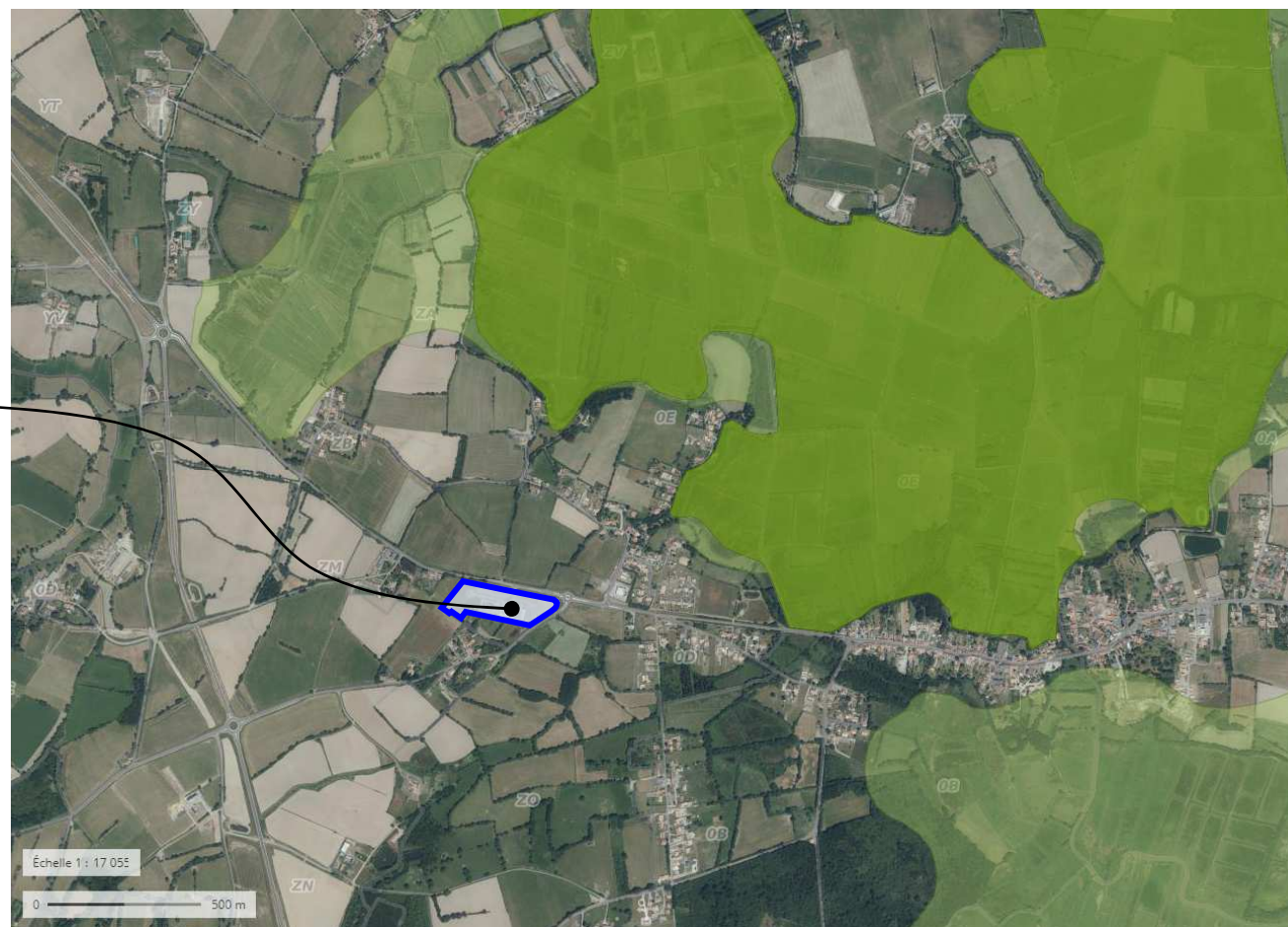
Localisation du projet par rapport aux ZNIEFF * les plus proches

Le site d'étude de "la Croix Marteau", concerné par le projet de réduction des marges de recul en secteur UE, est localisé au plus proche, à environ 450 m à vol d'oiseau du site Natura 2000 de l'Estuaire de la Loire, à savoir de la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) n°FR5200621 (Directive Habitats) et de la Zone de Protection Spéciale n° FR 5210103 (Directive Oiseaux) de l'Estuaire de la Loire (cf. carte ci-contre).

**Secteur d'étude
de la "Croix Marteau" à Vue**

ZNIEFF de type 1*
N° 520006596
Marais de Vue

ZNIEFF de type 2*
N° 520616267
Vallée de la Loire à l'aval de Nantes



* ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique
de type 1 : d'intérêt écologique, faunistique et floristique remarquable
de type 2 : grand ensemble naturel

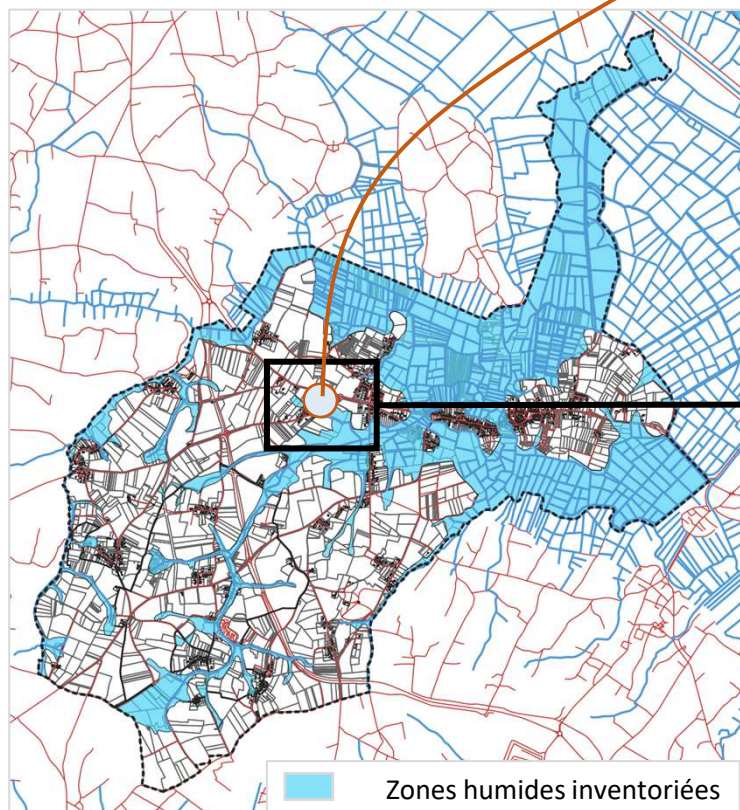
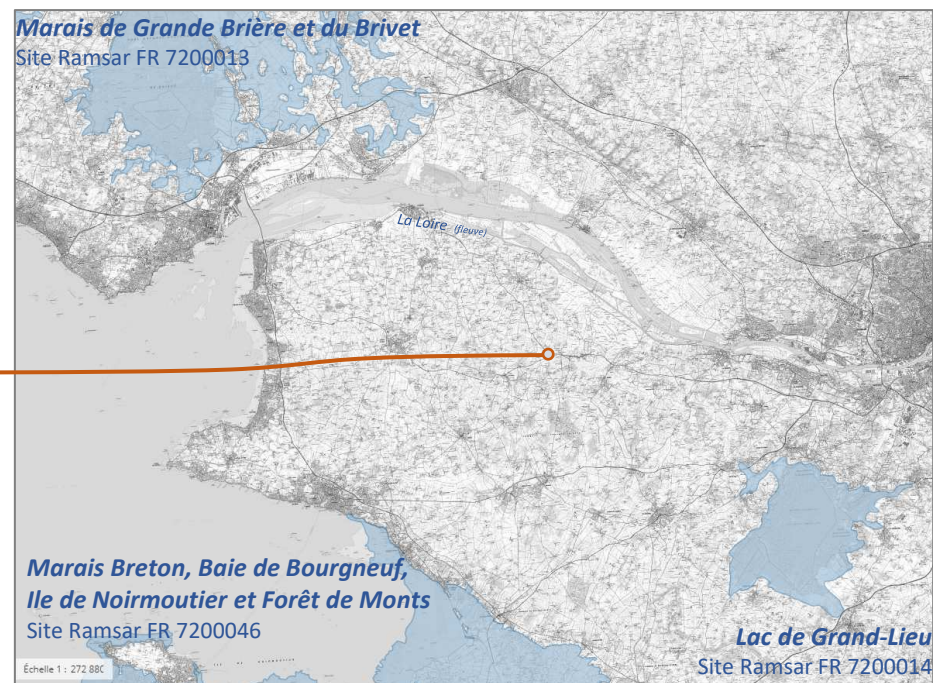
3.1. Etat initial de l'environnement (suite)

Les zones humides inventoriées

Le site d'étude de "la Croix Marteau" n'est pas directement concerné par des zones humides d'importance internationale (RAMSAR), étant distant d'au moins 14 km du Lac de Grand-Lieu et de plus de 16 à 17 km des marais Breton (au Sud) ou de Grande Brière et du Brivet au Nord-Ouest (voir carte-contre).

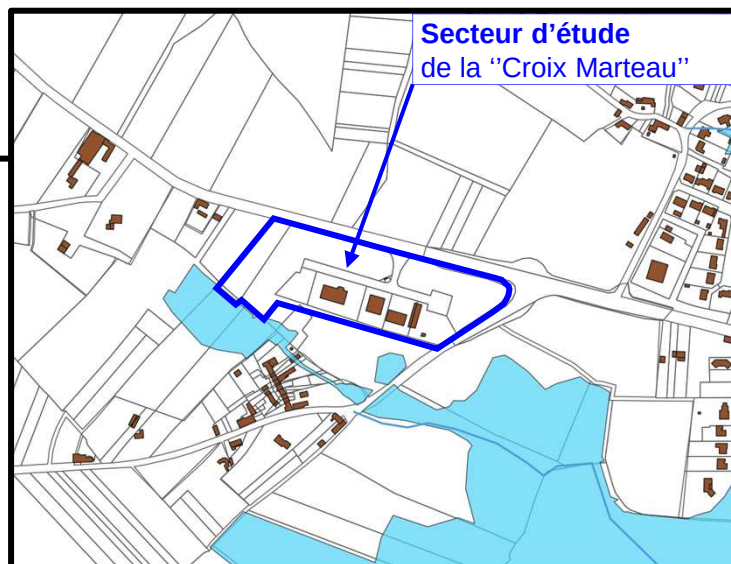
Par ailleurs, l'inventaire des zones humides réalisé à l'échelle communale et intégré au PLU de Vue n'indique pas de zone humide inventoriée au sein du secteur d'étude. Néanmoins, des zones humides relevées à l'aval hydraulique du secteur, au Sud-Ouest et Sud-Est du site, nécessitent d'être prises en compte au regard des écoulements d'eau pluviale susceptibles de regagner ces milieux récepteurs.

(cf. cartes ci-dessous).



Secteur d'étude
de la "Croix Marteau"

Secteur d'étude
de la "Croix Marteau"



■ Zones humides inventoriées

3.1. Etat initial de l'environnement (suite)

Le contexte naturel et les zones humides (délimitées) au sein du secteur d'étude

Le site d'étude de "la Croix Marteau" comprend outre la partie occupée par des bâtiments d'activités et la voirie, des espaces destinés aux activités mais encore vierges de construction, conservés et entretenus en prairie. Seule la partie ouest du secteur (également en prairie lors de l'étude) correspond à un terrain encore exploité par l'agriculture.

Les terrains localisés dans les marges de recul définies par rapport aux voies départementales (723 et 58) sont bordés :

- au Nord-Ouest par un linéaire de haies arbustives et arborées dominées par des chênes pédonculé (*quercus robur*),
- en extrémité Sud-Est, par une haie résiduelle bocagère comprenant chênes pédonculés et frênes dominant aussi une strate arbustive essentiellement constituée de prunus.

Ce secteur est situé en dehors de zones humides inventoriées et d'espaces naturels protégés ou inventoriés pour des intérêts naturels, écologiques, faunistiques et floristiques.

Néanmoins, au sein du périmètre d'étude, des relevés naturalistes, accompagnés de sondages pédologiques pour l'identification d'éventuelles zones humides, réalisés les 8 mai 2021, complétés d'autres relevés le 9 juin 2021 et le 23 septembre 2021, ont mis en évidence de petits îlots de zones humides.

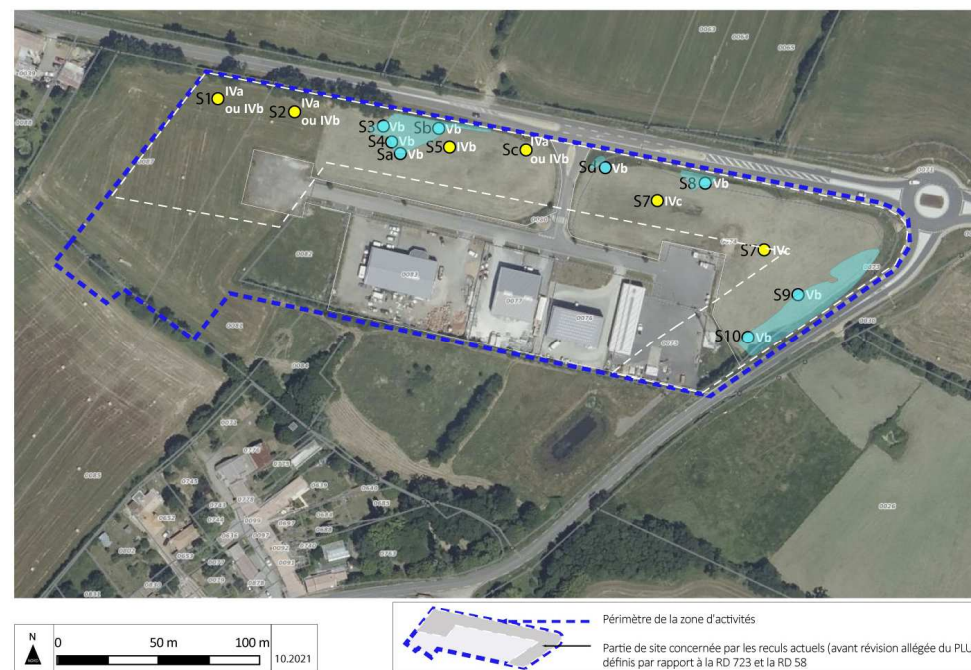
Les espèces végétales rencontrées sur ces îlots permettent de bien cerner la présence des zones humides, que confirment les sondages pédologiques.

Sur ces espaces, les sols plutôt limoneux à limono-argileux, correspondent à la classe Vb du GEPPA, considérés comme sols de zones humides, caractérisés par des traits rédoxiques débutant dans de proches horizons, à 15 ou 20 cm de profondeur et s'intensifiant jusque vers 50 cm puis régulier plus en profondeur (voir en page suivante).

Deux principaux sites humides sont répertoriés :

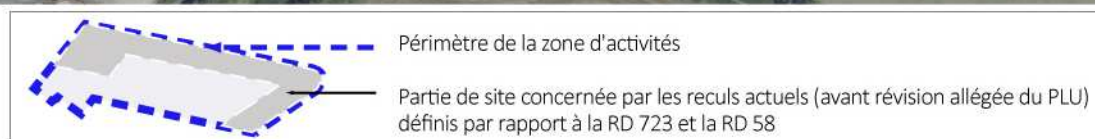
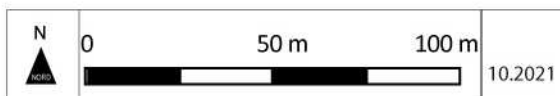
- . l'un au Nord-Ouest du secteur, longeant une amorce de fossé le long de la RD 723 et revenant en profondeur sur une partie de la zone d'activités,
- . l'autre, présentant une emprise légèrement plus conséquente en extrémité Est à Sud-Est du secteur, globalement calée sur les points bas du site (zone humide bien marquée).

**Secteur d'étude
de la "Croix Marteau" à Vue**



3.1. Etat initial de l'environnement (suite)

Les zones humides délimitées au sein du secteur d'étude visé par le projet de réduction des marges de recul par rapport aux RD 723 et RD58



Nom latin	Nom français	Famille	Localisation
<i>Achillea millefolium</i>	Achillée millefeuille	Asteracées	Partie Nord et NE du site - isolé
<i>Ajuga reptans</i>	Bugle rampante	Labiées	Station en partie Sud-Est du site
<i>Anthriscus cerefolium</i>	Cerfeuil	Apiacées	Partie Nord-Ouest du site
<i>Arum maculatum</i>	Gouet tacheté	Aracées	Dispersé en partie nord et Ouest du site - plutôt en lisière
<i>Bellis perennis</i>	Pâquerette	Asteracées (composées)	Dispersé - Partie NE
<i>Calystegia sepium</i>	Liseron des haies	Convolvulacées	Lisière Nord site
<i>Centaurea scabiosa</i>	Centauree scabieuse	Asteracées (composées)	Station très limitée - NE site
<i>Crataegus monogyna</i>	Aubépine	Rosacées	Haie en limite NW du site et en limite SE du site
<i>Cirsium vulgare</i>	Cirse commun	Asteracées	Isolé - près place de retournement
<i>Cytisus scoparius</i>	Genêt à balais	Fabacées	En limite NE du site (RD58), près du giratoire
<i>Fraxinus excelsior</i>	Frêne commun	Oléacées	Isolé - haie en limite sud-est (côté RD58)
<i>Galium mollugo</i>	Caille-lait blanc	Rubiacées	Dispersé - Nord-Est du site
<i>Geranium dissectum</i>	Géranium disséqué	Geraniacées	Partie Nord-Ouest du site - Prairie près de placette de retournement
<i>Geranium robertianum</i>	Herbe-à-Robert	Geraniacées	Partie Nord-Ouest du site
<i>Geranium sanguineum</i>	Géranium sanguin	Geraniacées	Partie Nord-Ouest du site - Placette de retournement
<i>Heracleum sphondylium</i>	Berce commune	Apiacées	Haie Nord-Ouest du site
<i>Hedera helix</i>	Lierre grimpant	Araliacées	Haie en limite NW du site et en limite SE du site (sur chênes)
<i>Hypochaeris radicata</i>	Porcelle enracinée	Asteracées	NW site - Placette de retournement
<i>Juncus effusus</i>	Jonc épars	Joncacées	Partie Sud-Est-Est, le long de la RD58 - Petite station au NE côté RD723
<i>Leucanthemum vulgare</i>	Marguerite commune	Astéracées	Ouest et Est site, placette retournement, haie NW, S1 à S4
<i>Lychnis flos-cuculi (silene)</i>	Lychnis fleur-de-coucou	Caryophyllacées	Est du secteur, le long de la RD58 et petites stations au NE côté RD723
<i>Myosotis arvensis</i>	Myosotis des champs	Boraginacées	Partie Nord du site
<i>Oenanthe crocata</i>	Oenanthe safranée	Apiacées	Limitée, en limite Nord-Est du site (bord de fossé)
<i>Plantago lanceolata</i>	Plantain lancéolé	Plantaginacées	Assez répandue, Ouest site, placette retournement...
<i>Poa pratensis</i>	Pâturin commun	Poacées	Répandu
<i>Prunus spinosa</i>	Prunellier	Rosacées	Haie en limite NW du site et surtout en limite Est à Sud-Est du site
<i>Pulicaria dysenterica</i>	Pulicaire dysentérique	Asteracées	Ilots au Nord du site, NE du site et SE du site
<i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé	Fagacées	En haie limite NW du site (RD723) - rare en limite sud-est - plantations en bordure de voie de ZA
<i>Ranunculus acris</i>	Renoncule âcre	Ranunculacées	Dispersé - S2, S3, S5...
<i>Ranunculus bulbosus</i>	Renoncule bulbeuse	Ranunculacées	Dispersé, assez commune - y c. sur placette de retournement
<i>Raphanus raphanistrum</i>	Ravenelle	Brassicacées	Talus en bord de RD (près du giratoire)
<i>Rubus gr. fruticosus</i>	Ronce commune	Rosacées	Dispersé, notamment sur les limites de site
<i>Rumex acetosella</i>	Petite oseille	Polygonacées	Partie Ouest et Est du site
<i>Rumex crispus</i>	Patience crépue	Polygonacées	Limitée, surtout partie Est du site
<i>Salix cinerea</i>	Saule cendré	Salicacées	Isolé - nord-est du site bord fossé
<i>Senecio vulgaris</i>	Séneçon commun	Asteracées (composées)	Voie publique, dispersé
<i>Sonchus arvensis</i>	Laiteron des champs	Asteracées (composées)	Nord-NW du site
<i>Spartium junceum</i>	Genêt d'Espagne	Fabacées	Plantation ornementale - entrée de site, le long de la voie
<i>Taraxacum sp.</i>	Pissenlit	Asteracées (composées)	Assez commune, partie NW du site, placette de retournement
<i>Trifolium campestre</i>	Trèfle des champs	Fabacées	Partie NW du site
<i>Trifolium repens</i>	Trèfle rampant	Fabacées	Partie NW et N du site
<i>Ulex europaeus</i>	Ajonc d'Europe	Fabacées	Limité - Haie nord et nord-est du site (RD 723)
<i>Urtica dioica</i>	Ortie dioïque	Urticacées	Limité, partie Sud-Est du site (partie basse)
<i>Verbascum thapsus</i>	Molène bouillon-blanc	Scrophulariacées	Isolé - Limite Nord-Ouest du site
<i>Vicia hirsuta</i>	Vesce hérissée	Poacées	Partie NW du site - près de la haie
<i>Vicia sepium</i>	Vesce des haies	Poacées	Partie NW du site - S3

3.1. Etat initial de l'environnement (suite)

Liste d'espèces végétales relevées sur le secteur d'étude (relevés ponctuels en 2021)

3.1. Etat initial de l'environnement (suite)

Liste d'oiseaux relevés
sur le secteur d'étude
en 2021

Nom latin	Nom français	Classe	Ordre	Famille	Protection nationale	Liste Rouge Nationale 2016	Liste rouge européenne UICN	Directive Oiseaux 2009	Observé en 2021	Localisation
<i>Ciconia ciconia</i>	Cigogne blanche	Oiseaux	Pelecaniformes	Ciconiides	X	LC	LC		en vol, à l'Est du site	
<i>Chroicocephalus ridibundus</i>	Mouette rieuse	Oiseaux	Columbiformes	Columbides	X	NT	LC		en vol (direction nord-sud)	
<i>Columba palumbus</i>	Pigeon ramier	Oiseaux	Columbiformes	Columbides	X	LC			vu (2) et en vol au Nord	
<i>Streptopelia turtur</i>	Tourterelle des bois	Oiseaux	Columbiformes	Columbides	X	VU	VU		chant	
<i>Cuculus canorus</i>	Coucou gris	Oiseaux	Cuculiformes	Cuculidés	X	LC	LC		chant	
<i>Oriolus oriolus</i>	Loriot d'Europe	Oiseaux	Passeriformes	Oriolides	X	LC	LC		chant	
<i>Sylvia communis</i>	Fauvette grisette	Oiseaux	Passeriformes	Sylviidés	X	LC	LC		chant	
<i>Sylvia atricapilla</i>	Fauvette à tête noire	Oiseaux	Passeriformes	Sylviidés	X	LC	LC		vu et chant	Haie Nord site
<i>Fringilla coelebs</i>	Pinson des arbres	Oiseaux	Passeriformes	Fringillidés	X	LC	LC		chant, cris	
<i>Parus major</i>	Mésange charbonnière	Oiseaux	Passeriformes	Paridés	X	LC			vu et chant	Haie nord site
<i>Phoenicurus ochruros</i>	Rougequeue noir	Oiseaux	Passeriformes	Muscicapidés	X	LC	LC		vu et chant	sur bâtiment en ZA
<i>Troglodytes troglodytes</i>	Troglodyte	Oiseaux	Passeriformes	Troglodytidés	X	LC	LC		cris d'alarme	
<i>Phylloscopus collybita</i>	Pouillot véloce	Oiseaux	Passeriformes	Phylloscopidés	X	LC	LC		Chant	
<i>Cettia cetti</i>	Bouscarle de Cetti	Oiseaux	Passeriformes	Cettiidés	X	NT	LC		Chant	-
<i>Emberiza cirius</i>	Bruant zizi	Oiseaux	Emberizidés	Cettiidés	X	LC	LC		Chant	-
<i>Buteo buteo</i>	Buse variable	Oiseaux	Accipitriformes	Accipitridés	X	LC			vu	

Nom latin	Nom français	Classe	Ordre	Famille	Protection nationale	Liste Rouge Nationale	Directive Habitats	Localisation
<i>Talpa europaea</i>	Taupe d'Europe	Mammifères	Soricomorphes	Taupidés		LC		partie NE du site
<i>Coccinella septempunctata</i>	Coccinelle à 7 points	Insectes	Coleoptères	Coccinellidés		LC		Placette de retournement - partie NW site
<i>Apoidea - colletes succintus</i>	Abeille sp	Insectes	Hyménoptères	Apoïdées (super-famille)		LC		Cas observé - partie SE du site
<i>Gryllus campestris</i>	Grillon champêtre	Insectes	Orthoptères	Gryllidés		LC		
<i>Lasius niger</i>	Fourmi noire des jardins	Insectes	Hyménoptères	Formicidés		LC		
<i>Lytta vesicatoria</i>	Cantharide officinale	Insectes	Coleoptères	Meloidés		LC		Cas observé sur renoncule - N site
<i>Helophilus trivittatus</i>	Hélophile à bandes grises	Insectes	Diptères	Syrphidés				Nord site (avec Cuivré commun) et Sud-Est site
<i>Cercopis vulnerata</i>	Cercopie sanguin	Insectes	Hémiptères	Cercopidés				Nord-Ouest et Sud-Est du site
<i>Aglais io</i>	Paon du jour	Insectes	Lépidoptères	Nymphalidés		LC		Nord du site
<i>Aricia agestis</i>	Collier de corail	Insectes	Lépidoptères	Nymphalidés		LC		Assez commun (quelques individus observés)
<i>Lycaena phlaeas</i>	Cuivré commun	Insectes	Lépidoptères	Lycaenidés		LC		Partie nord du site
<i>Maniola jurtina</i>	Myrtil	Insectes	Lépidoptères	Nymphalidés		LC		Commun
<i>Pararge aegeria</i>	Tircis	Insectes	Lépidoptères	Nymphalidés		LC		Nord site
<i>Polyommatus icarus</i>	Azuré commun	Insectes	Lépidoptères	Lycaenidés		LC		Nord site
<i>Vanessa atalanta</i>	Vulcain	Insectes	Lépidoptères	Nymphalidés		LC		NE du site
<i>Oxythyrea funesta</i>	Le drap mortuaire	Insectes	Coleoptères	Scarabaeidés		LC		Petit cétoine - Sud-Est du site (sur grande marguerite)
<i>Pseudochorthippus parallelus</i>	Criquet des pâtures	Insectes	Orthoptères	Acrididés				

Autres espèces relevées
sur le secteur d'étude en 2021

3.1. Etat initial de l'environnement *(suite)*

3.1.6. Les continuités écologiques

L'identification des corridors biologiques a pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la restauration des continuités écologiques entre les milieux naturels.

Les continuités biologiques visent à assurer le maintien des conditions de pérennisation d'une biodiversité. Le PLU va surtout s'attacher à garantir la protection des habitats et des axes de déplacements en assurant un maillage entre les secteurs de réserve biologique.

Dans le cadre du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) des Pays de la Loire,

Le secteur d'étude de la "Croix Marteau" s'inscrit dans un corridor écologique entre d'une part le vaste réservoir de biodiversité à dominante humide lié à la vallée de la Loire et à ses affluents (en l'occurrence l'Acheneau à hauteur de la commune de Vue) et d'autre part le réservoir de biodiversité identifié par sa sous-trame bocagère localisé au Sud de Vue (en lien notamment avec la forêt de Princé).

En limite du secteur d'étude, les voies RD 723 et RD58 sont perçues par le SRCE comme des éléments fragmentant le corridor écologique.

Voir carte en page suivante : extrait du SRCE.

Dans le cadre du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Pays de Retz,

Le secteur d'étude de la "Croix Marteau" constitue plutôt un espace de nature ordinaire au sein duquel il convient *de maintenir et d'affirmer une trame bocagère fonctionnelle* et s'il y a lieu, *un réseau de mares et de zones humides associées*.

Au regard de la Trame Verte et Bleue définie par le SCoT, le site de la "Croix Marteau" est positionné au contact avec la grande continuité écologique et le grand couloir migratoire de l'avifaune, globalement identifié entre le Lac de Grand-Lieu à l'Est et la vallée aval de la Loire, proche de son estuaire.

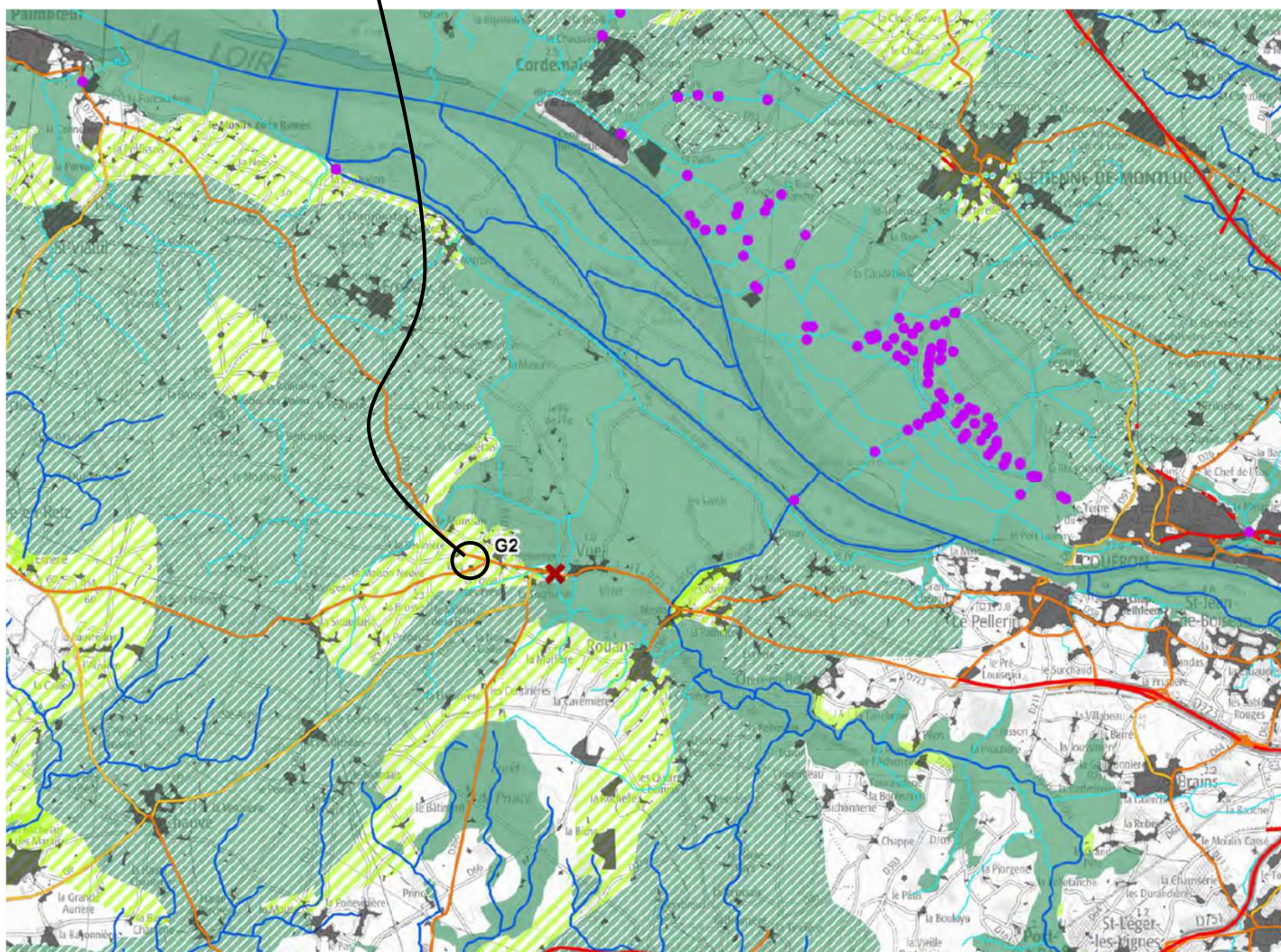
Ce grand couloir migratoire pour l'avifaune doit être pris en compte.

Voir extrait de la TVB définie par le SCoT en page après l'extrait de carte du SRCE.

Trame verte et bleue définie par le SRCE

Schéma Régional de Cohérence Écologique des Pays de la Loire - 30 Octobre 2015

Le secteur d'étude de la "Croix Marteau", faisant partie d'un corridor écologique inscrit dans l'unité écologique de l'Estuaire de la Loire



Continuités écologiques

Réservoirs de biodiversité

- Sous-trame des milieux aquatiques
- Sous-trame boisée ou humide ou littorale ou milieux ouverts ou superposition de plusieurs sous-trames
- ▨ Sous-trame bocagère

Corridors écologiques "potentiels" = dont l'emprise doit être précisée localement

- ✚ Corridors écologiques linéaires
- Corridors vallées
- ▨ Corridors territoires

Éléments de fragmentation potentiels

Éléments fragmentant ponctuels

- Référentiel des Obstacles à l'Ecoulement
- ✕ Ruptures potentielles aux continuités écologiques

Éléments fragmentant linéaires

- Niveau 1 = très fort
- Niveau 2 = fort
- Niveau 3 = moyen

Éléments fragmentant surfaciques

- Tâche urbaine

Éléments permettant le maintien des continuités écologiques

Ouvrages permettant le maintien des continuités

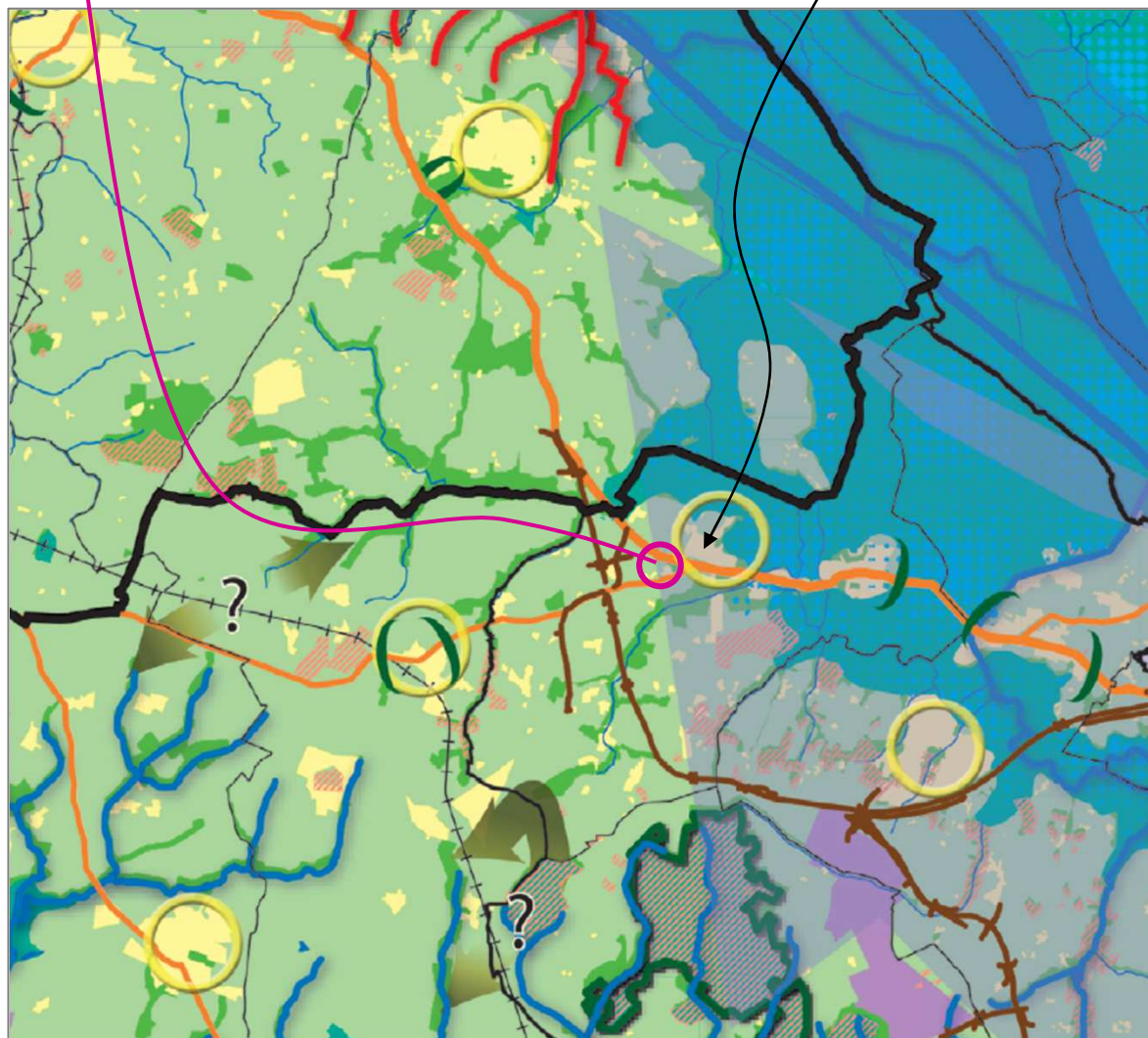
- Passage à faune
- Viaduc

Grands éléments de la Trame Verte et Bleue définie par le SCoT du Pays de Retz (extrait de carte du SCoT)

Source : Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Retz approuvé le 28 Juin 2013

Secteur d'étude de la "Croix Marteau"
sur la commune de Vue

Bourg de VUE



1. Diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et habitats d'espèces et prendre en compte leur déplacement dans le contexte du changement climatique, favoriser la « nature en ville »
 - Favoriser la nature en ville.
 - Limiter les impacts des activités terrestres sur la biodiversité marine, estuarienne et lacustre.
 - S'appuyer sur les coupures d'urbanisation de la loi Littoral.
 - Préserver, valoriser et conforter les continuités secondaires d'ores et déjà identifiées.
 - Renforcer les petits boisements existants.
 - Considérer le potentiel de biodiversité des carrières.
- 2 - Identifier, préserver et relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par des corridors écologiques
 - Assurer la protection des grands réservoirs de biodiversité.
 - Préserver l'intégrité structurale des principaux boisements.
 - Maintenir et affirmer au sein de la nature ordinaire une trame bocagère fonctionnelle.
Maintenir un réseau de mares et zones humides associées
 - Préserver les continuités écologiques constituées par les petits cours d'eau et leurs abords immédiats.
 - Analyser les continuités écologiques présumées.
- 3 - Améliorer la qualité de l'eau, protéger les principaux cours d'eau et préserver les zones humides
 - Protéger les principaux cours d'eau et les principaux réservoirs de biodiversité aquatique.
 - Préserver les zones de captage et leurs abords
- 4 - Prendre en compte la biologie des espèces sauvages, faciliter les échanges génétiques nécessaires à la survie des espèces de la faune et de la flore sauvages
 - Prendre en compte les grands couloirs migratoires de l'avifaune.
 - Maîtriser le développement des espèces invasives notamment le long des axes de transport et dans les milieux aquatiques.
 - Prendre en compte la libre circulation des espèces dans les aménagements.
- 5 - Améliorer la qualité et la diversité des paysages
 - Maintenir des « coupures vertes » le long des axes routiers principaux.
 - Prendre les dispositions nécessaires au maintien d'une trame bocagère fonctionnelle et à l'insertion des implantations maraîchères.

3.1. Etat initial de l'environnement (suite)

Les éléments structurants de la trame verte et bleue au sein du secteur d'étude

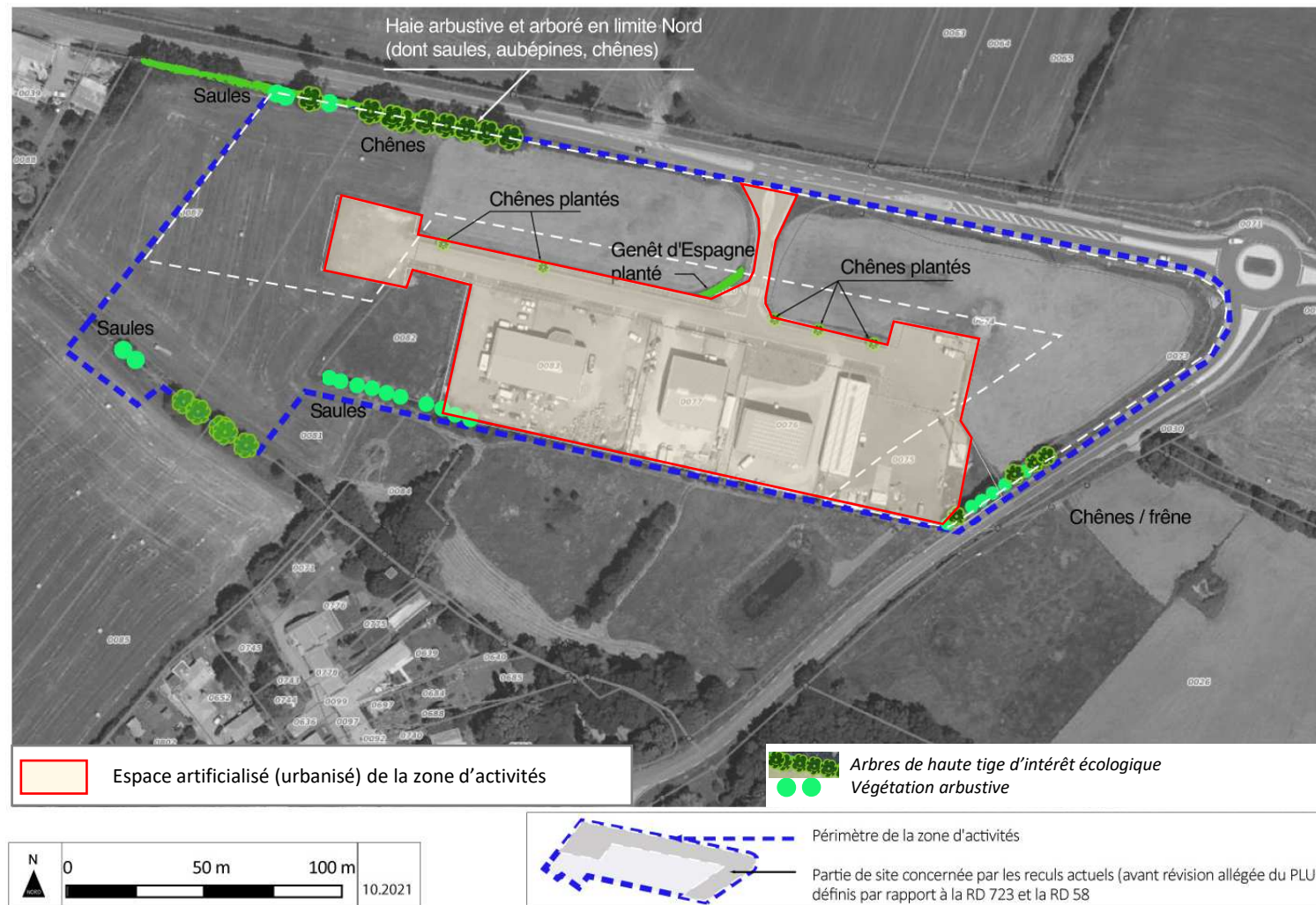
La trame verte du secteur d'étude

Le secteur d'étude, en partie urbanisé et artificialisé, conserve néanmoins sur ses marges (ou limites de site) une trame végétale arbustive et arborée, présentant un intérêt à la fois paysager mais aussi écologique.

Au regard de l'objet de l'étude visant à réduire les marges de recul par rapport aux RD 723 et RD 58, ce sont surtout deux linéaires d'arbres de haute tige (chênes prédominants) bordant la RD 723 au Nord-Ouest du site et de lanière nettement plus limitée, la RD 58 au Sud-Est du site, qui attirent l'attention.

Ils présentent un intérêt écologique et pour la biodiversité d'autant plus qu'ils sont associés à une strate arbustive.

Néanmoins, ces linéaires sont fragmentés et la proximité des voies routières et la présence des bâtiments d'activités créent une pression anthropique sur ces éléments naturels, limitant de fait la qualité écologique de cet espace.



3.1. Etat initial de l'environnement (suite)

Les éléments structurants de la trame verte et bleue au sein du secteur d'étude (suite)

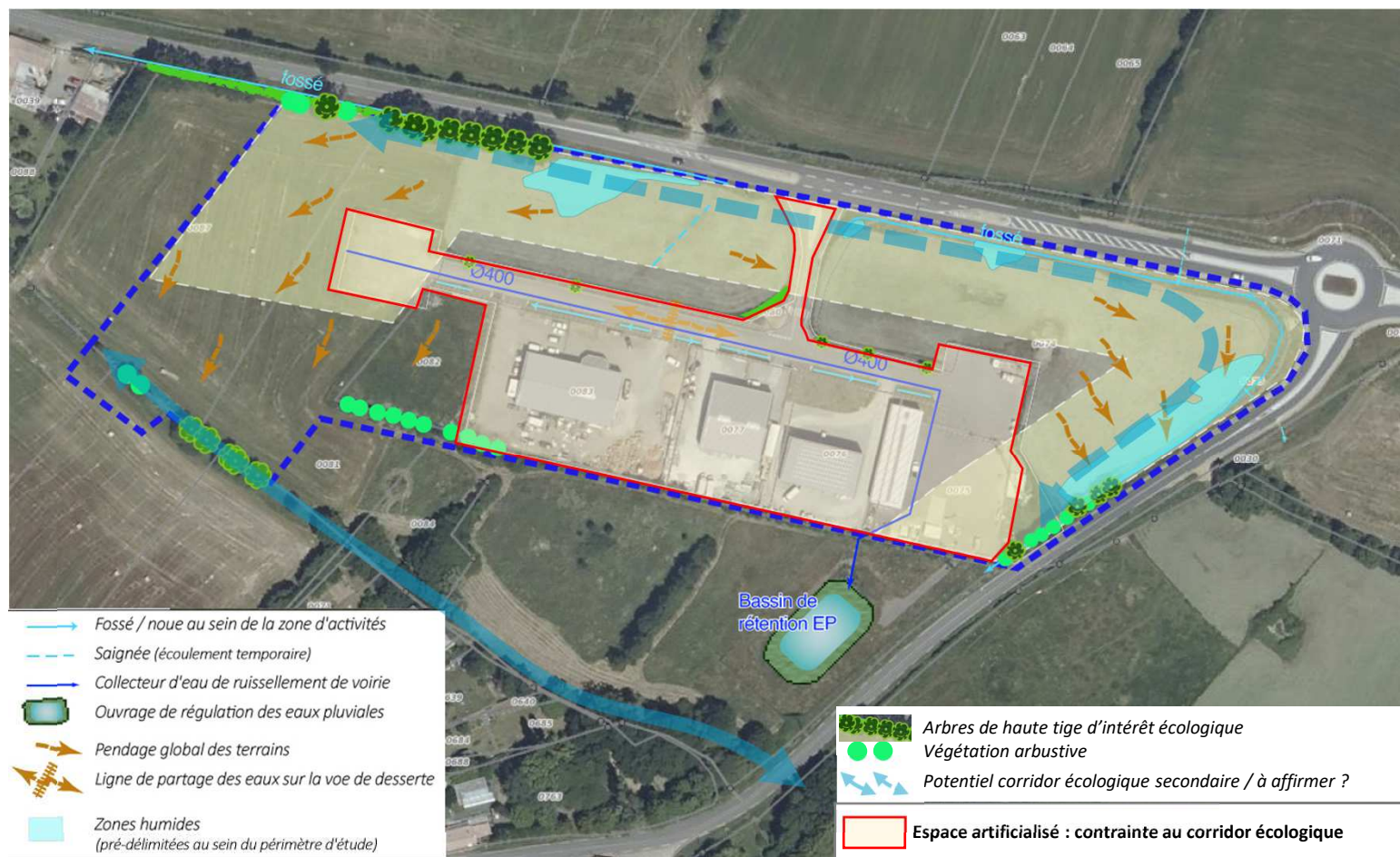
La trame verte et bleue ordinaire du secteur d'étude : continuités écologiques secondaires

Le secteur abrite également une trame bleue relativement limitée, assez artificialisée, correspondant à :

- des fossés bordant la RD 723 et la RD 58,
- des noues aménagées le long de la voie desservant les bâtiments d'activités,
- des zones humides pré-délimitées sur l'espace faisant l'objet de la présente étude, ces zones humides correspondant pour beaucoup à des espaces en prairie initialement exploités et encore fauchés (cf. zones humides - 3.1.4).

Associée à la trame verte, cette trame bleue laisse deviner ou escompter un pseudo corridor écologique principalement dessiné le long des fossés accompagnant et reliant quasiment les zones humides le long des voies.

Même d'intérêt mineur, ce corridor prend davantage de sens à une échelle élargie, allant du vallon de la Blanchardais au Sud-Est du secteur et aux marais de Vue plus au Nord.



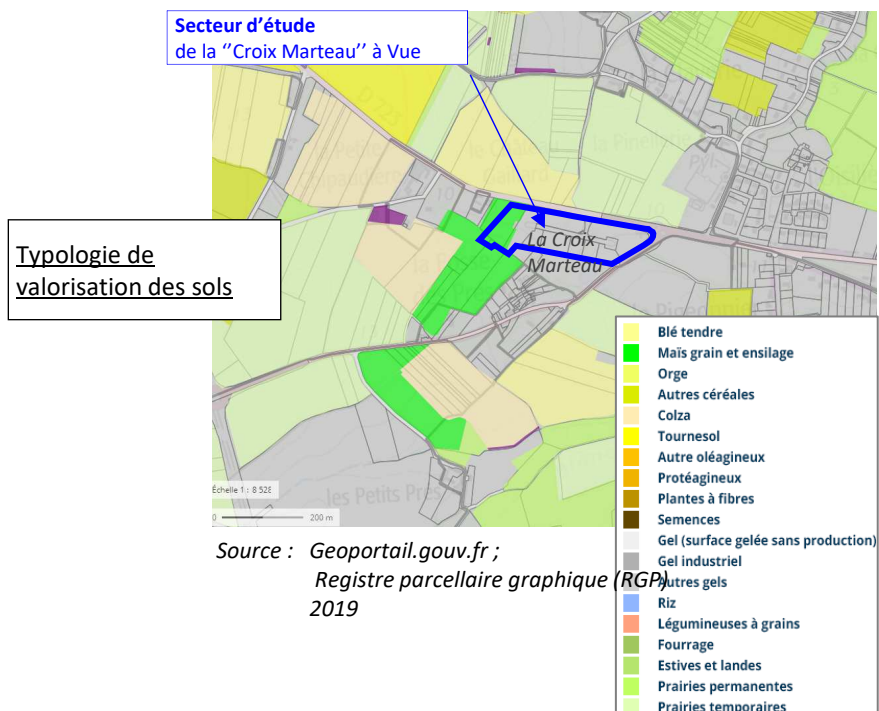
L'affirmation de ce corridor écologique secondaire, support d'une biodiversité surtout ordinaire, pourrait être pris en compte dans le cadre de la présente étude consistant à appréhender l'évolution des marges de recul par rapport aux voies départementales bordant le secteur d'étude.

3.1. Etat initial de l'environnement (suite)

3.1.7. Occupation des sols et contexte agricole

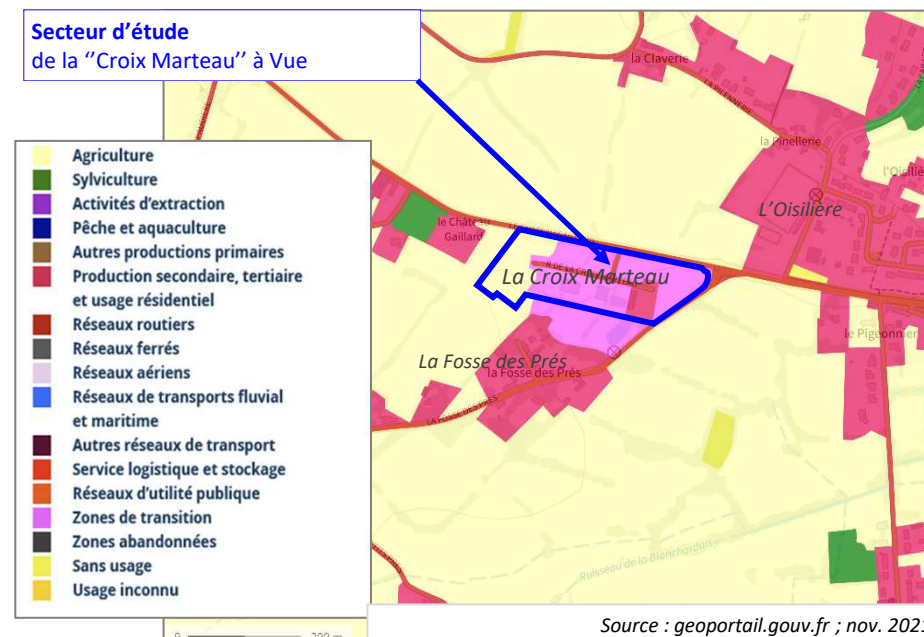
Déjà viabilisé et recevant déjà des bâtiments d'activités, le secteur de la "Croix Marteau" destiné à accueillir des activités économiques est considéré pour l'essentiel comme un espace de transition sur le site geoportail.gouv.fr.

Seule la partie Ouest du secteur s'inscrit toujours dans l'enveloppe agricole, le foncier n'y étant pas encore maîtrisé par la Communauté d'Agglomération Pornic Pays de Retz, gestionnaire de la zone d'activités. Cette partie ouest du secteur fait toujours l'objet d'une valorisation agricole variant d'une année à l'autre, entre culture ou prairie (cf. registre parcellaire agricole).



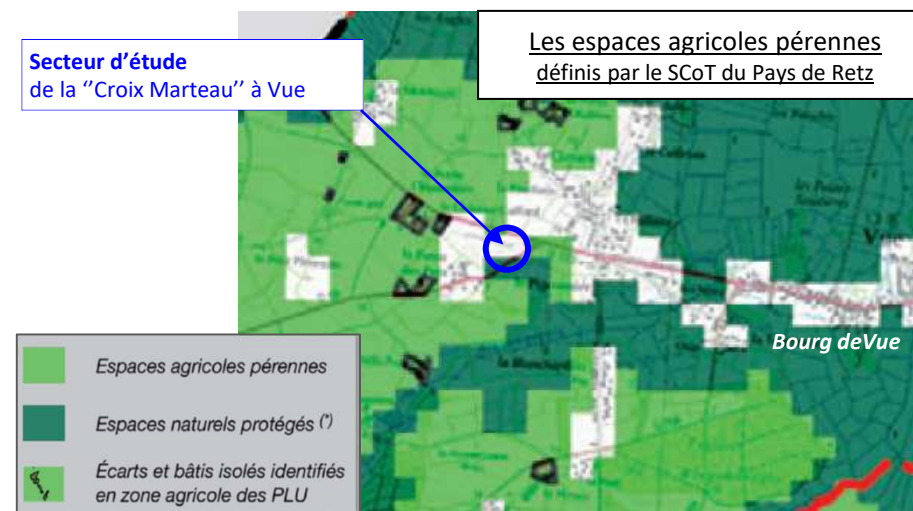
L'intégralité du site d'étude, ouvert à l'urbanisation et classé en zone Ue (destiné aux activités économiques) au PLU en vigueur de Vue, n'est pas compris dans les espaces agricoles pérennes définis par le SCoT du Pays de Retz approuvé le 28 juin 2013 (cf. extrait de carte ci-contre) - voir aussi chapitre 3.5.1 suivant relatif à la compatibilité du projet avec le SCoT.

Visualisation de l'occupation du sol sur le secteur d'étude et ses abords selon l'usage (agriculture, forêt, réseau de transport...)



Secteur d'étude de la "Croix Marteau" à Vue

Les espaces agricoles pérennes définis par le SCoT du Pays de Retz



3.1. Etat initial de l'environnement (suite)

3.1.8. Desserte et gestion des déplacements

Desserte routière du site

Le secteur d'étude, au lieu-dit 'la Croix Marteau', est desservi par la RD 723, elle-même raccordée à la RD 58 au Nord-Est du secteur, permettant de regagner plus au Sud la voie de contournement Sud de Vue.

La RD 723 reçoit un trafic journalier moyen de plus de 8 100 véhicules/jour (donnée 2016), avec un trafic relativement conséquent aux heures de pointe en traversée du bourg.

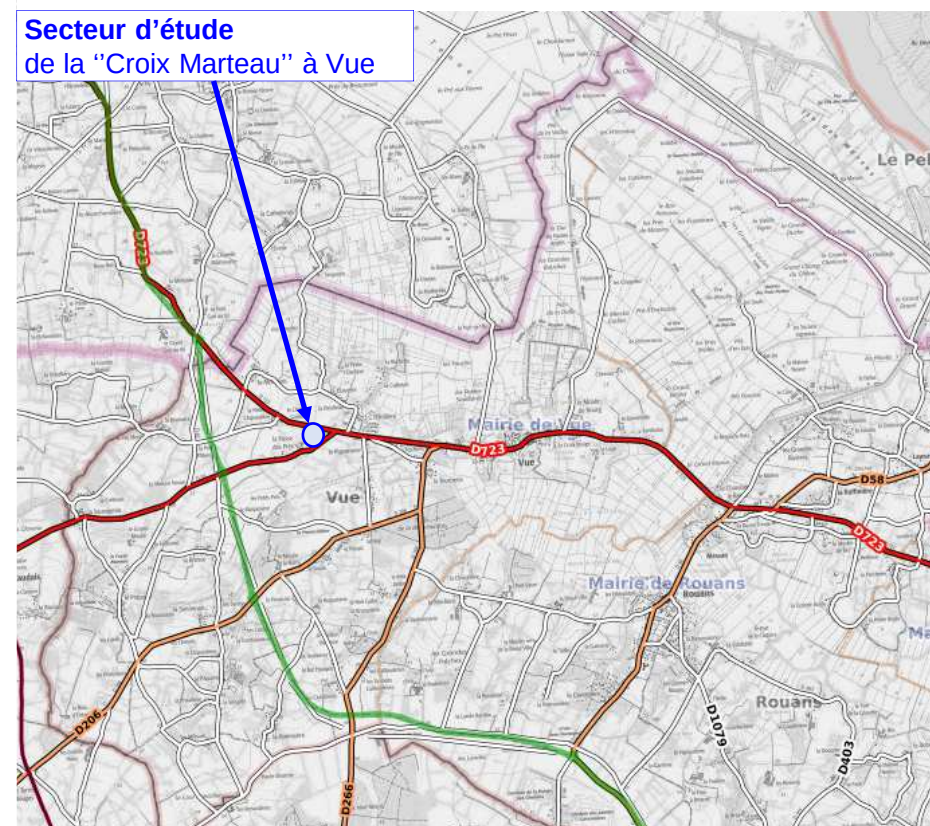
A travers sa desserte par la RD 723, le secteur visé par le projet bénéficie d'une desserte adaptée, à proximité du bourg et de ses services et commerces et en prise rapide avec les grands axes de communication.

Le raccordement sur la RD 723 qui dessert le site, bénéficie de bonnes conditions de visibilité étant situé sur une ligne droite, assez dégagée et reculée de l'intersection avec la RD 58 qui est sécurisée par un giratoire. La limitation de vitesse à 70 km/h et les aménagements (îlots centraux et voie de dégagement centrale) facilitant l'accès à la zone d'activités favorise la sécurité routière sur ce tronçon de la RD 723 et à l'intersection avec la voie de desserte de la zone d'activités.

Bornes de recharge électrique

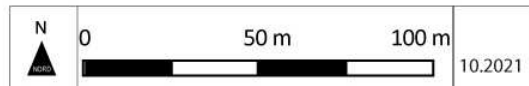
Le secteur ne bénéficie pas de bornes de recharge sur site.

Principales voies de desserte à l'échelle communale



Source : geoportail.gouv.fr ; nov. 2021

*Giratoire : sécurisation des flux à l'intersection
des RD 723 et RD 58*



3.1. Etat initial de l'environnement (suite)

Desserte par les transports collectifs

En matière de transports collectifs, la commune est desservie par la ligne 301, ligne régulière du réseau de lignes interurbaines Aléop des Pays de la Loire (source : aleop.paysdelaloire.fr).

Ligne 301 : Paimboeuf ou Saint-Père-en-Retz / Nantes (via Vue)

(cf. extraits de plan ci-contre)

Ligne de liaison en direction de Nantes, avec horaires du lundi au vendredi entre 6h22 et 18h25 permettant de regagner la station de Pirmil (voire la gare SNCF de Nantes le matin).

Ligne de liaison à venir de Nantes avec horaires du lundi au vendredi entre 6h58 et 19h10 permettant de venir à Vue (Mairie) depuis la station de Pirmil.

Ligne 314 : Pont-Saint-Martin / Rezé / Nantes

Cette ligne dessert la commune et quasiment le site d'étude qui bénéficie d'un arrêt, au lieu-dit 'La Fosse des Prés'. Cette station est distance d'environ 600 m de l'entrée de la zone d'activités.

La liaison entre l'arrêt de transport collectif et le secteur de la Croix Marteau est néanmoins contrainte par l'absence à un cheminement "doux" adapté et sécurisé le long de la RD 58, la chaussée étant seulement bordée par deux accotements enherbés.

Desserte par les cheminements "doux"

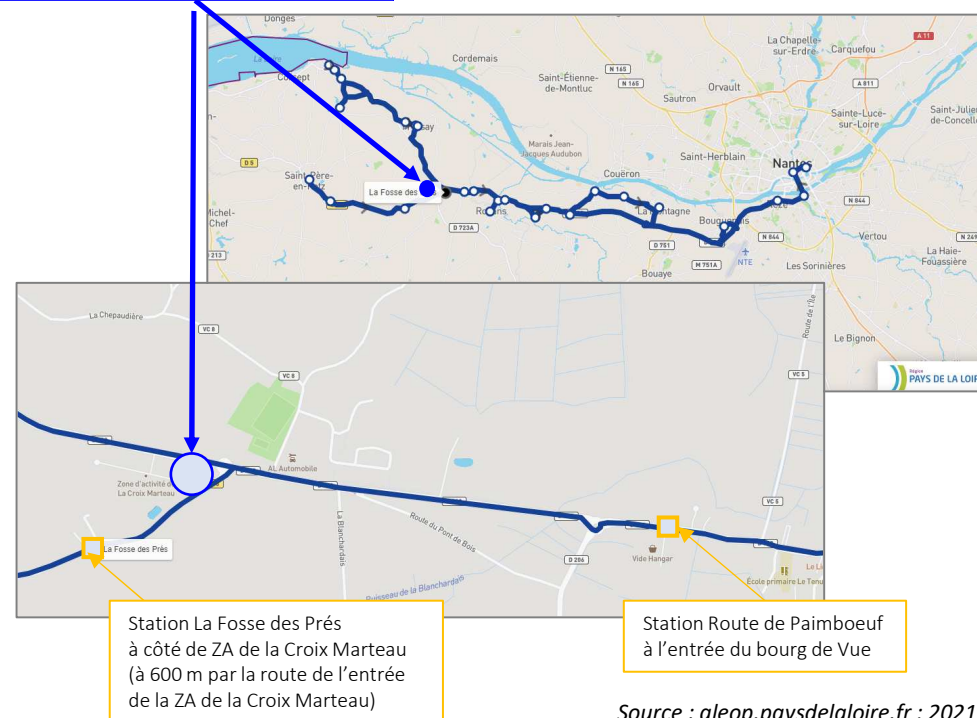
Des cheminements "doux" (accessibles aux piétons et aux cycles) ont été aménagés en site propre, au sein de la zone d'activités, mais uniquement le long de la voie transversale desservant les activités existantes.

Pourtant, ces aménagements ne sont pas poursuivis le long de la voie interne se raccordant à la RD 723. De surcroît, le secteur ne bénéficie pas plus de desserte par des itinéraires piétonniers et/ou cyclables sécurisés le long de la RD 723 ou le long de la RD 58. Les chaussées de ces voies sont seulement accompagnées d'accotements enherbés à hauteur de la zone d'activités.

L'absence de voies cyclables voire piétonnières permettant notamment de relier la zone d'activités au bourg de Vue, peut interroger quant à l'opportunité et à la pertinence d'aménagement de cheminements "doux" au sein de la zone d'activités, en l'absence de continuité le long de la RD 723 (entre le secteur et le centre-bourg).

Desserte par la ligne de transport collectif reliant Vue à Nantes et à Paimboeuf ou Saint-Père-en-Retz

Secteur d'étude de la "Croix Marteau" à Vue



Source : aleop.paysdelaloire.fr ; 2021



Cheminement "doux aménagé au sein de la ZA



Absence de cheminement "doux le long de la RD 723 (entre la ZA et le bourg)

3.1. Etat initial de l'environnement (suite)

3.1.9. Risques et nuisances

Exposition aux bruits liés au classement sonore des infrastructures routières

Seuls l'extrémité nord-est du secteur d'étude qui est bordé et desservi par la RD 723, est intégrée aux secteurs affectés par le bruit de la RD 723* et devant à ce titre présenter un minimum d'isolation acoustique, selon l'arrêté préfectoral du 5 novembre 2020.

Cet arrêté doit être annexé au PLU par le maire (cf. article 6 dudit arrêté préfectoral).

* *Secteur affecté par le bruit de la RD 723 défini par l'arrêté préfectoral, à hauteur du secteur d'étude : bande de 100 m à compter de la voie (voir annexe 2 de l'arrêté préfectoral ci-dessous).*

Secteur affecté par le bruit de la RD 723 à hauteur du secteur d'étude

Annexe 2 de l'Arrêté Préfectoral de classement sonore des tronçons routiers

NOMTRONCON	DEBUTANT	FINISSANT	TISSU	CATEGORIE	LARGEUR
D723_36	LIMITATION 50/80	LIMITATION 80/70	Tissu ouvert	3	100
D723_37	LIMITATION 30/50	LIMITATION 50/80	Tissu ouvert	4	30
D723_38	LIMITATION 50/30	LIMITATION 30/50	Tissu ouvert	5	10
D723_39	LIMITATION 70/50	LIMITATION 50/30	Tissu ouvert	4	30
D723_40	RTE DE PAIMBOEUF	LIMITATION 70/50	Tissu ouvert	3	100



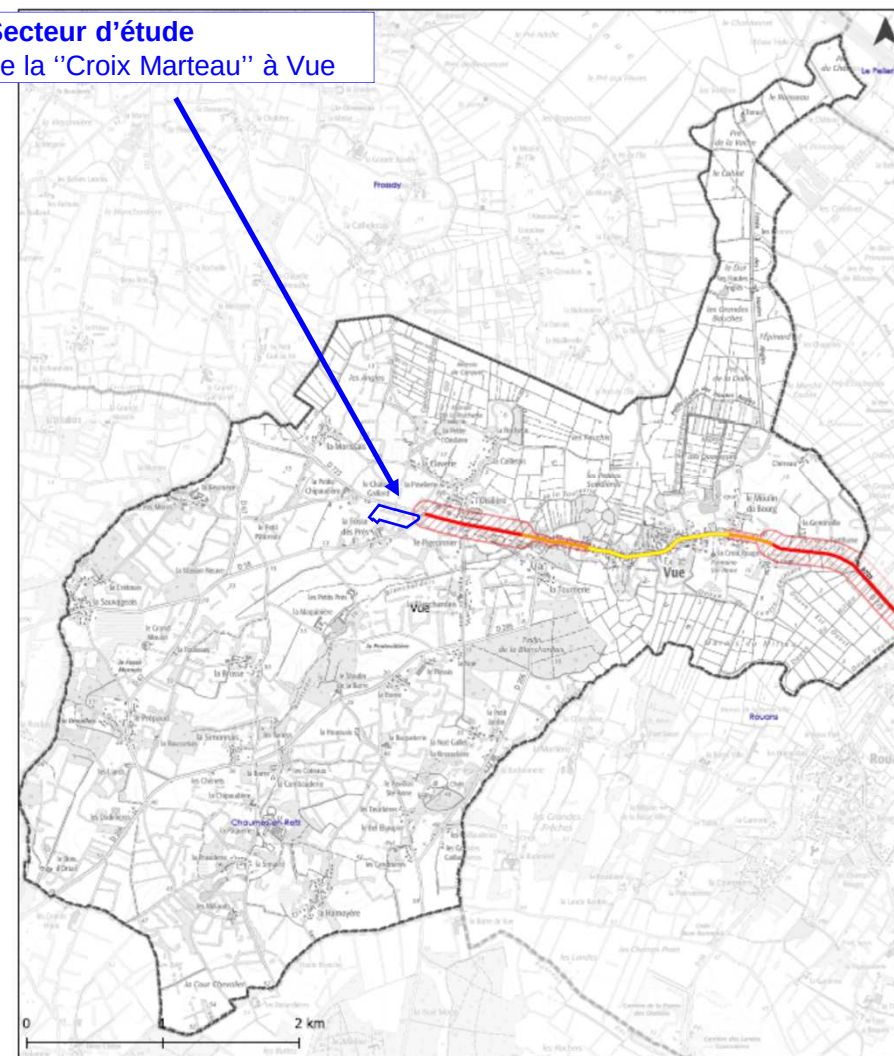
Département de la Loire Atlantique

Classement sonore des infrastructures de transports terrestres bruyantes

Vue

Vu pour être annexé
à l'arrêté préfectoral du :
5 Novembre 2020

Secteur d'étude
de la "Croix Marteau" à Vue



Source :

www.loire-atlantique.gouv.fr/

Echelle communale
Format Impression A3

— Route — Voie ferrée — Secteur affecté — Limite communale
Catégorie de l'infrastructure : 1 2 3 4 5

Publication : octobre 2020
Fond de carte : SCAN25 © IGN
Production : ECHO Acoustique
Source : DDTM Loire Atlantique

3.1. Etat initial de l'environnement (suite)

Risques liés aux installations classées pour la protection de l'environnement

Deux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sont identifiées sur la commune, correspondant à deux exploitations agricoles, implantées à :

- La Claverie, à plus de 300 mètres au Nord de la ZA de la Croix Marteau,
- La Bévinère, à plus de 1 km au Sud-Ouest de la ZA de la Croix Marteau.

Source : SIGLOIRE.fr

Des procédures spécifiques relatives aux ICPE concernent ces établissements. La présence d'ICPE est surtout à prendre en compte pour l'implantation d'espaces destinés à l'habitat (zones tampons).

Le secteur d'étude reste donc reculé de ces exploitations, réduisant tout risque de nuisances réciproques entre les activités plutôt artisanales accueillies à la "Croix Marteau" et les ces exploitations agricoles.

Risque sismique

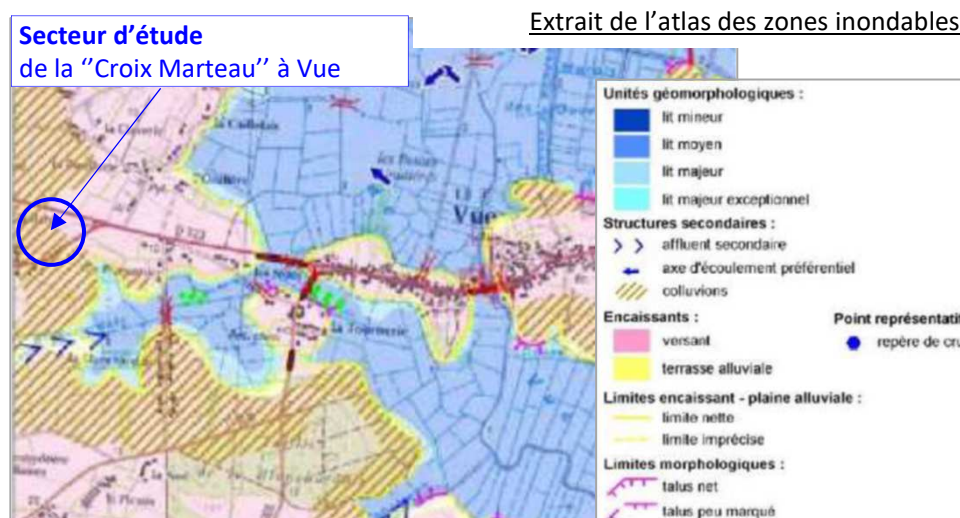
Dans le cadre du programme national de prévention du risque sismique, dénommé Plan Séisme, le Meedat mène un travail dont l'objectif est d'améliorer, voire de renforcer, les mesures préventives de réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens. La commune de Vue est classée en **zone d'aléa « modéré »** (l'aléa sismique est différencié en 5 types de zones en fonction de l'intensité de l'aléa : très faible, faible, modéré, moyen, fort).

Risques d'inondation

La commune de Vue est concernée par :

- Le PPRI (Plan de prévention des risques d'inondation) de la Loire aval agglomération nantaise, approuvé le 31 mars 2014, mais qui ne concerne que la partie nord de la commune (Loire et marais riverains) ;
- l'Atlas des Zones Inondables (AZI) du bassin versant du Lac de Grand Lieu, Acheneau, Boulogne, Tenu, Logne, Issoire, Ognon publié le 27 mai 2009. La zone inondable est liée au champ d'expansion de l'Acheneau.

De fait, le secteur d'étude de "la Croix Marteau" est localisé en dehors de la zone exposée à des risques d'inondation (cf. extrait de plan ci-contre).

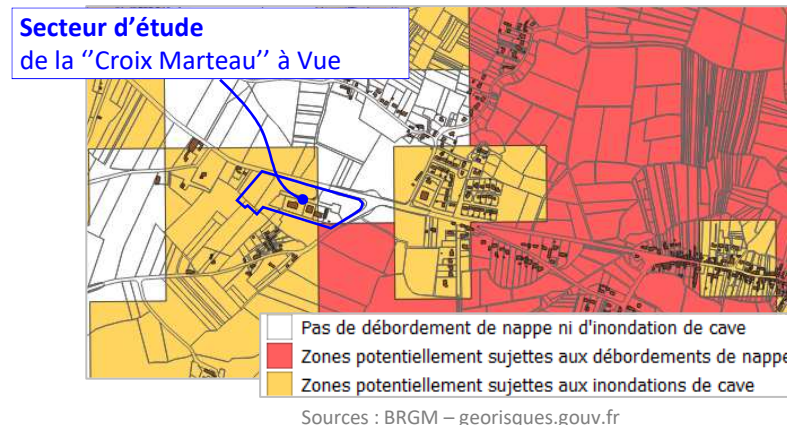


3.1. Etat initial de l'environnement (suite)

Risques liés aux remontées de nappe

Lorsque des éléments pluvieux exceptionnels se superposent à des niveaux d'étiage inhabituellement élevés, le niveau de la nappe peut alors atteindre la surface du sol. La zone non saturée est alors totalement envahie par l'eau lors de la montée du niveau de la nappe : c'est l'inondation par remontée de nappe.

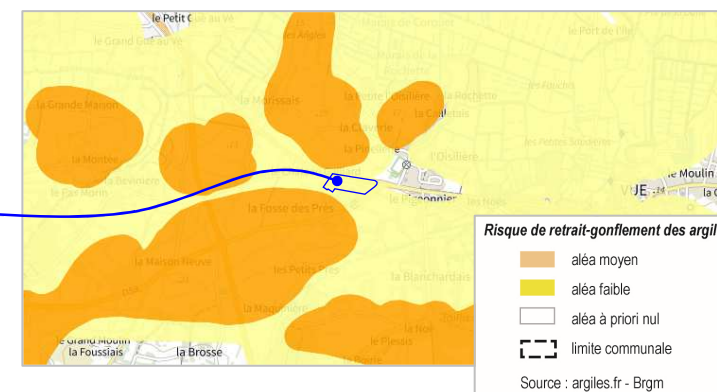
L'appréciation de ce risque par le BRGM montre que sur le territoire de Retz, le secteur d'étude de la "Croix Marteau" visé par la présente révision allégée du PLU n'est que faiblement exposé à ce risque : seule sa partie ouest serait concernée par le risque "d'inondations de cave" (cf. extrait de carte ci-contre). Compte tenu de la nature des constructions destinées à des activités et normalement sans sous-sol, ce risque apparaît secondaire pour la zone d'activités, même s'il ne doit pas être ignoré lors des projets de conception des bâtiments.



Risques liés aux phénomènes de retraits et gonflements d'argiles

L'aléa de retrait et gonflement des argiles est défini comme négligeable sur le site d'activités visé par le projet de réduction des marges de recul à la "Croix Marteau" (cf. illustration ci-contre).

Secteur d'étude de la "Croix Marteau" à Vue



Risque lié au radon

Selon l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français, la Commune de Vue est inventoriée en zone 3 (à risque élevé).

L'exposition au radon demeure surtout problématique dans les bâtiments occupés en tant que logement. Il est recommandé d'avoir un niveau de radon dans son logement inférieur au niveau de référence fixé à 300 Bq/m³.

Quel que soit le niveau de radon mesuré dans un logement, il convient de s'assurer du maintien d'un taux de renouvellement de l'air suffisant et d'aérer quotidiennement.

Les travaux d'aménagement suivants permettent également de réduire la concentration en radon :

- ✓ Assurer l'étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol vis-à-vis du passage du radon (fissures, joints sol/mur, passages des réseaux) ;
- ✓ Améliorer, rétablir ou mettre en œuvre une ventilation naturelle ou mécanique dans le soubassement du bâtiment.

cf. <https://www.georisques.gouv.fr/risques/radon>

3.1. Etat initial de l'environnement (suite)

3.1.10. Génie urbain

Gestion des eaux (AEP, EU, EP) :

La zone d'activités de la "Croix Marteau" a fait l'objet en 2007, d'un dossier de déclaration au titre de la Loi sur l'eau (préalablement à l'autorisation d'aménager accordée par arrêté du 26 mai 2010).

Adduction en eau potable (AEP) :

La commune est alimentée par le Syndicat mixte Atlantic'Eau, qui exerce les compétences de distribution et transport de l'eau potable sur l'ensemble du territoire des collectivités adhérentes (dont la Communauté d'Agglomération Pornic Agglo Pays de Retz). L'eau distribuée provient de l'Usine de Base Goulaine. L'eau distribuée est de bonne qualité sanitaire et de très bonne qualité bactériologique.

Eaux usées (EU) :

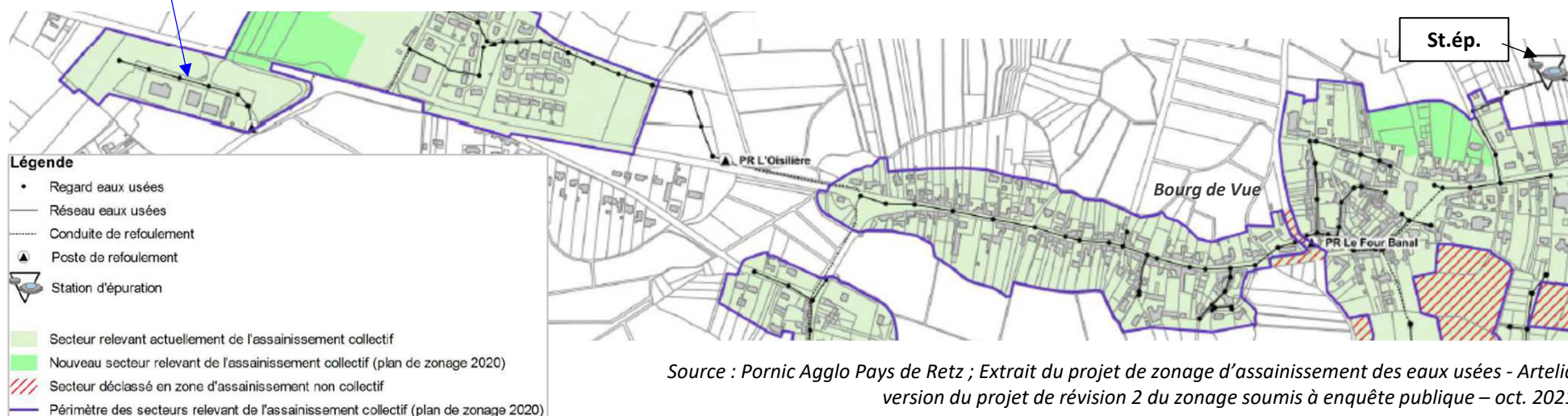
Le projet de révision du zonage d'assainissement des eaux usées collectif (dont le dernier date de 2009), prend en compte le raccordement effectif au réseau d'assainissement collectif de la commune, du secteur d'étude de la "Croix Marteau". Ce raccordement est assuré via un poste de refoulement localisé au Sud-Est de la zone d'activités (cf. extraits de plans ci-contre indiquant le réseau d'assainissement des eaux usées de la commune dans le cadre du projet de révision du zonage d'assainissement des eaux usées). Celui-ci permet de renvoyer les eaux usées collectées au sein de la zone, sur le réseau d'assainissement collectif de l'agglomération, pour être traitées en station d'épuration communale.

Cette station de type lagunage naturel, mise en service en 1992 pour une capacité nominale de 500 équivalent-habitants, a été étendue en 2008, pour atteindre une capacité de :

- 1 100 équivalents-habitants,
- 66 kg DBO₅/j, 148.5 kg DCO/j, 77 kg MES/j, 16.5 kg NTK /j, 4.4 kg Pt/j
- 289 m³/j.

Les eaux traitées sont rejetées après infiltration en période d'étiage au moyen d'une roselière dans le marais du Quarteron.

Secteur d'étude de la "Croix Marteau" à Vue



Source : Pornic Agglo Pays de Retz ; Extrait du projet de zonage d'assainissement des eaux usées - Artelia
version du projet de révision 2 du zonage soumis à enquête publique – oct. 2021

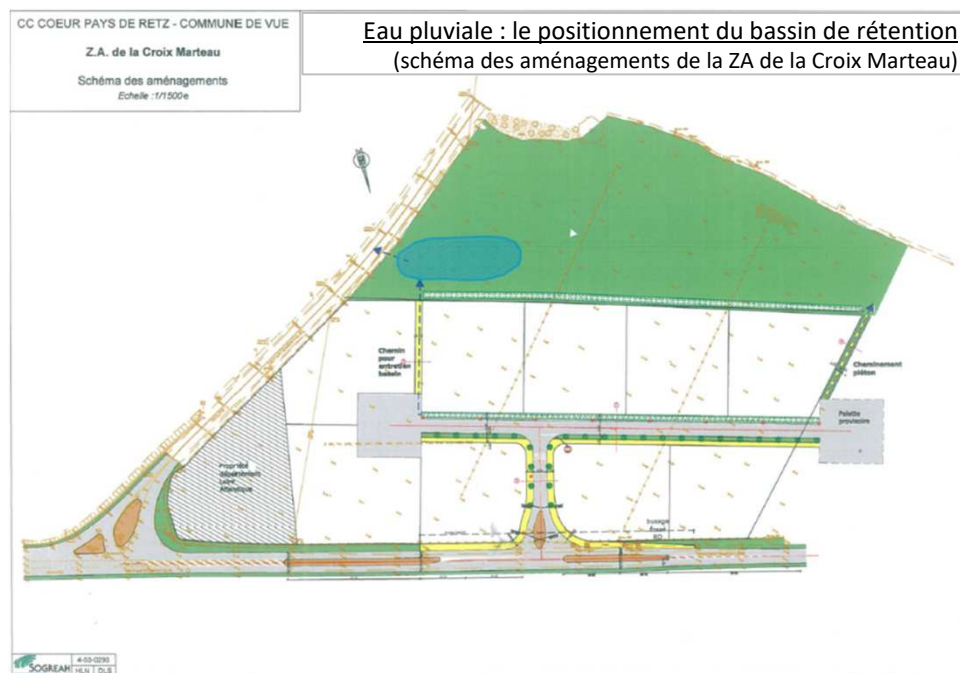
3.1. Etat initial de l'environnement (suite)

La station d'épuration de type lagunage naturel présente une capacité effective de 850 équivalents habitants.

Compte tenu des charges polluantes collectées par le réseau EU, son taux de remplissage est évalué à environ 57 %.

La qualité des eaux traitées ainsi que les rendements épuratoires sont passables. Compte tenu de l'impact de cette station d'épuration sur le milieu récepteur, sa modernisation doit être engagée à court terme de manière à répondre aux besoins de développement estimés à environ 1200 équivalents-habitants à un horizon 15 ans.

Le Maître d'Ouvrage (Pornic Agglo Pays de Retz) projette à court terme de procéder à la construction d'une nouvelle station d'épuration intercommunale de type boues activées, avec la commune voisine de Rouans. Elle disposerait d'une capacité nominale de 1950 à 2350 équivalent-habitants (source : Pornic Agglo Pays de Retz - projet de zonage d'assainissement des eaux usées de la commune de Vue - 2020).



Source : Extrait du dossier de déclaration au titre de la Loi sur l'eau – déc. 2007

Eaux pluviales (EP) :

Le secteur d'étude est en l'état actuel, exclu de zones réglementées d'assainissement pluvial; la commune ne dispose pas de Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales (SDAP).

Les eaux de ruissellement du secteur d'activités sont collectées par un réseau rejoignant un bassin de rétention (d'une capacité de 630 m³) localisé au Sud-Est du site, dont l'exutoire est un thalweg qui conflue 500 mètres plus à l'aval avec le ruisseau de la Blanchardais.

Déchets :

La commune de VUE a transféré sa compétence collecte et traitement des ordures ménagères à Pornic Agglo Pays de Retz. Cette Communauté d'Agglomération, regroupant 15 communes et environ 62500 habitants, assure la collecte, l'évacuation et le traitement des déchets ménagers et assimilés, pour les communes adhérentes.

La collecte des ordures ménagères par bacs individuels est organisée en porte à porte. Sur l'ensemble du territoire intercommunal, la collecte des ordures ménagères est réalisée tous les 15 jours.

Une collecte sélective des emballages recyclables s'effectue tous les 15 jours en porte à porte par le biais des bacs jaunes (bacs roulants) sur la totalité du territoire et est renforcée par de nombreux points tri pour le verre et le papier.

La Communauté d'agglomération dispose également de 7 déchèteries réparties sur le territoire, dont l'accès est réglementé pour les professionnels (dépôts soumis à tarification pour les flux tout-venant, bois, gravats et déchets verts). Les déchèteries les plus proches de la zone d'activités de la "Croix Marteau" sont celle implantée sur le Parc d'activités du Pont Béranger (commune de Saint-Hilaire-de-Chaléons), celle de la Tartinière sur Chaumes-en-Retz et celle de Launay, localisée sur la commune de Rouans (mais non ouverte aux professionnels), .

Les déchets industriels doivent quant à eux être traités dans des centres agréés.

3.2. Justification des choix retenus

3.2.1. Justification des choix retenus au regard des solutions de substitution raisonnables

L'absence de solution de substitution raisonnable

Ce projet de révision allégée du PLU vise à réduire des marges de recul inconstructibles, pour optimiser l'usage d'un espace déjà partiellement urbanisé et défini par le PLU et le SCoT du Pays de Retz, comme une zone d'activités de proximité destinée à l'accueil d'activités économiques.

Face à ce projet, les seules solutions de substitution ou les alternatives pourraient consister à :

- Maintenir les marges de recul existantes au PLU en vigueur : cela revient à grever l'espace urbanisable, de 1,5 ha d'espace gelé par ces reculs inconstructibles. En poursuivant la situation existante, ces espaces ne seront valorisés pour les activités économiques, ni intéresseront un quelconque exploitant pour entretenir ces terrains visés par les marges de recul, à l'exception peut-être de sa partie ouest toujours entretenue par un exploitant agricole.

- Laisser à l'agriculture ou en état naturel, les espaces de la zone d'activités encore vierges de construction : là encore, il n'est pas certain qu'ils puissent intéresser un quelconque exploitant agricole. Le retour en espace agricole ou naturel de ces terrains contreviendrait avec les orientations générales du PLU de Vue et avec les orientations et objectifs du SCoT du Pays de Retz et la logique de développement économique menée par Pornic Agglo Pays de Retz qui intègre la ZA de la "Croix Marteau" aux pôles de proximité à conserver.

Ces scénarii s'avèrent être d'autant moins raisonnables que ce secteur d'activités bénéficie aujourd'hui d'une viabilisation complète. La collectivité a investi pour desservir le secteur, acheminer les réseaux et en particulier relier le secteur au réseau d'assainissement d'eaux usées collectif, réaliser les études nécessaires à la réalisation de cette zone d'activités.

En outre, la collectivité de Vue et Pornic Agglo Pays de Retz demeurent en quête de foncier adapté à l'accueil d'artisans locaux.

L'optimisation de l'utilisation des sols au sein d'un secteur Ue déjà ouvert à l'urbanisation, viabilisé et partiellement urbanisé

- Le classement en zone urbaine à vocation économique (secteur Ue) du secteur d'activités de la "Croix Marteau",
- l'urbanisation déjà partielle de ce secteur entravée sur une grande partie du site par les marges de recul définie au PLU,
- conjugués à la mise en service de la voie de contournement Sud du bourg de Vue ayant modifié le statut et le volume de trafic sur la RD 723 à hauteur du secteur d'activités de la "Croix Marteau",

ne justifient plus aujourd'hui le maintien d'une marge de recul inconstructible de 40 mètres par rapport à l'axe des RD 723 et 58, marge de recul élargie à 75 mètres de l'axe de la RD 723 en partie ouest du secteur Ue entre la RD 747.

Ces reculs inconstructibles apparaissent aujourd'hui comme un non-sens, qui gèlent environ 1,5 ha de terrains Ue ayant perdu leur intérêt agricole voire naturel. Leur réduction permettrait de rendre disponible à l'accueil d'entreprises environ 1 ha supplémentaire de terrain (cf. tableau en page suivante).

Il serait regrettable que les besoins d'accueil d'artisans sur le territoire de Vue et de l'intercommunalité soient plutôt satisfaits par des terrains agricoles ou naturels localisés en extension d'urbanisation dans un contexte d'évitement de prélèvement d'espaces agricoles ou naturels.

Il est ainsi rappelé que ce projet s'inscrit dans des objectifs de limitation de la consommation d'espace par une utilisation optimisée d'espace ayant perdu sa valeur agricole ou naturelle, en cohérence la Stratégie de développement économique portée par la Communauté d'Agglomération Pornic Agglo Pays de Retz et en compatibilité avec les orientations du SCoT du Pays de Retz.

3.2. Justification des choix retenus (suite)

Comme l'expose le tableau en page suivante, en l'état actuel (avant révision allégée du PLU), sur une surface de 3,7 ha, le secteur Ue ne dispose aujourd'hui plus que d'environ 5674 m² d'espace constructible, disponible et valorisable, en faisant aussi abstraction des surfaces résiduelles de lots normalement constructibles et commercialisables mais dont les lots sont pénalisés et rendus non viables par les marges de recul.

Etat actuel : En prenant en compte les lots déjà bâtis, ce sont à peine 1,5 ha représentant **40 %** de la surface du secteur Ue qui serait valorisés à terme en maintenant les reculs inconstructibles existant au PLU en vigueur.

Etat projeté : La réduction des marges de recul à 25 m de l'axe des RD 723 et 58 permet d'étendre la surface valorisable de 0,77 ha et de favoriser la mobilisation des lots aujourd'hui trop pénalisés par les marges de recul pour être commercialisés. *La réduction des marges de recul permet ainsi de manière directe et indirecte, de remobiliser 1 ha de surfaces destinées à l'accueil d'activités.*

En prenant en plus en compte les lots déjà bâtis, la surface valorisée du secteur Ue pourrait dans ce cas atteindre près de 2,5 ha soit environ **68 %** de la superficie du secteur Ue (au lieu de 40 % en l'état actuel).

SURFACES AVANT REVISION				SURFACES APRES REVISION			
	Surface de la ZA selon sig		37690 m ²		Surface de la ZA selon sig		37690 m ²
A	SURFACE DE LA ZA réaliste selon cadastre		36567,4 m²	A	SURFACE DE LA ZA réaliste selon cadastre		36567,4 m²
	surface hors venue Sud-Ouest		36253,7		surface hors venue Sud-Ouest		36253,7
	surface venue SW ?		313,7		surface venue SW ?		313,7
	Surfaces occupées hors voiries publiques		8690 m ²		Surfaces occupées hors voiries publiques		8690 m ²
	Surface occupée par site technique SE		399 m ²		Surface occupée par site technique SE		399 m ²
a	Sous-total surfaces occupées		9089 m²	a	Sous-total surfaces occupées		9089 m²
	Surfaces libres gelées par reculs actuels				Surfaces libres gelées par reculs actuels		
	Partie Ouest		8145 m ²		Partie Ouest		3160 m ²
	Partie Est		6796 m ²		Partie Est		4110 m ²
	Total surfaces dispo gelées par reculs		14941 m²		Total surfaces dispo gelées par reculs		7270 m²
b	Lot 5 disponible		1510 m²	b	Lot 5 disponible		1510 m²
	Surfaces dispo hors recul actuels				Surfaces dispo hors recul actuels		
c	Ilôt SW libre		4164 m²				m²
	Ilôt centre W non commercialisable en l'état		1147 m ²	c	Partie W valorisable (retirer recul 5 m de la voie interne)		10290 m ²
	Ilôt centre Est non commercialisable en l'état		1184 m ²	d	Partie Est valorisable (retirer recul 5 m de la voie interne)		3894 m ²
b+c	Surface restant disponible et valorisable (hors voirie)		5674 m²	b+c+d	Surface restant disponible et valorisable (hors voirie)		15694 m²
a+b+c	Surface valorisée totale en l'état (occupée et libre dispo) hors voies		14763	a+b+c+d	Surface valorisée totale future (occupée et libre dispo) hors voies		24783
[a+b+c]/A	Part de surface valorisée sur surface ZA		40%	[a+b+c+d]/A	Part de surface valorisée sur surface ZA		68%

3.2. Justification des choix retenus (suite)

3.2.2. Justification des choix retenus au regard des objectifs de protection de l'environnement

Les choix opérés pour le projet développé sur le secteur d'étude sont justifiés au regard d'objectifs de protection de l'environnement. Ils trouvent traduction dans les règles émises au PLU dans le cadre de sa présente révision allégée.

Thématique	Principaux enjeux environnementaux identifiés	Choix opéré par le projet de révision allégée du PLU au regard des enjeux environnementaux et des objectifs de préservation de l'environnement
Paysage, patrimoine et la qualité du site	Conservation de la trame végétale résiduelle, le long des RD 723 et 58 Mise en valeur de l'effet 'vitrine'	Maintien et traitement paysager (et écologique) des marges de recul vis-à-vis des RD 723 et 58, pour accentuer la mise en valeur de l'effet 'vitrine' des futures façades de bâtiments Conservation des haies arborées d'intérêt paysager au Nord-Ouest et au Sud-Est du secteur Ue (cf. OAP et règlement) et possibilités de plantations complémentaires dans les marges de recul (le long des RD 723 et 58) Secteurs d'activités suffisamment éloignés des quartiers d'habitat relativisant leur impact visuel pour les habitations environnantes d'autant plus que les hauteurs maximales des constructions restent encadrées et limitées par le règlement Maintien d'un pourcentage minimum d'espaces non imperméabilisés (de l'ordre de 20 % minimum) Obligation de traitement paysager qualitatif des marges de recul, des espaces libres notamment en accompagnement des aires de stationnement, d'éventuelles aires de dépôts de matériaux ou de matériels.
Milieux naturels, biodiversité	Identification de la trame verte et bleue, continuum écologique et préservation de zones humides et d'habitats propices à la biodiversité	Préservation de la trame verte (la plus remarquable) et bleue du secteur, à travers la préservation et l'aménagement d'un <i>continuum écologique</i> dans les marges de recul redéfinies le long des RD 723 et 58 orienté Nord-Ouest – Sud-Est (en direction du vallon de la Blanchardais plus à l'Est) se traduisant par : • La préservation voire la restauration ou récréation de zones humides dans les marges de recul redéfinies le long des RD 723 et 58, participant au continuum écologique, • L'aménagement dans les marges de recul d'ouvrages de gestion hydrauliques superficiels (de type noues), bien intégrés au paysage et à leur environnement, devant favoriser la reconquête naturelle de ces milieux par une flore et une faune adaptées à ces espaces, • La réalisation de plantations complémentaires (trame verte) d'essences locales. Conservation sur les limites Nord-Ouest et Sud-Est du secteur de haies résiduelles de type bocager, la végétation offrant un couvert intéressant pour accueillir des espèces végétales et animales variées, animant le secteur, participant à la logique du projet devant être en phase avec son environnement. Limitation d'un excès d'artificialisation et d'imperméabilisation des sols, ne pouvant excéder 80 % de la surface des lots.
Ressource en eau	Gestion des eaux usées (de type domestique)	Collecte et envoi des eaux usées sur le réseau d'assainissement collectif pour traitement des eaux usées par la station d'épuration communale.

3.2. Justification des choix retenus (suite)

Thématique	Principaux enjeux environnementaux identifiés	Choix opéré par le projet de révision allégée du PLU au regard des enjeux environnementaux et des objectifs de préservation de l'environnement
Ressource en eau (suite)	Gestion des eaux pluviales (eaux de ruissellement)	Maintien d'un minimum d'espaces non imperméabilisés (environ 30% à 40 % à l'échelle du secteur Ue en considérant l'obligation de conserver au moins 20% par lot ou unité foncière bâtie en secteur Ue – cf. OAP) permettant de limiter les rejets à l'aval hydraulique Existence d'ouvrage de régulation (bassin de rétention) pour le secteur Ue, complété de l'aménagement de noues permettant de réduire les vitesses d'écoulement et de réguler les flux d'eau vers le bassin, l'ensemble de ces dispositifs permettant d'assurer un traitement quantitatif et qualitatif des eaux pluviales du secteur Ue (ayant fait l'objet d'un dossier loi sur l'eau validé) En considérant le contexte agricole et naturel du bassin versant environnant, les marges de recul traitées sous forme de continuum écologique intégrant zones humides et noues ou autres ouvrages (à caractère naturel) de gestion hydraulique et les haies bordant les fossés sur les limites du site, réduiront drastiquement le ruissellement et favoriseront l'absorption des eaux par les végétaux et l'infiltration dans les sols.
Sols, climat Agriculture	Augmentation de l'artificialisation des sols, Risque de baisse des capacités de séquestration de carbone	L'artificialisation de sols sur ce secteur déjà partiellement urbanisé et donc concerné par l'anthropisation, reste limitée par le maintien d'un minimum d'espaces verts ou non imperméabilisés sur chacun des lots d'activités et dans les marges de recul, mais au regard de la demande foncière économique, elle s'avère préférable à l'urbanisation d'autres secteurs pouvant présenter une valeur agricole ou naturelle. Le site s'inscrit dans un contexte à la fois naturel (zone N au Sud) et agricole (à l'Ouest) : les terrains disponibles au sein du secteur sont juste entretenus (fauchés) à défaut d'être laissés en friche, seule la partie ouest du secteur est encore valorisée à des fins agricoles en attente de son acquisition souhaitée par Pornic Agglo Pays de Retz. La limite Ouest du site sera refermée par une plantation de haie, à l'interface avec l'espaces agricole riverain.
Risques de gênes pour le voisinage , cohabitation , contexte sonore	Contexte sonore, déplacements, articulation avec les îlots d'habitat environnants	Développement des secteurs d'activités éloigné des quartiers d'habitat et le long de voies routières départementales influant sur le contexte sonore ambiant : ce contexte est favorable au développement d'activités sans risquer de créer des gênes (en particulier sonores) pour l'habitat environnant, notamment dans les espaces visés par le projet de réduction des marges de recul Maintien de règles limitant les hauteurs des constructions

3.3. Incidences sur l'environnement et mesures correctrices ou compensatoires : évaluation des incidences et mesures dans une démarche ERC (éviter, réduire, compenser)

La présente révision allégée n°1 du PLU s'inscrit dans une démarche visant à optimiser l'occupation des sols au sein de la zone d'activités de la "Croix Marteau", pour les activités économiques en cohérence et en bonne intelligence avec l'environnement, en ayant notamment pour objectif de restaurer ou de régénérer une continuité écologique qui valorise l'image et la perception paysagère du secteur d'activités.

L'évaluation des incidences sur l'environnement du projet de révision allégée n°1 du PLU analyse en premier lieu les possibles implications et impacts qu'est à même de générer la réduction des marges de recul inconstructibles définies par rapport aux RD 723 et RD 58, autrement dit les incidences pressenties de l'extension des espaces réellement constructibles au sein de la zone Ue destinée aux activités.

Cette évaluation des incidences sur l'environnement s'appuie sur les éléments de projet urbain établis par le maître d'ouvrage de la révision du PLU (Commune de Vue) en lien avec les services de Pornic Agglo Pays de Retz ayant compétence en développement économique et gestionnaire de la zone d'activités.

Cette étude, menée dans le cadre d'une démarche ERC qui se veut constructive, ayant pour objectif de conjuguer au mieux l'optimisation de la valorisation des espaces avec les enjeux économiques et environnementaux propres au secteur, démontre les incidences mesurées et maîtrisées de ce projet sur l'environnement et les éventuelles mesures adoptées par le projet, pour corriger, limiter voire compenser ses incidences sur l'environnement.

A travers cette révision allégée du PLU, la Commune accompagnée des services de Pornic Agglo Pays de Retz, n'ont pas seulement souhaité réduire les marges de recul par rapport aux RD 723 et RD 58. Elles ont veillé à dépasser cet objectif pour reconsidérer le projet urbain et les modalités d'intégration des enjeux environnementaux dans la poursuite de l'aménagement du secteur d'activités.

Le présent chapitre a donc uniquement pour objet de présenter :

- les incidences du projet de révision allégée du PLU sur l'environnement, notamment en comparaison avec les dispositions existantes au PLU en vigueur : le projet urbain ne se limitant pas seulement à réduire les marges de recul mais à reconsidérer, par le biais du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation, certains principes d'occupation des sols en phase avec les enjeux environnementaux ,*
- l'appréciation des incidences et des éventuelles mesures pour éviter, réduire voire compenser ces incidences.*

3.3. Incidences sur l'environnement et mesures correctrices ou compensatoires (suite)

THÉMATIQUE	INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	MESURES PRISES PAR LE PROJET (DANS UNE DÉMARCHE ERC)												
1) Incidences sur le sol et le sous-sol	Le projet de révision allégée du PLU, visant à réduire les marges de recul par rapport aux RD 723 et 58, n'est pour autant pas de nature à générer d'incidences notables sur les sols et les sous-sols en comparaison avec les dispositions du PLU en vigueur dont le règlement du secteur Ue, permet toute artificialisation et imperméabilisation des sols sans limite aucune sauf dans les marges de recul. La réalité de terrain témoigne d'ailleurs des résultats du règlement : certains lots sont quasiment entièrement imperméabilisés (et artificialisés), même dépourvu de toute plantations d'arbres. En comparaison avec le PLU en vigueur, le projet de révision allégée veille certes à réduire les marges de recul par rapport aux voies publiques et par rapport aux limites séparatives, mais il accompagne cette évolution visant à optimiser l'usage des sols, par : - des dispositions pour préserver des zones humides délimitées au sein du secteur ainsi que les haies arborées existantes sur les limites du site (cf. OAP et règlement), - des plantations complémentaires à prévoir sur certaines limites du secteur, notamment en limite Ouest (cf. OAP) - une règle visant à éviter les excès d'imperméabilisation des sols, chaque une unité foncière devant conserver au moins 20 % d'espaces non imperméabilisés. Ces dispositions permettent au final de restreindre l'impact global du projet de mise en œuvre du PLU en matière d'artificialisation et d'imperméabilisation des sols par rapport aux règles en vigueur du PLU, comme l'illustre le tableau suivant :	Mise en place d'un coefficient d'imperméabilisation maximale : 80 % par unité foncière recevant un bâtiment d'activités Identification sur OAP du PLU, de zones humides et haies arborées à préserver sur les limites du site												
<table> <tr> <th>Superficie du secteur : 3,7 ha</th><th>Mise en application des règles du PLU avant sa révision allégée</th><th>Mise en application des règles du PLU après sa révision allégée</th></tr> <tr> <td>Surfaces gelées par les marges de recul / RD 723 et RD58</td><td>~ 1,5 ha</td><td>~ 0,7 ha</td></tr> <tr> <td>Surfaces valorisables selon règles du PLU, hors marges de recul par rapport aux RD</td><td>~ 1,7 ha</td><td>~ 2,5 ha</td></tr> <tr> <td>Capacité d'imperméabilisation et d'artificialisation possible selon règles du PLU</td><td>~ 1 71 ha</td><td>~ 1,98 ha</td></tr> </table>			Superficie du secteur : 3,7 ha	Mise en application des règles du PLU avant sa révision allégée	Mise en application des règles du PLU après sa révision allégée	Surfaces gelées par les marges de recul / RD 723 et RD58	~ 1,5 ha	~ 0,7 ha	Surfaces valorisables selon règles du PLU, hors marges de recul par rapport aux RD	~ 1,7 ha	~ 2,5 ha	Capacité d'imperméabilisation et d'artificialisation possible selon règles du PLU	~ 1 71 ha	~ 1,98 ha
Superficie du secteur : 3,7 ha	Mise en application des règles du PLU avant sa révision allégée	Mise en application des règles du PLU après sa révision allégée												
Surfaces gelées par les marges de recul / RD 723 et RD58	~ 1,5 ha	~ 0,7 ha												
Surfaces valorisables selon règles du PLU, hors marges de recul par rapport aux RD	~ 1,7 ha	~ 2,5 ha												
Capacité d'imperméabilisation et d'artificialisation possible selon règles du PLU	~ 1 71 ha	~ 1,98 ha												

3.3. Incidences sur l'environnement et mesures correctrices ou compensatoires (suite)

THÉMATIQUE	INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	MESURES PRISES PAR LE PROJET (DANS UNE DÉMARCHÉ ERC)
2) Incidences sur la ressource en eau (gestion des eaux usées et des eaux pluviales, eau potable)	<u>Eau potable</u> : Raccordement sur le réseau public alimentant la zone d'activités : incidence limitée compte tenu de la nature du projet qui ne modifie pas en soi le découpage des lots et la capacité d'accueil initialement escomptée d'activités. <u>Gestion des eaux usées</u> : Les rejets d'eaux usées domestiques issus de ces constructions doivent être collectés par le réseau d'assainissement collectif pour être traités en station d'épuration communale disposant de capacités suffisantes pour recevoir les effluents issus de la zone d'activités (en cohérence avec le projet de zonage d'assainissement des eaux usées). La réduction des marges de recul permet seulement de regagner des surfaces disponibles à l'accueil d'activités sans pour autant modifier le découpage de lots et la capacité d'accueil initialement escomptée d'entreprises. Le projet ne peut donc pas modifier de manière notoire le prévisionnel de capacités d'eaux usées susceptibles d'être générées par ces activités. <u>Gestion des eaux pluviales</u> : La redéfinition du projet urbain justifiant la réduction des marges de recul par rapport aux RD 723 et 58 ne s'accompagne pas d'une modification notable de gestion des eaux pluviales sur le secteur, dont les aménagements et la viabilisation déjà réalisés ont préalablement fait l'objet d'un dossier au titre de la loi sur l'eau. Néanmoins, si modification il y a, celle-ci devrait être bénéfique : le projet vise désormais à préserver des surfaces considérées comme zones humides. Les dispositions du règlement ont pour objectif de favoriser les conditions d'infiltration des eaux et de collecte d'eau de ruissellement par des noues aménagées dans les marges de recul en complément des réseaux existants, de telle manière que le projet, à travers son dispositif de gestion des eaux pluviales, vise à <i>ne pas aggraver les ruissellements en aval</i> hydraulique du site (cf. OAP et règlement écrit). Afin d'éviter de générer des flux excessifs d'eaux de ruissellement au regard des caractéristiques du bassin de rétention existant au Sud-Est du secteur ayant été dimensionné dans le cadre du dossier loi sur l'eau, le règlement impose la préservation du caractère naturel dominant du site et exige le maintien d'au moins 80 % d'espaces non imperméabilisés.	Obligation de collecte des eaux usées par le réseau d'assainissement collectif (cf. réseaux existants et zonage d'assainissement EU) Préservation des zones humides situées dans les marges de reculs, voire création de zones humides en cas de nécessité de suppression ou d'altération de zones humides situées au sein du secteur Obligation de gestion des eaux de ruissellement avec mise en valeur possible des marges de recul pour collecter des eaux de ruissellement et aménager des ouvrages de gestion hydraulique de type noues, pour participer à la régulation et au traitement de ces eaux pluviales Limitation de l'imperméabilisation des sols à hauteur de 80 % de la superficie de chacune des unités foncières destinées aux activités (afin d'éviter des excès d'imperméabilisation génératrice d'eaux de ruissellement).

3.3. Incidences sur l'environnement et mesures correctrices ou compensatoires (suite)

THÉMATIQUE	INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	MESURES PRISES PAR LE PROJET (DANS UNE DÉMARCHE ERC)
3) Trafic, énergie, climat, gaz à effet de serre et impact sur les ressources énergétiques	La présente modification relative à la réduction des marges de recul le long de la RD 723 et de la RD 58 pour le secteur Ue concerné n'implique pas d'incidences directes particulières sur le trafic, les déplacements et donc les rejets à l'atmosphère. La modification ne remet pas en cause les objectifs de sécurisation des flux, ni même de sécurité sur la RD 723 et la RD 58, ayant déjà fait l'objet d'aménagements de sécurisation routière à hauteur du secteur d'étude (giratoire, îlots centraux et accès sécurisé à la zone d'activités). Elle ajuste et adapte la marge de recul inconstructible le long de cette voie, prenant en compte sa vocation et son statut de voie de transit. Les véhicules sur ces tronçons de la RD 723 et de la RD 58, circulent à une vitesse plus modérée, limitée à 70 km/h et contrainte par la réalisation d'ouvrages à hauteur de l'accès à la zone d'activités amenant les automobilistes à modérer leur vitesse de déplacement. Avec un recul minimal de 25 m de l'axe de la RD723 et de la RD 58, le règlement maintient des marges de sécurité le long de ces voies et permet à terme, de renforcer le ressenti de la trame bâtie liée à la zone d'activités à cette entrée Ouest de l'agglomération de Vue et ainsi d'alerter les automobilistes, de leur déplacement dans une zone à connotation semi-urbaine imposant plus de vigilance et de limitation de la vitesse des véhicules. La conservation de marges de recul, conjuguée à l'emprise de la RD 723, ménage également les capacités d'aménagement de voies "douces" le long de cette voie, à hauteur du secteur concerné pour en faciliter sa desserte. Le projet amène certes à drainer des visiteurs donc à générer des flux de véhicules susceptibles d'être toujours alimentés en énergie fossile (moteurs thermiques), mais la capacité d'accueil limitée du site et les évolutions technologiques et culturelles en cours incitant à l'usage de véhicules moins polluants et moins générateurs d'émissions de gaz carbonique et polluantes, minimisent fortement ces incidences du projet. En outre, le projet est également motivé par la proximité de point de desserte par les transports collectifs. Par ailleurs, le projet urbain du secteur d'activités de la 'Croix Marteau' se veut sensible et incitatif aux enjeux climatiques, à la séquestration du carbone (voir actions en mesures correctrices et compensatoires) et aux économies ou à la valorisation des énergies. Il met en valeur un continuum écologique, préservant trame verte et bleue, favorable à la séquestration du carbone. Il veille à insérer au règlement, une disposition pour inciter les entrepreneurs à poursuivre et concrétiser des objectifs de performances énergétiques de leurs bâtiments.	Préservation des zones humides, de la trame verte existante sur le site, en particulier des haies identifiées par les OAP constitutif d'un <i>continuum écologique</i> propice à la séquestration du carbone dans les marges de recul Plantations équivalentes en nombre et en essence à prévoir en compensation de la suppression d'arbres existants correspondant à des essences locales, au sein du site. Plantations complémentaires souhaitées dans les marges de recul (cf. OAP)

3.3. Incidences sur l'environnement et mesures correctrices ou compensatoires (suite)

THÉMATIQUE	INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	MESURES PRISES PAR LE PROJET (DANS UNE DÉMARCHE ERC)
4) Incidences sur les milieux naturels, les continuités écologiques et la biodiversité	Localisé aux portes (ouest) de l'agglomération de Vue, dans un contexte marqué par les emprises des infrastructures routières au Nord et à l'Est du site et par la proximité de lieux-dits regroupant des habitations, le secteur d'études de la "Croix Marteau" ne recèle pas de prime abord, de milieux naturels et une biodiversité particulièrement intéressantes. Il est en outre assez éloigné des marais, principaux secteurs inventoriés pour leur richesse écologique et reculé des principaux espaces bocagers et boisés rencontrés plus au Sud sur le plateau. Au regard de ce contexte, le projet visant à réduire les marges de recul inconstructibles le long des voies départementales et à y permettre une légère extension des espaces urbanisables, génère certes des incidences sur l'occupation des sols, mais qui ne portent pas atteinte à des espaces à fort intérêt écologique et naturel. Mais à l'échelle du secteur d'étude, le projet veille à réduire les atteintes à l'environnement naturel et à la biodiversité (plutôt ordinaire sur le site) du projet d'extension de la zone réellement constructible au sein de la zone d'activités : il porte une attention toute particulière (et nouvelle par rapport au PLU en vigueur), à la préservation de zones humides ayant été délimitées sur le secteur d'étude et aux linéaires arborés encore présents sur certaines limites du site et dans les marges de recul, qui ne faisaient jusqu'à présent pas l'objet de préservation rigoureuse par le règlement du PLU. L'introduction au PLU d'OAP spécifiques à ce secteur et les amendements apportés au règlement de la zone étudiée visent à la préservation des zones humides et de la trame végétale existante sur les limites du site (cf. OAP et règlement). A défaut, leur suppression si elle est nécessaire, doit être compensée par : - la restauration ou recréation de zones humides dans les marges de recul redéfinies le long de la RD 723 ou de la RD58, - des replantations en essences locales similaires (chênes, frênes ...), par doublement d'arbres ou de linéaires de haies devant être supprimés. Ligne directrice majeure des orientations propices à l'écologie et à la biodiversité du site, le <i>continuum écologique</i> structuré à partir des zones humides existantes, alimentées et enrichies par des plantations d'essences locales, par des ouvrages de gestion hydraulique traités de manière naturelle (de type noues), éventuel support d'aménagement éventuel de nouvelles zones humides, représente un gage de préservation d'habitats favorables à la biodiversité rencontrée sur ce secteur localisé à proximité de zones humides plus conséquentes liées au ruisseau de la Blanchardais (à l'est) et de manière plus éloigné aux marais de Vue. Ces dispositions constructives, sans les éviter totalement, contrebalancent nettement les incidences négatives du projet sur l'environnement naturel pour en générer des impacts positifs favorables à l'écologie, à la séquestration du carbone et à la biodiversité, même ordinaire.	Préservation des zones humides, de la trame verte existante sur le site, en particulier des haies identifiées par les OAP constitutif d'un <i>continuum écologique</i> favorable à la biodiversité : ce corridor écologique trouve sa continuité plus à l'Est en direction des prairies accompagnant le ruisseau de la Blanchardais. Plantations complémentaires et restauration et régénération de zones humides escomptées dans les marges de recul pour enrichir le continuum écologique. Suppression d'éléments arborés inventoriés par les OAP admise seulement dans des cas exceptionnels listés par le règlement et devant dans ces cas-ci faire l'objet de compensation par replantation en essences locales similaires mais au double du nombre d'arbres ou de linéaire(s) de haies devant être supprimé(s), à prévoir au sein du site.

3.3. Incidences sur l'environnement et mesures correctrices ou compensatoires (suite)

THÉMATIQUE	INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	MESURES PRISES PAR LE PROJET (DANS UNE DÉMARCHE ERC)
5) Ambiances paysagères et patrimoine	Le projet de révision allégée se limitant à réduire les marges de recul sur le secteur Ue par rapport aux RD 723 et RD 58 ne génère pas d'incidences défavorables à la perception et à la qualité paysagère du secteur d'activités de la "Croix Marteau". Au contraire... Considérant l'état initial, la redéfinition du projet urbain veille à profiter des larges ouvertures visuelles sur le secteur pour mettre en valeur l'effet 'vitrine', en cherchant notamment à développer en premier plan, dans les marges de recul, un espace à forte qualité écologique et paysagère devant favoriser la mise en valeur des façades bâties en second plan, devant faire l'objet d'un traitement architectural soigné. Là où des linéaires de haies arborées referment les champs visuels sur le site, le projet urbain les préserve, comptant sur l'alternance entre ouverture et fermeture de perspectives sur le site pour animer le paysage et conférer une identité au secteur. La redéfinition du projet urbain et sa traduction réglementaire confortent donc les objectifs de préservation de la trame végétale et renforce les modalités de maintien de linéaires de haies existantes sur les limites du secteur d'étude et le long de ces voies. Les OAP introduisent des orientations relatives à la préservation de la trame végétale relevée sur les limites du site, objectifs relayés par le règlement du secteur Ue qui désormais restreint à certains cas précis, les possibilités de suppression d'arbres ou de linéaires de haies identifiés par les OAP pour ce secteur d'activités et fixe les modalités de plantations en compensation de celles qui seraient supprimées. En complément, le projet demande à traiter et matérialiser l'interface du secteur d'activités avec les terrains agricoles ou naturels en limite ouest du secteur, par une plantation de haies d'essences locales, en continuité de celles déjà existantes sur les limites nord et sud du site. Le projet de révision allégée permet aussi d'amender et d'adapter certaines dispositions destinées à apporter verdure et soin aux traitements des abords pour favoriser l'insertion paysagère des constructions et installations, pour rompre le caractère trop minéral et sec des surfaces rencontrées en zone d'activités (traitement paysager des aires de stationnement et des dépôts de matériaux ou de matériels, conservation d'un minimum d'espaces non imperméabilisés...). Dans ces conditions, la redéfinition du projet urbain et de sa traduction réglementaire dans le cadre de la présente révision allégée représente une opportunité pour requalifier le site et en soigner sa qualité paysagère.	Le projet de règlement impose la préservation des haies et un recul minimal d'implantation des constructions de 25 mètres de l'axe des RD 723 et 58 garantissant la préservation des haies arborées à préserver sur les limites du site au titre de l'article L.151-23 du CU (cf. OAP et règlement). Plantations complémentaires à prévoir en limite ouest du secteur, à l'interface de la zone agricole ou naturelle (cf. OAP) Plantations complémentaires et restauration et régénération de zones humides escomptées dans les marges de recul pour enrichir le continuum écologique. Suppression d'éléments arborés inventoriés par les OAP admise seulement dans des cas exceptionnels listés par le règlement et devant dans ces cas-ci faire l'objet de compensation par replantation équivalente en nombre et en essence (locale) à prévoir au sein du site Ajout de disposition pour préciser et rappeler la nécessité de soigner la qualité architecturale des façades perçues depuis l'espace public Traitement paysager à dominante végétale ou naturelle devant accompagner et assurer l'insertion paysagère des aires de stationnement ou de manœuvres susceptibles d'être implantées au plus proche à 10 mètres de la RD 723 ou de la RD 58 Amendement de dispositions (plantations, murets) pour limiter les impacts visuels des aires de dépôts de matériaux ou de matériels, citernes...

3.3. Incidences sur l'environnement et mesures correctrices ou compensatoires (suite)

THÉMATIQUE	INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	MESURES PRISES PAR LE PROJET (DANS UNE DÉMARCHE ERC)
6) Agriculture, artificialisation des sols et consommation d'espace	La modification des marges de recul par rapport aux RD 723 et RD 58, implique la possibilité d'étendre d'environ 0,7 ha le potentiel constructible au PLU, tout en restant au sein du secteur Ue destiné aux activités économiques. Ces terrains, intégrés au périmètre de la zone Ue destinée aux activités économiques et visés par le projet de réduction des marges de recul, ne sont pour l'essentiel plus exploités à des fins agricoles, à l'exception de la partie située à l'Ouest de la zone pour laquelle la Communauté d'Agglomération Pornic Agglo Pays de Retz souhaiterait se porter acquéreur. La présente révision allégée visant des secteurs déjà ouverts à l'urbanisation, n'entraînera pas d'incidences particulières sur les espaces agricoles à préserver, en compatibilité avec les objectifs du SCoT. Ces terrains sont exclus des espaces agricoles pérennes tels qu'ils sont cartographiés au SCoT du Pays de Retz approuvé le 28 juin 2013. Le projet de réduction des marges de recul permettant l'extension des capacités de construction induit certes une consommation d'espace, toutefois, ce projet répond aux objectifs de densification urbaine, d'optimisation de l'utilisation de l'espace destiné à l'urbanisation et ainsi de modération de la consommation d'espace, en compatibilité avec les objectifs du SCoT et les dispositions du code de l'urbanisme.	Plantations complémentaires à prévoir en limite ouest du secteur, à l'interface de la zone agricole ou naturelle (cf. OAP)
7) Bruits, nuisances, gestion des risques de nuisances, de pollutions	Le projet de réduction des marges de recul n'a pas d'incidence notable sur le bruit, les odeurs, les commodités de voisinage, la santé. Il tend néanmoins à favoriser une plus grande proximité des bâtiments à usage d'activités de la RD 723 ou de la RD 58, donc une plus grande exposition à ces voies génératrices de flux et d'émissions de gaz d'échappement et de bruit. Les dispositions constructives (isolement acoustique notamment) prévues par les entreprises doivent néanmoins prendre en compte ces paramètres pour éviter les nuisances pour les personnes qu'elles sont susceptibles d'abriter. Il est à rappeler que la RD 723, au droit du giratoire et de son intersection avec la RD 58, est classée voie bruyante de catégorie 3 par l'arrêté préfectoral du 5 novembre 2020 (marge de l'isolement acoustique : 100 m par rapport à cette voie). Par ailleurs, le secteur n'est pas exposé à des risques spécifiques. Au regard du risque incendie, il peut être précisé que le secteur bénéficie de dispositifs de protection incendie.	

3.3. Incidences sur l'environnement et mesures correctrices ou compensatoires (suite)

THÉMATIQUE	INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	MESURES PRISES PAR LE PROJET (DANS UNE DÉMARCHE ERC)
10) Incidences sur le trafic et les voies de communication	Par son essence même, le projet de réduction des marges de recul le long de la RD 723 et de la RD 58 pour le secteur concerné n'implique pas d'incidences directes particulières sur le trafic et les déplacements, mais une incidence indirecte en favorisant la commercialisation de lots d'activités, le développement d'activités et donc du trafic qu'elles sont à même de générer. La révision allégée ne remet néanmoins, pas en cause les objectifs de sécurisation des flux, ni même de sécurité sur la RD 723 et la RD 58, ayant déjà fait l'objet d'aménagements de sécurisation routière à hauteur du secteur d'étude (giratoire, îlots centraux et accès sécurisé à la zone d'activités). Elle ajuste et adapte la marge de recul inconstructible le long de cette voie, prenant en compte sa vocation et son statut de voie de transit. Les véhicules sur ces tronçons de la RD 723 et de la RD 58, circulent à une vitesse plus modérée, limitée à 70 km/h et contrainte par la réalisation d'ouvrages à hauteur de l'accès à la zone d'activités amenant les automobilistes à modérer leur vitesse de déplacement. Avec un recul minimal de 25 m de l'axe de la RD723 et de la RD 58, le règlement maintient des marges de sécurité le long de ces voies et permet à terme, de renforcer le ressenti de la trame bâtie liée à la zone d'activités à cette entrée Ouest de l'agglomération de Vue et ainsi d'alerter les automobilistes, de leur déplacement dans une zone à connotation semi-urbaine imposant plus de vigilance et de limitation de la vitesse des véhicules. La conservation de marges de recul, conjuguée à l'emprise de la RD 723, ménage également les capacités d'aménagement de voies "douces" le long de cette voie, à hauteur du secteur concerné pour en faciliter sa desserte. En outre, le secteur d'étude bénéficie d'une relative proximité des stations de transport collectif du réseau régional (Aléop). La mise en œuvre de cheminements "doux" le long de la RD 723 voire de la RD 58 reliant le secteur d'étude à ces arrêts de la ligne Aléop, tel que le ménage le projet urbain, offrirait une alternative certaine au recours aux véhicules et s'inscrirait dans une démarche favorable à la modération des flux automobiles.	

3.3. Incidences sur l'environnement et mesures correctrices ou compensatoires (suite)

THÉMATIQUE	INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	MESURES PRISES PAR LE PROJET (DANS UNE DÉMARCHE ERC)
11) Impact économique et social	Le choix de développement d'activités économiques sur le secteur de la "Croix Marteau" à Vue, est acté : - par le SCoT du Pays de Retz, qui identifie ce secteur d'activités économiques, en tant que Zone d'Activités de Proximité (ZAP), - dans le document de Stratégie de développement de l'offre économique de Pornic Agglo Pays de Retz (lui-même établi en compatibilité avec le SCoT du Pays de Retz) : ce document considère la zone de la "Croix Marteau" comme un Pôle de Proximité, pour lequel la Communauté d'agglomération a déjà réalisé l'aménagement et la viabilisation du secteur et acquis l'essentiel du foncier. Cette stratégie de développement économique sur le territoire de Vue prend notamment en compte l'absence de proximité immédiate de sièges et de bâtiments d'exploitation agricole afin d'éviter de porter un préjudice grave à une structure d'exploitation en place. Le choix de ce secteur a été acté dans le cadre de l'élaboration du P.L.U. et confirmé par les orientations du SCoT. Il faisait déjà suite à la concertation réalisée en particulier avec la profession agricole. En conséquence, les objectifs de réduction des marges de recul et d'optimisation d'utilisation des sols destinés à l'accueil d'activités économiques vont dans le sens des objectifs d'optimisation de l'usage d'espace urbain (secteur Ue) déjà ouvert à l'urbanisation de manière à contribuer aux objectifs de réduction de consommation d'espace et de limitation de l'artificialisation de terrains agricoles ou naturels. En prenant en plus en compte les lots déjà bâtis, la surface valorisée du secteur Ue atteindrait après révision allégée, près de 2,5 ha soit environ 68 % de la superficie du secteur Ue, au lieu de 40 % en l'état actuel. En réduisant la marge de recul à 25 mètres de l'axe des RD 723 et 58, le nouveau projet urbain permet de remobiliser 0,77 ha de terrains urbanisables au sein des lots d'activités préalablement définis et par la même occasion de redonner du sens aux lots aujourd'hui trop pénalisés par les marges de recul pour être commercialisés. Au final, ce projet de réduction des marges de recul rétablit une offre d'un hectare de terrains à l'accueil d'activités au sein d'un secteur de 3,7 ha. Ce sont ainsi au moins 3 à 4 entreprises qui pourront être accueillies sur le site et contribuer au renforcement et au développement du tissu économique local. <i>Retombées indirectes du projet</i>, le développement d'accueil d'activités sur le secteur de la "Croix Marteau" ne peut que favoriser le développement de synergies dans le tissu économique local et profiter aux autres acteurs économiques locaux (professions libérales, fleuristes, boulangers, traiteurs, imprimeurs, etc...) à travers les besoins et les flux que génère toute activité économique.	

Il ressort de ces analyses que la présente révision allégée du PLU n'a pas d'incidences négatives sur l'environnement. Il ne donne pas lieu à prévoir des mesures correctrices ou compensatoires particulières, autres que les mesures déjà présentées et adoptées par le projet pour s'adapter aux enjeux environnementaux locaux.

3.4. Conséquences éventuelles de la modification du PLU sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000

Le territoire de la commune de Vue est partiellement concerné et couvert par le site Natura 2000 de l'Estuaire de la Loire, comme l'expose l'état initial de l'environnement (cf. chapitre 3.1.5 relatif au contexte naturel).

Néanmoins, le secteur d'activités de la "Croix Marteau" est localisé au plus proche, à environ 450 m à vol d'oiseau du site Natura 2000 de l'Estuaire de la Loire, à savoir de la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) n°FR5200621 (Directive Habitats) et de la Zone de Protection Spéciale n°FR 5210103 (Directive Oiseaux) de l'Estuaire de la Loire (voir carte ci-contre).

Le secteur d'étude s'inscrit dans un bassin versant lié au site Natura 2000.

Au regard de ses caractéristiques, les écoulements superficiels ou souterrains représentent le principal vecteur susceptible de créer une relation entre le secteur d'étude et le site Natura 2000 et ainsi de générer des incidences sur les espaces et la biodiversité liés au site Natura 2000.

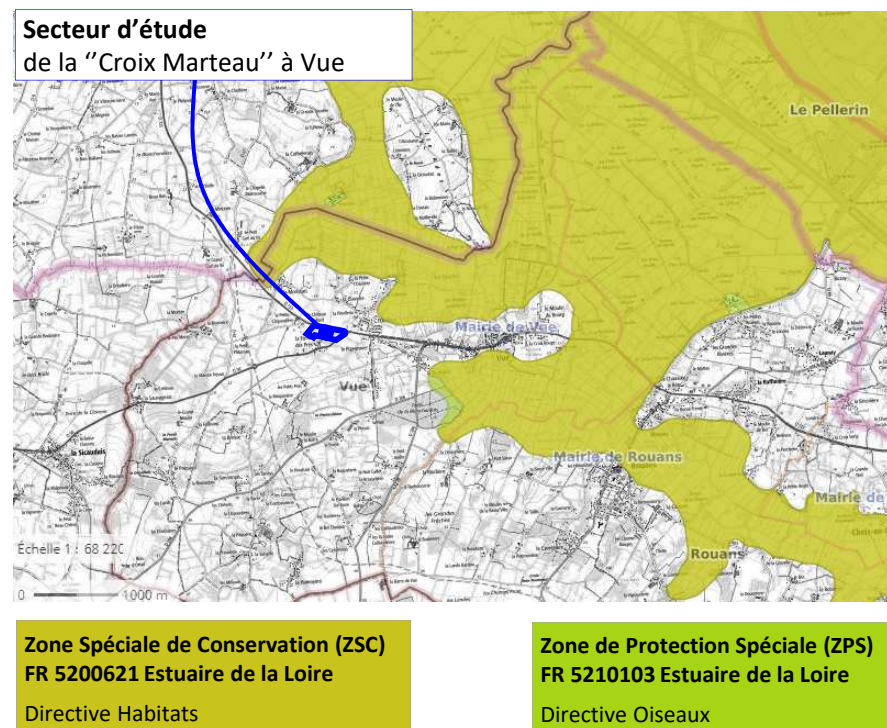
De ce fait, la gestion des eaux pluviales rejetées générées par le surcroît possible d'imperméabilisation lié au présent projet de révision allégée fait l'objet d'une attention particulière pour assurer le traitement qualitatif et favoriser la régulation des eaux superficielles avant leur évacuation à l'aval, vers le ruisseau de la Blanchardais dont les eaux regagnent progressivement les marais de Vue, les zones humides situées plus à l'aval en estuaire de la Loire et donc le site Natura 2000.

Le projet de *continuum écologique* préconisé dans les marges de recul, se traduisant par la préservation d'un petit chapelet de micro zones humides mis en relation les unes avec les autres par des écoulements superficiels et temporairement alimentés par des noues, joue ce rôle à la fois régulateur et épuratoire sur le site avant rejet de ses eaux plus à l'aval. La collecte et le traitement des eaux de ruissellement en sortie de site par le bassin de rétention contribuent aussi à assurer une qualité de rejets en eau en direction des milieux récepteurs situés plus à l'aval. Ces dispositions réduisent ainsi sensiblement tout effet du projet sur les conditions d'écoulement, les flux et débits reçus dans ces marais.

En outre, les terrains visés par le projet de révision allégée sont déjà situés sur des espaces urbanisés ou voués à être urbanisés (classés en zones Ue au PLU en vigueur), sur des secteurs peu propices au développement d'une flore et d'une faune riche et d'intérêt patrimonial. Le projet n'affectera en ce sens aucune espèce ni aucun habitat d'intérêt communautaire.

Le projet de révision allégée n°1 du PLU de Vue n'a donc pas d'incidences notables sur le site Natura 2000 de l'Estuaire de la Loire ou sur d'autres sites Natura 2000 plus éloignés et localisés dans un autre bassin versant que celui dans lequel s'inscrit le secteur d'étude. Ce projet ne remet pas en cause les objectifs de conservation des espèces et habitats naturels d'intérêt communautaire.

Le secteur d'étude et le site Natura 2000 le plus proche de l'Estuaire de la Loire



3.5. Indicateurs de suivi

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Vue approuvé en juin 2009 a fait l'objet d'une évaluation des incidences du PLU sur l'environnement intégrée dans le rapport de présentation du PLU. Néanmoins, cette évaluation n'a pas identifié de critères et d'indicateurs de suivi de l'application du plan, comme cela est précisé à l'article R.151-3, al. 6° du code de l'urbanisme.

La présente révision allégée n°1 du PLU préconise donc d'insérer des critères et indicateurs applicables au secteur Ue visé par la présente procédure, destinés à faciliter le suivi de la mise en œuvre du projet urbain et des nouvelles dispositions du PLU relatives à ce secteur.

La présente révision allégée du PLU envisage la mise en place de mesures compensatoires en cas d'altération voire de suppression nécessaire de zones humides, dès lors qu'aucune autre alternative n'aura été rendue possible.

C'est en ce sens qu'elle préconise un suivi des zones humides délimitées sur le secteur Ue.

D'autres indicateurs sont ajoutés pour mesurer les impacts de la mise en œuvre du projet l'artificialisation des sols et sur la conservation ou l'évolution de la trame végétale du secteur.

	Indicateurs du PLU instaurés par la présente révision allégée n°1	Source	Objectifs
SOL / EAUX DE RUISSELLEMENT	Surface d'imperméabilisation en secteur Ue	Communauté d'agglomération	Coefficient maximal d'imperméabilisation à l'échelle de l'opération (ZA en secteur Ue) : 80 %
ZONES HUMIDES	Surface de zones humides : 13000 m ² (zones humides pré-délimitées)	Communauté d'agglomération	Surface de zones humides à préserver : 13000 m ²
TRAME VEGETALE : HAIES	Linéaire de haies préservées au titre du L. 151-23 du CU en secteur Ue en 2021 : 151 m. linéaire Linéaire de haies à créer : 0 Linéaire de haies supprimé : 0	Communauté d'agglomération	Linéaire de haies préservées au titre du L. 151-23 du CU en secteur Ue en 2021 : 151 m. linéaire Linéaire de haies à créer : ~ 100 ml (en limite Ouest du secteur) Linéaire de haies supprimé :

3.6. Articulation avec les autres documents d'urbanisme, plans ou programme

3.6.1. Compatibilité avec le SCoT du Pays de Retz

Le SCoT du Pays de Retz a été approuvé le 28 juin 2013.

Conformément à l'article L.131-4 du code de l'urbanisme, le projet de révision allégée du PLU doit être compatible avec le SCoT. Le projet de révision allégée n°1 du PLU veille à respecter les objectifs et orientations du SCoT.

Compatibilité avec les objectifs de développement économique et de l'emploi

Le projet de révision allégée n°1 du PLU, permettant la réduction des marges de recul par rapport aux RD 723 et RD 58, à travers le projet urbain établi en vertu de l'article L.111-8 du code de l'urbanisme, s'inscrit pleinement dans les objectifs et orientations suivantes du SCoT :

- "Développer l'économie et l'emploi sur tout le territoire";
- "Organiser l'offre foncière en ZAE"

Le DOO (document d'orientation et d'objectifs) définit notamment une typologie de zones d'activités économiques, dont les Zones d'activités de proximité (ZAP), situées proches de petits centres urbains et "*destinées à accueillir en priorité des entreprises artisanales [...] ainsi que des activités de services associées*".

La zone d'activités de la "Croix Marteau" fait partie des zones d'activités de proximité définies par le SCoT.



- "Favoriser l'aménagement qualitatif des ZAE, et leur accessibilité"

Le projet de révision allégée n°1 du PLU reconsidère le projet urbain du secteur de la "Croix Marteau" et la traduction réglementaire de ses principes d'aménagement, en pleine cohérence avec les orientations du SCoT relatives à l'aménagement qualitatif des ZAE. Cette cohérence transparaît notamment à travers certaines orientations et certaines dispositions de la révision allégée du PLU, déclinées ci-après :

- o L'objectif de réduction des marges de recul pour optimiser l'usage des espaces inscrits dans le secteur Ue de la "Croix Marteau" (cf. OAP, zonage et règlement),
- o la redéfinition du projet urbain ayant pour effet de favoriser la mise en valeur de la qualité paysagère du secteur et des constructions, de recréer un continuum écologique s'appuyant sur un reliquat de trame bocagère et sur la mise en valeur de zones humides (cf. OAP),
- o les amendements apportés au règlement pour inviter à la mutualisation des aires de stationnement,
- o les dispositions proposées par les OAP et le règlement pour renforcer la gestion qualitative et quantitative des eaux de ruissellement dans le cadre des objectifs d'aménagement des marges de recul,
- o L'absence de risques notoires pour l'habitat environnant liés au développement de ce secteur d'activités que permet la réduction des marges de recul par rapport aux RD concernées.

Extrait des objectifs du SCoT relatifs au traitement qualitatif des ZAE

Afin de limiter la consommation d'espace et de développer leur attractivité, les maîtres d'ouvrages de ces zones devront :

- » Favoriser les conditions d'un aménagement qualitatif (jalonnement, qualité des matériaux employés, circulations, collecte des déchets, mise en commun de services, points de desserte par les transports collectifs, circulations douces...), dans l'esprit des démarches de type «Qualiparc». La requalification des zones d'activités existantes sera recherchée.
- » Veiller à la qualité paysagère des constructions et aménagements, notamment au maintien et à la restauration de la trame bocagère et des continuités écologiques éventuellement impactées.
- » Économiser l'espace utilisé en rationalisant les aménagements, la taille des parcelles, en mutualisant les espaces de circulation, stationnement et services, pour les activités qui le permettent.
- » Aménager les espaces économiques dans la recherche d'une meilleure qualité environnementale, notamment en matière de gestion des rejets en eaux (pluviales et usées), de production, ramassage et traitement des déchets et de consommation d'énergie et de production d'énergies renouvelables.
- » Éviter le développement linéaire des ZAE le long des axes routiers pour protéger les paysages, l'agriculture et l'environnement (cf. chap. 7.3.).
- » Prendre en compte les risques de nuisances supplémentaires pour les habitations environnantes (par exemple : dispositions paysagères, gestion des accès et des stationnements poids lourds, horaires, ...).

3.6. Articulation avec les autres documents d'urbanisme, plans ou programme *(suite)*

3.6.1. Compatibilité avec le SCoT du Pays de Retz *(suite)*

Compatibilité avec les objectifs visant à promouvoir un développement économe en énergie et à favoriser les énergies renouvelables

Le projet de révision allégée n°1 du PLU introduit de nouvelles dispositions au règlement du secteur Ue invitant les entreprises s'implantant sur le secteur à poursuivre des objectifs de performances énergétiques de leurs bâtiments et à promouvoir le cas échéant les énergies renouvelables et la valorisation des apports solaires sur le site.

Compatibilité avec la trame verte et bleue définie par le SCoT

Le projet de révision allégée du PLU prend en compte les objectifs de préservation de la trame verte et bleue.

Ce projet veille à garantir la préservation des principaux reliquats de haies situées en limite du secteur, le cas échéant à les compléter par des plantations complémentaires (exigées en limite Ouest du secteur) et à préserver les zones humides relevées sur le secteur.

Prenant en compte cet état initial, il développe un principe de continuum écologique préservant voire complétant le chapelet de zones humides principalement existantes dans les marges de recul redéfinies.

Au regard de ces objectifs repris par les OAP et le règlement du secteur Ue, ce projet de révision allégée du PLU ne porte pas préjudice aux continuités écologiques identifiées dans le SCoT et n'a pas d'impact sur sa trame verte et bleue.

Compatibilité avec les objectifs de préservation des espaces agricoles pérennes

Le projet de réduction en secteur Ue de la Croix Marteau, des marges de recul par rapport aux RD 723 et 58, est localisé en dehors des 'espaces agricoles pérennes' définis par le SCoT, comme le mentionne l'état initial de l'évaluation environnementale

(cf. chapitre 3.1.7 précédent).

Compatibilité avec les objectifs de protection de l'environnement

Comme l'a démontré la présentation et les choix du projet et ses incidences sur l'environnement, le projet de réduction des marges de recul par rapport aux RD 723 et 58 en zone d'activités de la "Croix Marteau", implique une redéfinition du projet urbain du secteur concerné se traduisant par une adoption d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et des amendements du règlement, qui plus que respecter, intègrent à la conception du projet, les objectifs de protection de l'environnement définis par le SCOT (cf. D.O.O. du SCoT), en particulier et sans être exhaustif, ceux déclinés aux chapitres suivants :

La Préservation de l'eau :

- Assurer une gestion et une préservation de l'unité hydraulique,
- Préserver la ressource en eau,
- Préserver les zones humides,

...

Veiller à la préservation des ressources naturelles par une meilleure prise en compte du sol et du sous-sol, et en particulier :

- Limiter l'artificialisation et la modification de la nature des sol

Ce sont des objectifs et des principes définis par le SCoT auxquels se rattache le projet de révision allégée n°1 du PLU de Vue.

3.6. Articulation avec les autres documents d'urbanisme, plans ou programme (suite)

3.6.2. Compatibilité avec le SDAGE Loire-Bretagne et avec le SAGE de l'Estuaire de la Loire

Depuis l'approbation du PLU en 2013, le SDAGE Loire-Bretagne a été révisé pour la période 2016-2021. Le SAGE de l'Estuaire de la Loire, a été initialement approuvé le 9 septembre 2009. Il est en révision depuis 2015 pour être mis en compatibilité avec le SDAGE.

Les principaux enjeux définis dans le plan d'aménagement et de gestion durable (PAGD) du SAGE Estuaire de la Loire sont les suivants :

Enjeux	Objectifs	Priorité
Enjeu transversal : Cohérence et organisation	1 - Qualité des milieux	Atteindre le bon état
		Reconquérir la biodiversité
		Trouver un équilibre pour l'estuaire
	2 - Qualité des eaux	Satisfaire les usages
		Atteindre le bon état
	3 - Inondations	Mieux connaître l'aléa
		Réduire la vulnérabilité
	4 - Gestion quantitative	Maîtriser les besoins
		Sécuriser

Le SAGE Estuaire de la Loire a également défini des objectifs à l'échelle de chaque bassin versant. La commune de Vue s'inscrit dans le bassin versant Boivre-Acheneau-Tenu dont les objectifs concernent notamment la préservation de la qualité des eaux et des milieux dont la gestion des milieux humides en intégrant les impératifs agricoles, la pérennisation des activités agricoles sur les marais, la gestion des ouvrages hydrauliques pour assurer la transparence migratoire et la surveillance et la réduction des phénomènes d'eutrophisation.

De plus, le SAGE demande les communes veillent à garantir efficacement la protection des zones humides sur leur territoire en les intégrant dans leurs documents d'urbanisme.

Le projet de révision allégée du PLU de Vue profite de l'objectif de réduction des marges de recul pour reconsidérer le projet urbain du secteur et y intégrer une approche environnementale et écologique répondant aux objectifs du SDAGE et du SAGE de l'Estuaire de la Loire :

- Le projet urbain, traduit réglementairement sous forme d'OAP et de règlement graphique et écrit, a pour ambition de favoriser un *continuum écologique* dans la marges de recul redéfinie par rapport aux RD 723 et RD 58 s'appuyant sur un reliquat de trame bocagère et préservant les zones humides délimitées sur le secteur (cf. OAP), ce continuum écologique pouvant servir de support à des actions de restauration voire de récréation de zones humides en complément et en lien avec celles existantes (par le biais des actions complémentaires de gestion des eaux de ruissellement) ;
- Ce projet urbain (et sa traduction réglementaire) valorise la marge de recul pour y permettre une gestion des eaux de ruissellement complémentaire aux dispositifs existants et au bassin de rétention existant et introduit par le règlement écrit du PLU, un objectif visant à éviter un excès d'imperméabilisation des sols qui génèrerait un surcroît significatif d'eaux de ruissellement, de manière à privilégier une gestion raisonnée des eaux pluviales et de limiter les débits à l'aval hydraulique du site.

3.6. Articulation avec les autres documents d'urbanisme, plans ou programme (suite)

3.6.3. Compatibilité du projet avec le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) Loire-Bretagne

Le secteur d'étude est localisé en dehors de zone inondable.

3.6.4. Prise en compte du SRCE

Etant donné que le SCoT du Pays de Retz a été approuvé le 28 juin 2013, soit avant le SRCE des Pays de la Loire, qui lui, a été approuvé le 30 octobre 2015, le SCoT ne l'a pas pris en compte.

Le projet de réduction des marges de recul, en secteur de la "Croix Marteau" à Vue, doit donc le prendre en compte dans le cadre de la présente révision allégée du PLU.

Ce projet est localisé sur les marges des continuités écologiques identifiées dans le SRCE des Pays de la Loire.

Compte tenu des caractéristiques environnementales du site, déjà partiellement urbanisé et proche de voies départementales, ce projet porte sur un secteur dénué de forte valeur écologique et environnementale. La réduction des marges de recul ne peut avoir en ce sens d'impact direct sur la trame verte et bleue définie par le SRCE.

Prenant néanmoins en considération sa localisation à proximité des zones humides, notamment du marais de Vue et du ruisseau de la Blanchardais, représentant le principal exutoire des eaux évacuées depuis le site, le projet de révision visant à réduire les marges de recul par rapport aux voies départementales, a pour effet de favoriser la mise en place d'un *continuum écologique* dans la marges de recul redéfinie par rapport aux RD 723 et RD 58 s'appuyant sur un reliquat de trame bocagère et préservant les zones humides délimitées sur le secteur (cf. OAP), ce continuum écologique s'inscrivant dans un couloir de liaison plus globale entre des secteurs agricoles et naturels localisés au Nord-Ouest du secteur et des espaces naturels et humides rencontrés au Sud-Est en lien avec le ruisseau de la Blanchardais.

3.6.5. Prise en compte du PCAET de la Communauté d'agglomération de Pornic Agglo Pays de Retz (2019-2025)

Le projet visé par révision allégée du PLU veille à respecter les grands objectifs retenus par le projet de PCAET de Pornic Agglo Pays de Retz :



- à la réduction des émissions de gaz à effet de serre,
- à l'adaptation au changement climatique,
- à l'amélioration de la qualité de l'air,
- à la réduction des consommations énergétiques,
- à le développement des énergies renouvelables.

Le projet de révision allégée n°1 du PLU introduit de nouvelles dispositions au règlement du secteur Ue invitant les entreprises s'implantant sur le secteur à poursuivre des objectifs de performances énergétiques de leurs bâtiments et à promouvoir le cas échéant les énergies renouvelables et la valorisation des apports solaires sur le site.

Il invite à la réalisation de constructions promouvant les matériaux renouvelables, orientées en majorité vers le sud pour profiter des apports solaires et veiller à être économes voire autonomes en énergie, en ajustant cependant ces objectifs selon la nature des constructions et des activités développées sur le site.

3.7. Description de la manière dont l'évaluation a été effectuée

L'évaluation environnementale a été élaborée en s'appuyant sur les éléments du PLU de Vue en vigueur approuvé en 2009 ayant fait l'objet d'études environnementales, complétés d'informations recueillies dans le dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau établi relatif à la création de la zone d'activités de la "Croix Marteau" réalisé à l'époque pour le compte de la Communauté de communes Cœur Pays de Retz.

Certaines données sont complétées et mises à jour par le dossier de révision du zonage d'assainissement des eaux usées de la commune de Vue (en cours de révision et soumis à enquête publique en Décembre 2021).

La présentation du projet, l'analyse des incidences et des mesures s'appuient donc sur ces données bibliographiques mais essentiellement sur celles disponibles en ligne et des éléments de projet et d'études spécifiques remis par la commune et par les services de Pornic Agglo Pays de Retz. Ces services n'ont, hélas, pas réussi à trouver trace du projet urbain initial ayant été approuvé par modification du POS en 2000 selon le rapport de présentation du PLU approuvé en 2009.

Des relevés de terrain sur le secteur concerné par le projet de réduction des marges de recul ont également été réalisés en mai, juin et septembre 2021 notamment pour appréhender l'état initial du site et des milieux 'naturels' au sein du site et sur ses abords et pour effectuer des sondages pédologiques afin d'identifier la présence éventuelle de zones humides, mais également pour percevoir et ressentir la dimension et les qualités paysagères du secteur et l'analyse des conditions de déplacements.

L'évaluation a été menée de manière itérative au fur et à mesure des réunions de travail et des choix de modifications à apporter au PLU pour assurer la mise en œuvre du projet en cohérence et en phase avec son environnement. Cette évaluation a été nourrie par différents éléments d'études et des échanges menés avec les Services de Pornic Agglo Pays de Retz, qui à travers sa compétence en développement économique et en tant que gestionnaire de la zone d'activités, assurent le suivi et la mise en œuvre du projet urbain défini pour le secteur d'activités de la "Croix Marteau".

Résumé non technique (voir pièce 1.b)

Pièce 1b.

Résumé non technique

Sommaire

Pages

Résumé non technique

• Preamble	3
• Genèse du projet et de son évaluation environnementale	4
• La procédure de révision allégée n°1 du PLU	5
• Localisation de la zone d'activités de la Croix Marteau concernée par le projet de révision allégée n° 1 du PLU	6
• Présentation du secteur d'étude : la zone d'activités de la Croix Marteau et les marges de recul actuellement définies par rapport aux RD 723 et 58	7
• L'état initial de l'environnement et caractéristiques du site susceptible d'être touché de manière notable par la mise en œuvre du projet	8
• Les principaux enjeux de l'aménagement du secteur d'étude liés à l'état initial de l'environnement et aux caractéristiques du site	12
• Les modifications devant être apportées au PLU de Vue prenant en compte les enjeux liés à l'état initial du site et de son environnement	13
• Les incidences du projet sur l'environnement et les mesures prises prenant en compte les enjeux environnementaux	21

Préambule

Conformément à l'article R.104-18 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme comprend notamment « *un résumé non technique des éléments précédents* [à savoir des éléments constitutifs de l'évaluation environnementale] *et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée* ».

Le présent fascicule joint au rapport (notice) présentant la révision allégée n°1 du P.L.U. et intégrant l'évaluation environnementale, expose donc le [résumé non technique](#).

Il fait suite au chapitre 3.7 de la notice de présentation (pièce n°1) relatif à [la description de la manière dont l'évaluation environnementale a été effectuée](#).

Genèse du projet et de son évaluation environnementale

La Commune de Vue a engagé le 1^{er} juillet 2021, une procédure de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) initialement approuvé le 24 novembre 2009 afin de reconsidérer le projet urbain défini sur la zone d'activités de la Croix Marteau classée en zone Ue au PLU, en vue d'y justifier d'une réduction des marges de recul par rapport aux voies départementales RD 58 et RD 723 (voie à grande circulation concernée par les dispositions de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme pris en application de la loi Barnier), tel qu'elles sont définies au PLU en vigueur, marges de recul qui s'imposent aux constructions et aux installations.

La Commune recourt à la révision allégée du PLU pour les raisons suivantes :

- Réduire les marges de recul de 75 m ou 40 m par rapport à l'axe des voies départementales pour les limiter à 25 m de l'axe de ces voies,
- Permettre ainsi la valorisation par des activités économiques d'environ 0,8 ha de terrains aujourd'hui gelés de toute possibilité de construction,
- Débloquer les freins à la commercialisation de terrains normalement destinés à recevoir des activités : les marges de recul actuelles grèvent tellement les capacités de mobilisation du foncier de certaines parcelles qu'ils en compromettent la valorisation.

Au final, le simple projet de réduction des marges de recul permet de **remobiliser 1 ha de terrains** pour accueillir des activités économiques conformément à la vocation de la zone Ue, sans extension sur des terrains agricoles ou naturels.

Le projet de réduction des marges de recul par rapport aux RD 723 et RD 58 s'inscrit donc dans une optique d'optimisation de l'usage des sols et de valorisation de la zone d'activités tout en veillant à prendre en compte les enjeux environnementaux du secteur en reconsidérant le projet d'aménagement du secteur et notamment de mise en valeur des marges de recul redéfinies par rapport aux voies départementales (cf. *projet urbain au titre de la loi Barnier revisité au titre de l'article L. 111-8 du code de l'urbanisme*).



Le territoire de Vue étant concerné par le site Natura 2000 de l'Estuaire de la Loire, la révision allégée n°1 du PLU de la commune de Vue fait donc l'objet d'une évaluation environnementale en application de l'article R. 104-9 du code de l'urbanisme.

La procédure de révision allégée n° 1 du PLU

Délibération du conseil municipal prescrivant la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
le 1er juillet 2021



Concertation sur le projet (01/12/2021 au 04/01/2022) et élaboration du dossier de révision allégée n° 1 du P.L.U.
intégrant son évaluation environnementale faisant l'objet d'un rapport environnemental



Bilan de la concertation et arrêt du projet de révision allégée n° 1 du P.L.U. par le conseil municipal, le 26 janvier 2022



- Information d'absence d'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale des Pays de la Loire (MRAe)
sur le projet de révision allégée n°1 du PLU et son évaluation environnementale, publiée le 17 mai 2022
- Examen conjoint de l'Etat, des personnes publiques associées, de la Commune
sur le projet de révision allégée n° 1 du PLU, le 05 juillet 2022



Enquête publique du 07 novembre 2022 au 09 décembre 2022



Examen et prise en compte des avis (PPA, MRAe) et des conclusions du commissaire-enquêteur



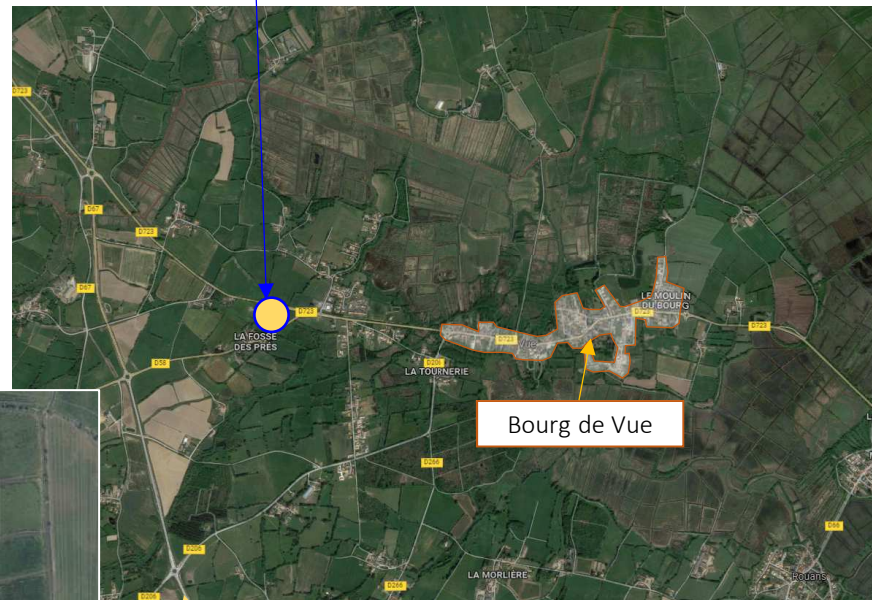
Approbation du projet révision allégée n°1 du PLU par le Conseil Municipal le 22 février 2023



PLU exécutoire après transmission au Préfet et prise des mesures de publicité

Localisation de la zone d'activités de la Croix Marteau concernée par le projet de révision allégée n° 1 du PLU

Secteur d'étude :
ZA de la "Croix Marteau" à Vue (44)



Voie de contournement de Vue

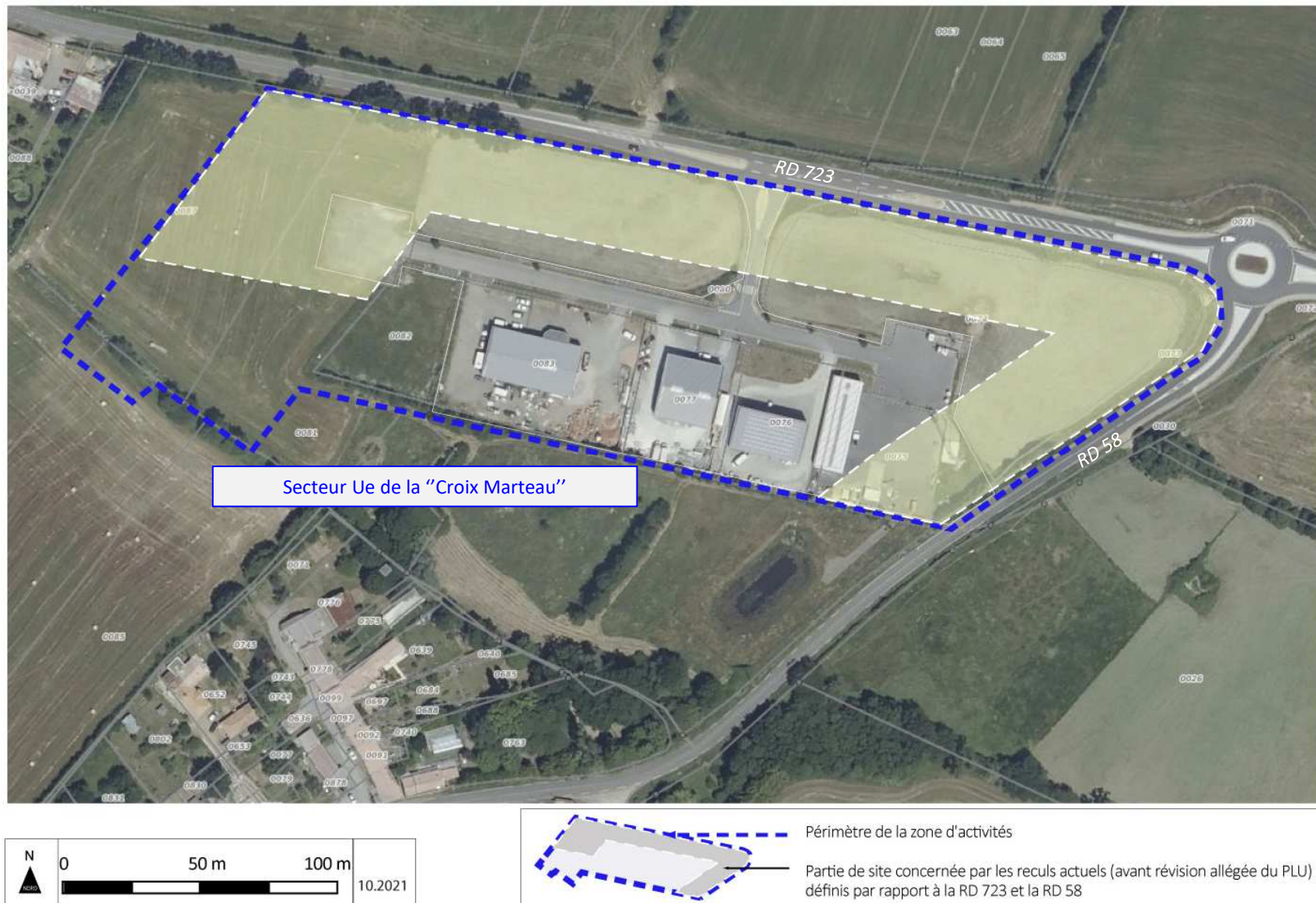
Entrée Ouest du
bourg de Vue

Secteur d'étude :
zone d'activités de la "Croix Marteau"



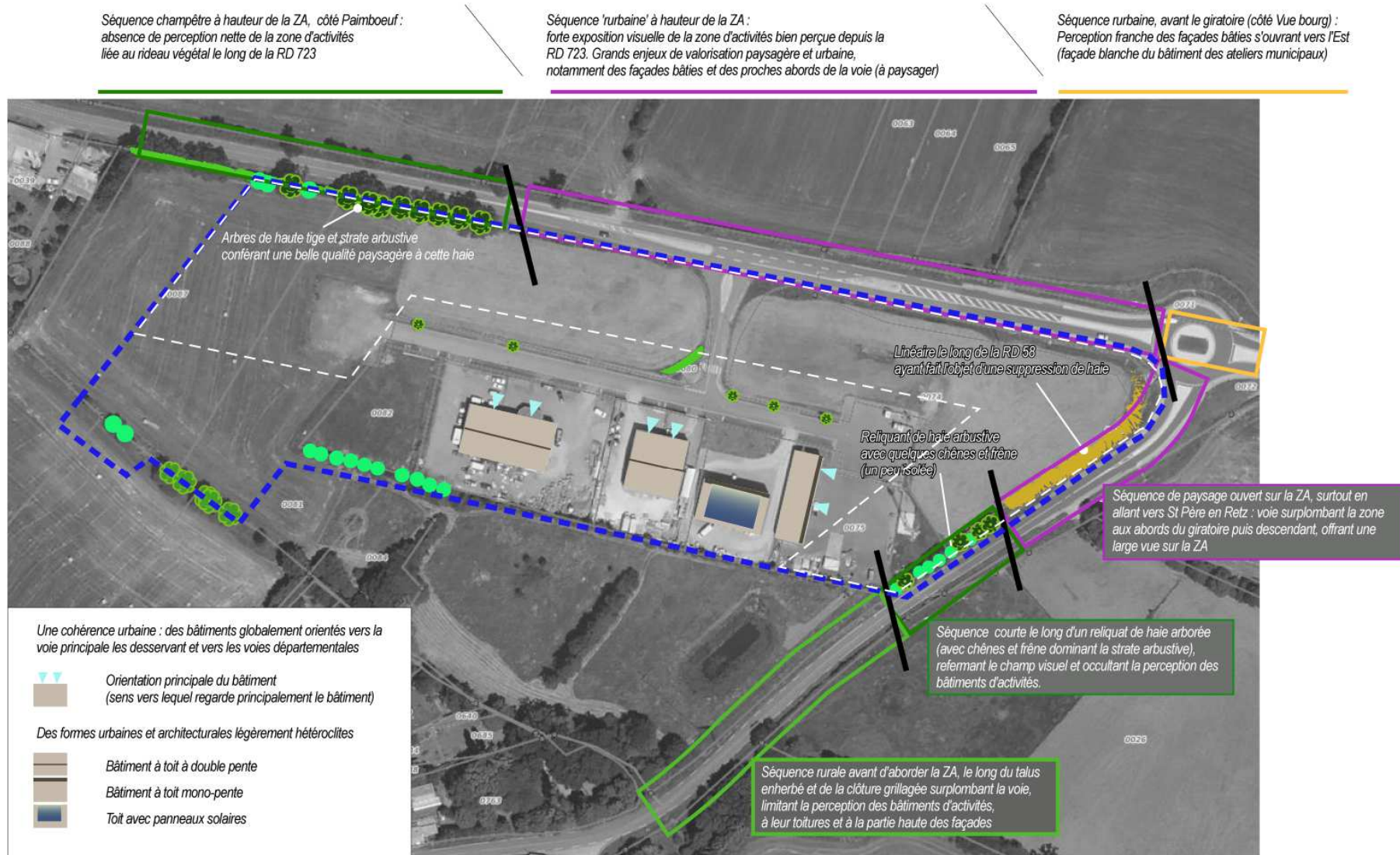
Voie de contournement de Vue

Présentation du secteur d'étude : la zone d'activités de la Croix Marteau et les marges de recul actuellement définies par rapport aux RD 723 et 58



Synthèse de l'état initial de l'environnement

Le secteur d'étude destiné à recevoir des activités économiques est déjà partiellement urbanisé. Sa perception depuis les voies départementales permet de dégager différentes séquences paysagères, essentiellement définies au regard de la trame végétale et des ouvertures visuelles sur la zone d'activités.

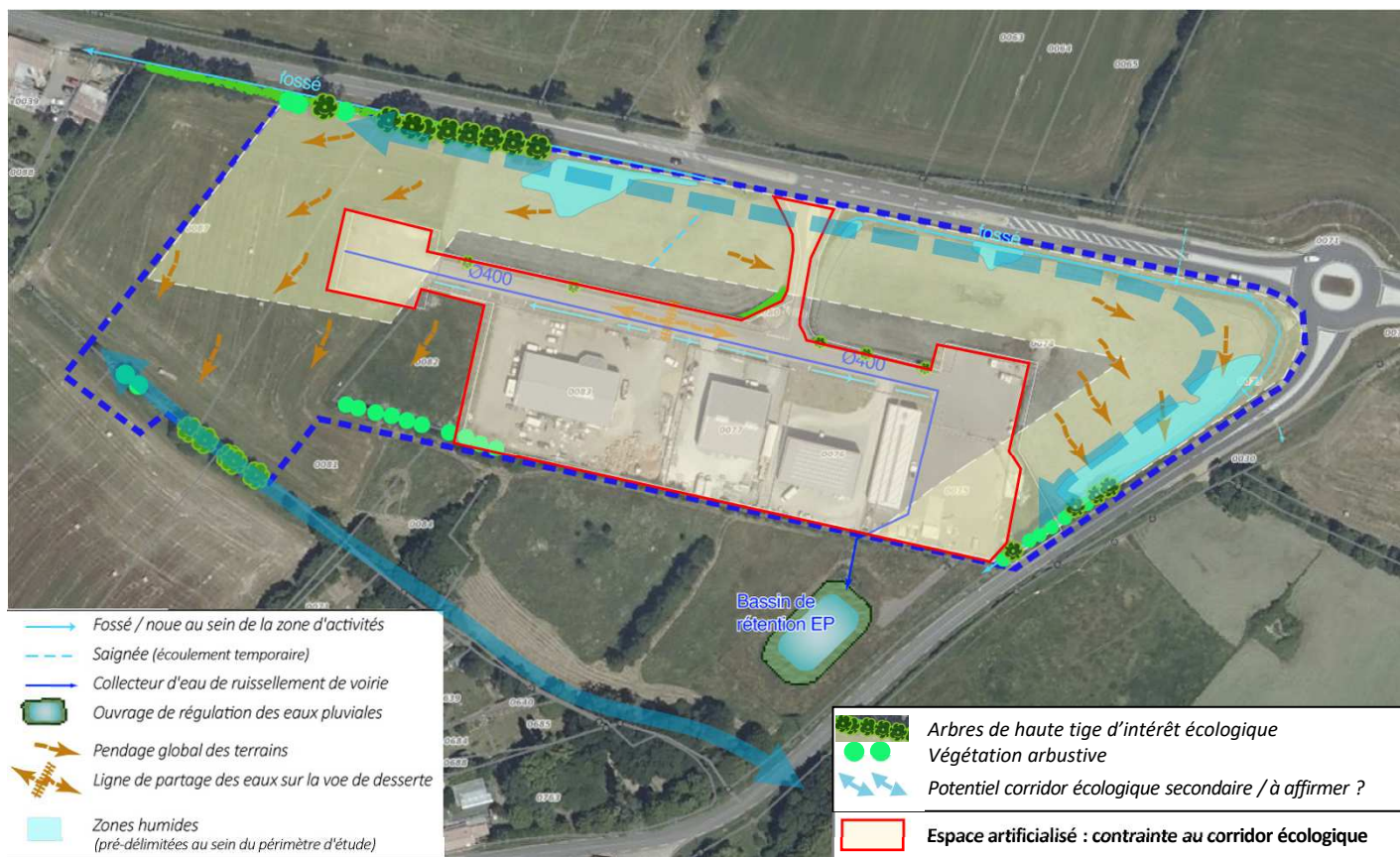


Synthèse de l'état initial de l'environnement

Le secteur d'étude est localisé en dehors de tout espace naturel préservé et de tout espace agricole pérenne tel que défini par le SCoT du Pays de Retz.

La commune de Vue, étant bordée au Nord par la Loire, possède un **patrimoine naturel** d'intérêt majeur, à travers notamment :

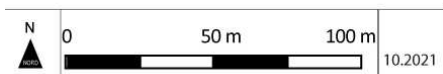
- **l'estuaire de la Loire**, protégé en tant que site classé et Site Natura 2000, ZSC (*zone spéciale de conservation*) et ZPS (*zone de protection spéciale*) mais aussi inventorié au titre de ZICO (*zone d'importance pour la conservation des oiseaux*) ou de ZNIEFF de type II (*zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique représentant un grand ensemble naturel*) ou encore de zone humide d'importance nationale (ONZH),
- **les marais de Vue**, au Nord et à l'Est du secteur d'étude, en lien avec l'estuaire de la Loire, reconnus en tant que ZNIEFF de type I (*zone naturelle à fort intérêt écologique faunistique et floristique*).



Le secteur d'étude est reculé de ces espaces.

Il est jouxté au Sud-Ouest par des zones humides inventoriées à l'échelle communale (cf. *inventaire communal de zones humides* réalisé en 2012 mettant en évidence 685 ha de zones humides).

Dans le cadre de la présente révision allégée, des sondages pédologiques et relevés floristiques ont permis de pré-délimiter au sein des marges de recul actuelles du secteur d'étude, des zones humides devant être prises en compte dans le cadre de la poursuite de l'aménagement de la zone d'activités.



Synthèse de l'état initial de l'environnement

Le territoire de Vue est inclus dans le grand bassin versant de la Loire et localement dans le bassin versant du ruisseau de la Blanchardais (situé à environ 400 m l'Est du secteur d'étude), dont les eaux s'écoulent en direction des marais de Vue au Nord. Les eaux superficielles du secteur d'étude s'écoulent pour l'essentiel vers le Sud et Sud-Est, pour être recueillies par un bassin de rétention dont les rejets (régulés) sont évacués via des fossés vers le ruisseau de la Blanchardais. Ce cours d'eau ne fait pas l'objet de suivi de qualité, seul la rivière de l'Acheneau plus à l'Est a été évaluée en 2019, présentant une qualité physico-chimique moyenne. L'objectif d'atteinte du bon état pour ce cours d'eau a été reporté à 2027.

Plusieurs risques sont présents sur la commune, sans que ceux-ci n'affectent le secteur d'étude et ses capacités de valorisation :

- risque d'inondation précisé par le PPRI de la Loire aval agglomération nantaise et défini dans l'AZI du bassin versant de Grand-Lieu,
- risque d'inondation par remontée de nappe,
- risque de retrait et gonflement d'argile faible,
- risque lié au radon
- aléa sismique modéré,
- risque de nuisances sonores liées à la RD 723, devant être pris en compte par les constructeurs selon l'arrêté préfectoral du 5/11/2020*.

* La RD 723 est soumise à un arrêté préfectoral relatif au **classement acoustique** des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit.

La commune abrite 2 **ICPE** correspondant à des exploitations agricoles, qui sont nettement reculées du secteur d'étude.

Les **énergies renouvelables** sont très peu exploitées sur la commune.

Le site d'étude est desservi par le réseau collectif des eaux usées. Celui-ci permet de renvoyer les eaux usées collectées au sein de la zone, sur le réseau d'assainissement collectif de l'agglomération, pour être traitées en station d'épuration communale.

La commune de Vue est alimentée par le syndicat mixte Atlantic'Eau. **L'eau potable** provient de l'usine de Basse-Goulaine, présentant une bonne qualité sanitaire et très bonne qualité bactériologique.

Les **déchets** sont gérés par la Communauté d'agglomération 'Pornic Agglo Pays de Retz', qui dispose de 7 déchetteries sur son territoire. Les ordures ménagères, sont collectées tous les 15 jours. Les déchets industriels doivent quant à eux être traités dans des centres agréés.

Les principaux enjeux de l'aménagement du secteur d'étude liés à l'état initial de l'environnement et aux caractéristiques du site

Les principaux enjeux liés à l'état initial et aux caractéristiques du site devant être pris en compte par le projet, sont :

- Optimiser l'usage des sols destinés aux activités économiques, pour satisfaire les nombreuses demandes foncières des entreprises tout en prenant en compte les enjeux environnementaux
- Intégrer et développer une approche écologique à l'aménagement du secteur, en particulier à la mise en valeur des marges de recul (objet de la révision allégée) dans une optique de gestion rationnelle de l'espace, de manière à :
 - favoriser le maintien de la biodiversité sur le secteur,
 - préserver les capacités de séquestration du carbone par la végétation et par les zones humides présentes,
 - améliorer la gestion des eaux pluviales sur le site, sans générer d'incidence particulière à l'aval hydraulique
- Assurer la mise en valeur notamment de la qualité paysagère et de la perception de la zone d'activités depuis les voies départementales :
 - Adapter les marges de recul pour réussir l'intégration paysagère, urbanistique des futures constructions et prendre en compte les risques et nuisances potentielles en adéquation avec les objectifs de la loi Barnier
 - Assurer un traitement qualitatif des marges de recul perçues en premier plan depuis ces voies.

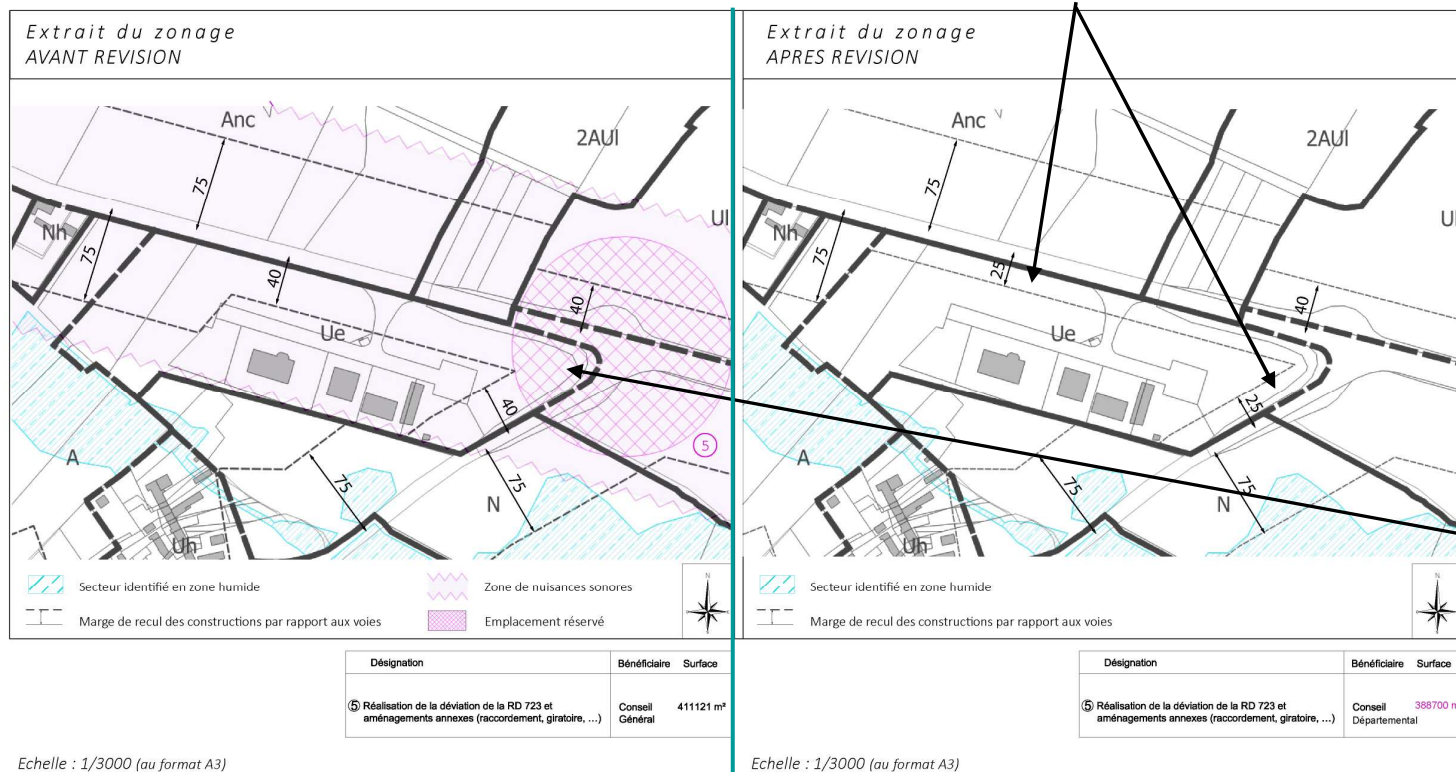
Les modifications devant être apportées au PLU de Vue prenant en compte les enjeux liés à l'état initial du site et de son environnement

Zonage du P.L.U. : des modifications sont apportées au zonage du P.L.U. , à savoir :

- *ajustement des marges de recul inconstructibles par rapport aux voies RD 723 et la RD 58, au sein du secteur Ue de la ZA de la 'Croix Marteau' (cf. illustration ci-dessous),*
- *suppression de la partie de l'emplacement réservé 5 correspondant au giratoire réalisé à l'intersection des RD 723 / RD58,*
- *suppression de la limite de "zone de nuisances sonores" définies par rapport à la RD 723, cette bande de secteur exposé aux bruits de la RD 723 ayant été modifiée par l'arrêté préfectoral du 5 novembre 2020* ayant revu le classement sonore des infrastructures de transport terrestre*

Extrait du plan de zonage APRES REVISION ALLEGEE

Réduction de la marge de recul par rapport à la RD 723 : 25 m de l'axe (au lieu de 75 m ou de 40 m au PLU avant révision)



Réduction des marges de recul, suppression de l'emplacement réservé et optimisation de l'utilisation des sols destinés aux activités économiques

Les modifications devant être apportées au PLU de Vue
prenant en compte les enjeux liés à l'état initial du site et de son environnement

Règlement du P.L.U. : ajustement du règlement des zones urbaines à vocation économique en vue d'une utilisation raisonnée et optimisée des sols

Le règlement des zones urbaines à vocation économique, en l'occurrence du secteur Ue concerné, est donc modifié en ayant pour effet d'optimiser l'utilisation des sols destinés aux activités économiques, à travers les dispositions suivantes :

. les destinations des constructions à usage d'activités pouvant s'implanter sur la zone Ue sont précisées, afin de n'y admettre que des entreprises artisanales voire de type industrielles et d'éviter les entrepôts ou toute emprise commerciale souvent plus consommatrice d'espace et ce, en cohérence avec le SCoT du Pays de Retz ;

. Les espaces non constructibles que doivent respecter les constructions sur leur parcelle sont ajustés (limités) pour favoriser une meilleure occupation du terrain destiné à une activité, dès lors que celle-ci ne présente pas de risques :

- o marge de recul par rapport à l'axe des RD 723 et RD 58 : 25 m comme cela est précisé sur le règlement graphique, (au lieu de 40 m voire 75 m de l'axe de la RD 723)
- o marge de recul par rapport aux autres voies et emprises publiques : au moins 5 m (*règle inchangé*) mais pouvant être réduite jusqu'à l'alignement (limite d'emprise de la voie) pour des constructions abritant des activités sans risque de nuisances ;
- o marge de recul par rapport aux limites séparatives : 3 m (au lieu de 4 m) voire implantation possible en limite sous réserve d'un mur coupe-feu adapté à l'activité
- o Suppression d'une distance minimale requise entre deux bâtiments non contigus situés sur la même propriété.

. Les marges de recul ne s'opposent pas à la réalisation de débords de toitures et de dispositif d'isolation par l'extérieur, ni à celle d'aires de stationnement sauf à maintenir un recul minimal de 10 m par rapport au RD 723 et 58.

. Afin d'éviter la commercialisation de parcelle d'activités disproportionnée par rapport à des projets de bâtiments d'activités nécessitant des surfaces bien inférieures et pour éviter une sous-utilisation d'une parcelle, le règlement impose une emprise au sol de construction devant être au moins supérieure à 30 % de la surface du terrain d'assiette du projet.

**Ajustement des règles
d'occupation des sols
et
optimisation de l'usage
des sols destinés aux
activités économiques
(suite)**

Les modifications devant être apportées au PLU de Vue
prenant en compte les enjeux liés à l'état initial du site et de son environnement

Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU complétées d'une OAP spécifique au secteur Ue de la Croix Marteau :

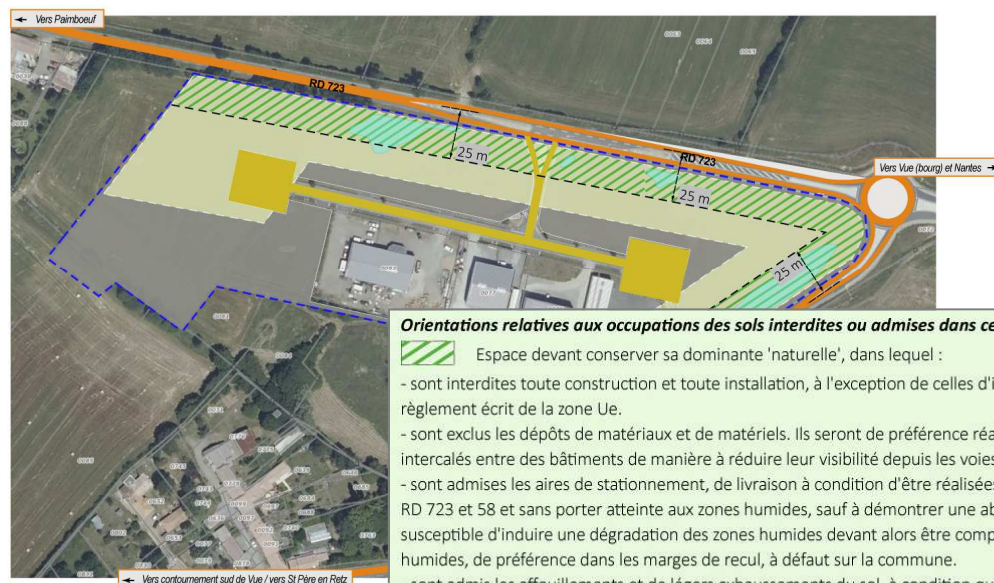
L'orientation d'aménagement et de programmation relative au secteur Ue de la Croix Marteau est insérée au PLU, afin d'y préciser :

- les nouvelles marges de recul imposées aux constructions par rapport aux RD 723 et 58, en cohérence avec le règlement écrit et graphique,
- les types d'occupation et de valorisation des sols pouvant être admis dans ces marges de reculs, en cohérence avec le règlement écrit, de manière à préserver les zones humides mais à permettre des aménagements légers et la réalisation certaines installations sur ces espaces, pouvant ainsi libérer le reste de la parcelle d'activité (constructible) de l'emprise de ces installations ou ouvrages.

Orientations d'aménagement
(valant projet urbain du secteur d'activités)

Reculs inconstructibles par rapport aux voies départementales
(intégrant et préservant les zones humides)

Respecter un recul d'au moins 25 m par rapport à l'axe de la RD 723
et par rapport à l'axe de la RD 58 (cf. plan de zonage du PLU) pour tout projet de construction ou d'installation



Orientations relatives aux occupations des sols interdites ou admises dans ces marges de recul

- Espace devant conserver sa dominante 'naturelle', dans lequel :
 - sont interdites toute construction et toute installation, à l'exception de celles d'intérêt général ou des cas spécifiés par le règlement écrit de la zone Ue.
 - sont exclus les dépôts de matériaux et de matériels. Ils seront de préférence réalisés au sein d'un bâtiment ou sous abri ou intercalés entre des bâtiments de manière à réduire leur visibilité depuis les voies publiques.
 - sont admises les aires de stationnement, de livraison à condition d'être réalisées à plus de 10 m de la limite d'emprise des RD 723 et 58 et sans porter atteinte aux zones humides, sauf à démontrer une absence d'alternative à leur réalisation susceptible d'induire une dégradation des zones humides devant alors être compensé par une régénération de zones humides, de préférence dans les marges de recul, à défaut sur la commune.
 - sont admis les affouillements et de légers exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à des travaux ou à la réalisation d'ouvrages devant présenter un intérêt général, notamment à la réalisation d'ouvrages de gestion hydraulique prenant en compte les zones humides ou des travaux de restauration / recréation de zones humides



Ajustement des règles
d'occupation des sols
et
optimisation de l'usage
des sols destinés aux
activités économiques
(suite)

Les modifications devant être apportées au PLU de Vue
prenant en compte les enjeux liés à l'état initial du site et de son environnement

Règlement du P.L.U. : ajustement du règlement des zones à vocation économique en vue d'une approche et d'une gestion écologiques de la zone d'activités et des marges de recul

Le règlement des zones urbaines à vocation économique, en l'occurrence du secteur Ue concerné, est ajusté pour préciser les modalités d'aménagement de la zone et plus spécifiquement des marges de recul définies par rapport à la RD 723 et la RD 58 et intégrer une démarche écologique et introduire une dimension environnementale forte à l'aménagement du secteur d'activités :

. Rappel : les zones humides délimitées au sein du secteur doivent être préservées (en application du SDAGE et du SAGE en vigueur). Leur altération peut être exceptionnellement admise pour la réalisation de projets d'utilité publique à défaut d'alternative avérée à leur dénaturation à condition d'être compensée par la recréation / restauration de zones humides dans le respect des règles du SAGE.

. le caractère naturel dominant des marges de recul doit être préservé, afin d'y affirmer un *continuum écologique* s'appuyant sur les zones humides et la trame arborée existante à conserver ; à défaut, leur suppression doit s'accompagner de plantations en compensation (cf. article Ue 13).

. l'unité foncière de tout projet de construction doit conserver au minimum 20 % d'espaces non imperméabilisés (cf. article Ue4) afin de limiter les excès de suppression de surfaces propices à la séquestration du carbone et à la régulation des eaux de ruissellement, disposition complétée des orientations d'aménagement exposées ci-après.

. Les eaux usées doivent être collectées par le réseau d'assainissement collectif.

Par ailleurs, le règlement adopte les dispositions préconisant la réalisation de constructions adoptant une démarche environnementale responsable, à travers :

- l'intégration d'une réflexion pour garantir des performances énergétiques au projet,
- la possibilité de déroger aux règles de recul pour les dispositifs d'isolation par l'extérieur des bâtiments,
- l'invitation à la récupération et réutilisation des eaux pluviales de toitures.

Les OAP relatives au secteur Ue complètent ces dispositions (voir en page suivante).

**Approche écologique du projet
à travers les modalités de valorisation
des marges de recul,
pour**

- favoriser le maintien des zones humides et d'une continuité écologique propice à la biodiversité locale sur le secteur,
- préserver les capacités de séquestration du carbone par la végétation présente et les zones humides,
- Améliorer la gestion des eaux pluviales

Les modifications devant être apportées au PLU de Vue
prenant en compte les enjeux liés à l'état initial du site et de son environnement

Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU complétées d'une OAP spécifique au secteur Ue de la Croix Marteau :

L'orientation d'aménagement et de programmation relative au secteur Ue de la Croix Marteau est insérée au PLU, afin d'y préciser :

- les orientations favorables à la préservation voire à la mise en valeur du caractère naturel des marges de recul redéfinies, des zones humides et des éléments arborés propices à la biodiversité ;
- les orientations préconisant la mise en valeur des marges de recul par l'intégration d'ouvrages de gestion d'eaux de ruissellement (de type noues) en complément des zones humides existantes permettant de recréer un véritable *continuum écologique* local.

Orientations d'aménagement
(valant projet urbain du secteur d'activités)

Principes d'aménagement du secteur d'activités
justifiant la réduction des marges de recul par rapport aux RD 723 et 58



Approche écologique du projet à travers les modalités de valorisation des marges de recul, pour

- favoriser le maintien des zones humides et d'une continuité écologique propice à la biodiversité locale sur le secteur,
- préserver les capacités de séquestration du carbone par la végétation présente et les zones humides,
- Améliorer la gestion des eaux pluviales

Les modifications devant être apportées au PLU de Vue
prenant en compte les enjeux liés à l'état initial du site et de son environnement

Règlement du P.L.U. : ajustement du règlement des zones à vocation économique en vue d'une approche plus éco-responsable des règles de stationnement

Le règlement des zones urbaines à vocation économique, est ajusté pour préciser les modalités de réalisation d'aires de stationnement sur la zone et plus spécifiquement pour mieux adapter les dimensionnements d'espaces stationnement aux besoins effectifs des entreprises et en prenant en compte les possibilités de mutualiser des aires de stationnement existantes ou à créer entre différentes activités pour éviter des surconsommations d'espace liées à cette problématique.

Les OAP relatives au secteur Ue complètent ces dispositions (voir en page suivante).

Approche écologique et économique du projet à travers les modalités de desserte et de règles de stationnement

Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU complétées d'une OAP "desserte" du secteur Ue :

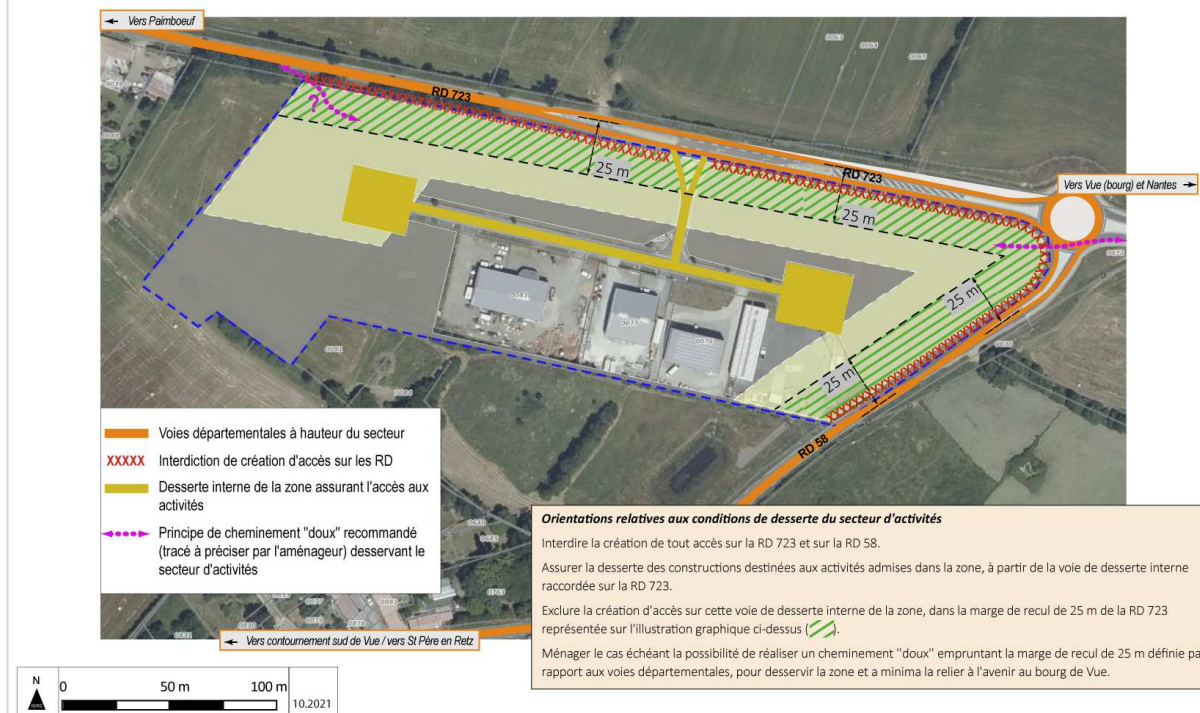
L'orientation d'aménagement et de programmation du secteur Ue de la Croix Marteau en précise les conditions de desserte, mettant en évidence :

- les orientations illustrant la desserte actuelle et l'absence de création de nouveaux accès sur la RD 723 et 58, évitant des investissements futurs et des impacts sur le corridor écologique défini dans la marge de recul ;
- les orientations recommandant la réalisation de cheminements "doux" (cycles, piétons) complémentaire de celui existant au sein de la zone, mais dont l'opportunité et la pertinence de programmation et de réalisation restent conditionnées par les possibilités de connexion avec un réseau de cheminement 'doux' reliant a minima le secteur à l'agglomération de Vue.

Orientations d'aménagement
(valant projet urbain du secteur d'activités)

- Conservier les conditions de desserte et de viabilisation existantes du secteur d'activités
- Les compléter le cas échéant, de la réalisation d'une desserte par cheminement "doux" empruntant la marge de recul le long de la RD 723 ou le long de la RD 58, reliant en priorité le secteur au bourg de Vue

Conditions de desserte du secteur d'activités
et de sécurisation des flux



Les modifications devant être apportées au PLU de Vue
prenant en compte les enjeux liés à l'état initial du site et de son environnement

Mise en valeur paysagère et de la perception de la zone d'activités à travers les modalités de traitement des marges de recul

Règlement du P.L.U. : ajustement du règlement des zones à vocation économique en vue d'une mise en valeur paysagère de la zone, notamment par le traitement des marges de recul

Le règlement des zones urbaines à vocation économique, en l'occurrence du secteur Ue concerné, est ajusté pour préciser les modalités de traitement paysager plus spécifiquement des marges de recul définies par rapport à la RD 723 et la RD 58.

- . Les ouvrages de gestion hydraulique d'intérêt général y sont admis, l'OAP précisant que ceux doivent être intégrés en tant qu'élément participant au traitement paysager des marges de recul.
- . Les dépôts de matériaux de matériels doivent être intégrés à un bâtiment, ou à défaut être accompagnés de dispositifs de traitement paysager (murets, plantations),
- . Les zones humides et la trame arborée existante doivent être conservées, tant pour leur intérêt écologique que pour leur contribution à la qualité paysagère du site. A défaut, la suppression d'éléments arborés ou de haies préservés par le PLU, pouvant être admise dans certains cas exceptionnels (précisés par le règlement) doit s'accompagner de plantations en compensation.

En dehors des marges de recul, les constructions destinées aux activités sont admises à condition de faire l'objet d'une bonne intégration paysagère et à leur environnement.

Les OAP complètent ces dispositions (voir en page suivante).

Les modifications devant être apportées au PLU de Vue
prenant en compte les enjeux liés à l'état initial du site et de son environnement

Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU complétées d'une OAP spécifique au secteur Ue de la Croix Marteau :

L'orientation d'aménagement et de programmation relative au secteur Ue de la Croix Marteau est insérée au PLU, afin d'y préciser les orientations relatives au traitement paysager des marges de recul, à travers :

- la préservation voire à la mise en valeur des zones humides et des éléments de trame verte propices dans les marges de recul;
- les plantations complémentaires préconisées en limite ouest du secteur et le long de la RD 58
- l'intégration paysagère d'ouvrages de gestion hydraulique (de type noues) dans les marges de recul devant conserver une dominante végétale et devant concourir à mettre en valeur les espaces situés en premier plan perçus depuis les voies départementales et à travers eux, les bâtiments localisés en second plan.

Orientations d'aménagement
(valant projet urbain du secteur d'activités)

Principes d'aménagement du secteur d'activités
justifiant la réduction des marges de recul par rapport aux RD 723 et 58

Conservar la haie arbustive et arborée existante le long de la RD 723 et le cas échéant, prévoir :
- de légers éclaircissements favorables aux arbres existants,
- les plantations en complément ou en substitution de sujets abattus existants.

Assurer un traitement paysager à dominante végétale en limite Ouest du secteur d'activités : prévoir à minima la plantation d'une haie arbustive et/ou arborée délimitant la zone d'activités, dont l'objectif de préservation doit être pris en compte par les constructions futures.

Réaliser un traitement paysager des marges de recul consistant notamment à :

- préserver voire restaurer les zones humides situées dans les marges de recul, de toute dégradation, de toute altération dans le respect des dispositions du SDAGE et du SAGE en vigueur ;
- intégrer des noues ou espaces verts en légère dépression participant à la gestion hydraulique du site et faisant office d'espaces humides complémentaires ou compensant le cas échéant d'éventuelles zones humides qui auraient été dégradées par ailleurs au sein de la zone : privilégier une reconquête naturelle ou à défaut artificielle de ces espaces par des essences végétales et floristiques rencontrés localement, adaptées aux milieux concernés (ex : juncus, carex, lychnis voire phragmites...) ;
- envisager des plantations arbustives voire des plantations plus clairsemées d'arbres à haute tige, en complément du linéaire existant le long de la RD 723 : des plantations seront pour le moins requises en cas d'aménagement d'espaces de stationnement ou de manœuvres qui devront être accompagnées d'un traitement paysager à dominante végétale pour limiter le caractère trop minéral et imperméabilisant de ces surfaces artificialisées.

- Pour indication, espace concerné par les marges de recul existantes avant révision allégée du PLU
- Marges de recul projetées de 25 m par rapport à l'axe des RD 723 et 58 (cf. orientations relatives aux reculs)
- Zone humide à prendre en compte
- Haie d'arbres existants plus remarquables (représentation indicative) à préserver au titre du L.151-23 du CU, à conserver sauf cas particuliers (cf. règlement écrit)
- Autres arbres existants à préserver dans la mesure du possible, pouvant être supprimés en cas de nécessité sous réserve de replantations équivalentes en nombre et similaires en espèces
- Végétation plus arbustive (saules...) à conserver dans la mesure du possible et/ou à éclaircir
- Haie arbustive existante à maintenir et entretenir
- Haie arborée et/ou arbustive à planter, devant comprendre un minimum d'arbres de haute tige d'essences locales (chênes, frênes... recommandés)
- Principe de reculs formant un espace paysager à dominante naturelle, pouvant comprendre des noues ou des ouvrages de gestion hydraulique (cf. orientations écrites)



Mise en valeur paysagère
et de la perception de la
zone d'activités
à travers les modalités de
traitement des marges de
recul

Les incidences du projet sur l'environnement et les mesures prises prenant en compte les enjeux environnementaux

Les incidences notables du projet sur l'environnement sont analysées au regard des principaux enjeux soulevés par l'état initial de l'environnement et les caractéristiques du site et des zones susceptibles d'être touchés par le projet et au regard des mesures d'évitement, de réduction voire de compensation prévues par le projet dans le cadre de la démarche ERC.

-
- **Préservation des espaces agricoles et naturels et limitation de la consommation d'espace et de l'artificialisation des sols : 1 ha de gain en terrains constructibles pour les activités économiques pour seulement 0,17 ha supplémentaire artificialisable.**
-

La modification de zonage et de règlement en secteur Ue destiné à l'accueil activités économiques permet de rendre constructible et donc valorisable par les activités économiques, environ 0,8 ha de terrains auparavant situés dans les marges de recul par rapport aux RD 723 et RD 58.

La réduction des marges de recul permet en outre de débloquent (ou de remobiliser) le potentiel de valorisation de l'intégralité des lots d'activités en partie grevés des marges de recul, soit au final 1 ha. Certes, cela induit une artificialisation de sols, mais celle-ci est réalisée sur des terrains sans intérêt agricole ou naturel marqué, des terrains déjà viabilisés et destinés aux activités économiques, dont l'urbanisation était jusqu'à présent bloquée par les marges de recul.

L'urbanisation admise de ce secteur, permettant l'accueil d'entreprises, se trouve optimisée par la réduction des marges de recul et doit être privilégiée à l'ouverture à l'urbanisation d'autres terrains encore naturels.

Pourtant, ce projet est sans incidence directe ou indirecte sur l'agriculture et sur des milieux naturels protégés puisque :

- Ces terrains intégrés dans le périmètre de la zone d'activités déjà ouverte à l'urbanisation et viabilisée, sont en grande partie propriété de la Communauté d'agglomération et ne présentent plus d'intérêt pour l'agriculture, à l'exception de la partie ouest mais qui fait l'objet d'un projet d'acquisition par Pornic Agglo Pays de Retz. La réduction des marges de recul vise des surfaces dénuées d'un réel intérêt agricole.
- Ces terrains sont localisés en dehors d'espace agricole pérenne défini par le SCoT et en retrait d'espaces naturels protégés ou inventoriés, à l'exception de zones humides mises en évidence par la révision allégée du PLU au sein des marges de recul - *l'existence de ces zones humides était ignorée du PLU avant sa révision* – ces zones humides devant être préservées en application du SDAGE et du SAGE de l'Estuaire de la Loire.
- L'application d'un coefficient maximal d'espaces pouvant être imperméabilisés et le maintien de la trame verte et bleue du secteur permettent d'atténuer l'artificialisation des sols.

En définitive, la modification des règles en zone Ue, génère une capacité d'imperméabilisation et d'artificialisation maximale de 1,98 ha, soit un **potentiel d'artificialisation supplémentaire limité à 0,17 ha** (par rapport à la situation avant révision allégée) **alors que le gain de valorisation en terrains constructibles et disponibles à l'accueil d'activités est évalué à 1 ha.**

**Les incidences du projet sur l'environnement et les mesures prises
prenant en compte les enjeux environnementaux**

-
- **Mise à profit de la réduction des marges de recul pour définir des objectifs de préservation de la trame verte et bleue du secteur et affirme un continuum écologique et mettre en avant un projet urbain éco-responsable**
-

Les terrains du secteur Ue de la Croix Marteau et qui plus est, les marges de recul visés par le projet de révision allégée, sont localisés à l'écart d'espaces naturels inventoriés, protégés et/ou participant à des continuités écologiques et ne recèle pas de prime abord pas d'enjeux particuliers pour les milieux naturels et pour une biodiversité jugée plutôt ordinaire sur le site, même si la présente étude a permis de mettre en évidence des zones humides.

Le projet de révision allégée vient certes conforter le projet d'urbanisation du secteur Ue en en renforçant les capacités de constructibilité, mais la redéfinition des marges de recul et des modalités de valorisation, la préservation de la trame arborée et des zones humides, ignorées du PLU avant cette révision, s'inscrivent dans un projet urbain adoptant une réelle démarche environnementale et écologique allant jusqu'à préconiser la formalisation d'un continuum écologique dans les marges de recul devant être propice à la biodiversité du secteur.

A cet effet et en vue de conserver des capacités de séquestration du carbone, le règlement projeté du secteur Ue vise à :

- la préservation de la couverture végétale et de la trame végétale existante sur les limites du secteur Ue (cf. OAP et règlement), pouvant même être complétée des plantations (en limite Ouest et Est le long de la RD 58),
- à défaut de préservation, la suppression d'arbres ou de linéaires de haies si elle est nécessaire, doit être compensée de plantations (au sein du secteur) d'essences locales similaires correspondant au double du nombre d'arbres ou de linéaire(s) de haies susceptibles d'être supprimés,
- la préservation des zones humides relevées sur le secteur, dont la fonctionnalité pourrait être enrichie et alimentée par la mise en place d'ouvrages de gestion hydraulique devant être bien intégrée pour participer à la qualité écologique du site.

-
- **Ambiances et modalités d'intégration paysagère du projet et des constructions**
-

Ce projet urbain revisité vise remettre en valeur l'effet 'vitrine' de la zone d'activités et sa perception depuis les RD 723 et 58, à travers :

- le traitement paysager qualitatif envisagé des marges de recul, devant conserver une dominante végétale et pouvant intégrer des ouvrages de gestion hydraulique au caractère plutôt naturel (de type noues),
- la préservation de la trame arborée alternant avec le maintien de larges fenêtres visuelles s'ouvrant sur la zone d'activités depuis la RD 723 ou la RD 58 proche du giratoire,
- le soin demandé par le règlement, à l'intégration paysagère des constructions, installations, aires de stationnement, dépôts de matériaux ou de matériels.

Les incidences du projet sur l'environnement et les mesures prises prenant en compte les enjeux environnementaux

▪ Assainissement, amélioration de la gestion hydraulique du secteur et préservation des milieux récepteurs

Le règlement du secteur Ue exige un assainissement des eaux usées et pluviales du site d'étude, de manière à éviter toute incidence négative sur l'environnement et sur les milieux récepteurs :

- Les eaux usées doivent faire l'objet d'une collecte par le réseau d'assainissement collectif, pour être traitées en station d'épuration,
- Le règlement évite l'artificialisation et une imperméabilisation excessive des sols, génératrice d'eaux de ruissellement, de telle sorte que la mise en œuvre du projet maintienne les conditions d'infiltration d'une partie des eaux pluviales. Avec les OAP, il exige aussi la collecte des eaux de ruissellement par les réseaux existants et par des noues préconisées en marges de recul pour optimiser et améliorer la gestion hydraulique du secteur et en réduire ses incidences sur les milieux récepteurs situés plus à l'aval.

▪ Des incidences autres du projet sur l'environnement

Le projet porté par le maître d'ouvrage n'implique pas d'autres incidences notables sur l'environnement, compte tenu de la nature même du projet de réduction des marges de recul sur un secteur déjà constructible et partiellement urbanisé, qui a déjà fait l'objet d'études préalables à son ouverture à l'urbanisation.

L'ensemble des incidences potentielles du projet de révision allégée sur l'environnement ont été prises en compte dans le cadre de l'évaluation environnementale.

Ont été également étudiées les incidences sur :

- le trafic et les voies de communication,
- l'air, le climat et l'énergie,
- le bruit, les risques et nuisances,
- l'économie et les incidences sociales du projet.

Il ressort de ces analyses que la présente révision allégée n°1 n'a pas d'incidences significatives et négatives sur celui-ci, eu égard aux dispositions prises pour éviter, réduire voire compenser les impacts sur l'environnement du projet de réduction des marges de recul par rapport aux RD 723 et RD 58 au sein du secteur Ue de la Croix Marteau.

Au regard des mesures intrinsèques adoptées par le projet, retranscrites dans le projet de révision allégée du PLU et des mesures d'évitement prises, le projet ne nécessite pas de mesures compensatoires particulières autres que celles énoncées précédemment.

