

Département de Loire Atlantique
Commune de **VUE**

Plan Local d'Urbanisme

Dossier d'approbation

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

Pièce n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durable

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

A.	OBJECTIF DEMOGRAPHIQUE ET DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT	5
1.	UN OBJECTIF D'ENVIRON 1 800 HABITANTS EN 2020	5
2.	LE DEVELOPPEMENT DE LA MIXITE SOCIALE	5
B.	MAÎTRISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN POUR L'HABITAT	6
C.	ASSURER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE A L'ECHELLE INTERCOMMUNALE	8
1.	EXTENSION DES ZONES D'ACTIVITES	8
2.	L'AGRICULTURE	8
3.	DES CONDITIONS FAVORABLES AUX COMMERCES	9
D.	AMELIORER LES CONDITIONS DE DEPLACEMENTS	10
E.	PRISE EN COMPTES DES BESOINS EN EQUIPEMENTS	11
F.	PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT	12
1.	LA PROTECTION DES ZONES NATURELLES ET MISE EN VALEUR DES PAYSAGES	12
2.	LE DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES	12
3.	LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES	13
G.	PRESERVATION DU PATRIMOINE	13

Les principaux enjeux du développement communal

	Thèmes	Atouts	Faiblesses	Enjeux
	Localisation	- Commune située sur un axe de transit important (RD723) reliant l'agglomération nantaise au littoral. - Travaux de mise en 2 X 2 voies de la RD723 et déviation de Vue	Forte pression urbaine liée à sa proximité de Nantes et du littoral.	- Maîtriser l'attractivité de la commune, source de pression urbaine. - Intégrer les projets routiers du Conseil Général sur la RD 723.
	Démographie	- Forte croissance de la population depuis 1999 - Solde naturel positif - La commune attire essentiellement une population active - Population jeune.	Vieillesse de la population à venir : taux important de 40-59 ans.	- Pérenniser la croissance de la population par la poursuite du développement de l'offre en terrains. - Favoriser l'accueil des jeunes populations par le logement. - Anticiper les équipements, les services et les aménagements en direction des enfants et des personnes âgées.
	Habitat	Progression importante du rythme de construction depuis 1999, liée à l'attractivité communale face au pôle de Nantes.	- Potential de maisons ou bâtiments agricoles anciens à rénover pour de l'habitat. - Logements social public peu développés. - Parc locatif insuffisamment développé. - Manque de diversité de l'offre de construction.	- Poursuivre la politique de développement de l'offre en terrains à construire. - Diversifier l'offre en logements, notamment en développant les logements locatifs sociaux et privés. - Proposer des secteurs pour le logement en bonne insertion avec la ville. - Favoriser les réhabilitations du parc ancien vacant ou abandonné.

	Urbanisme	- Concentration des équipements publics et commerces au sein du bourg. - Bourg ancien bien préservé et de belle qualité architecturale. - Nouveaux projets urbains en cohérence avec l'urbanisation du bourg	- Bourg ne rassemblant que 37% de la population. - Entrée de ville Est peu valorisée - Liaisons interquartiers parfois difficiles avec les nouveaux quartiers, contraints par la proximité des marais	- Maîtriser le développement du territoire rural sans entraîner la perte d'un potentiel habitable par la rénovation (reprise des logements anciens). - Favoriser le développement urbain du bourg en privilégiant la cohérence urbaine : urbanisation de façon à étoffer le bourg et à permettre une circulation interquartier. - Maintenir une bonne concentration des équipements dans le bourg.
TRANSPORT	Déplacements	- Desserte par un axe important : la RD 723, route du littoral. 2 routes départementales majeures : la RD 58 et la RD 206. - Voies communales desservant les zones d'habitat en territoire rural. - Réseau Lila du Conseil Général	Problèmes de sécurité routière dans le bourg malgré les aménagements sécurisants pour les piétons	- Intégrer le projet de déviation de la RD 723 dans la définition du projet urbain : réorganisation de la trame routière à l'échelle de la commune. - Réfléchir aux cheminements piétons au sein de la zone urbaine et dans les zones d'urbanisation futures. - Préserver les trames végétales qui accompagnent les cheminements existants.
	Équipements	- Récente création d'équipements scolaires et administratifs (école maternelle, Mairie...) - Offre en équipements, satisfaisante et possibilité d'extensions ou de transfert	Offre en équipements sportifs et culturels limités (manque d'une salle polyvalente-omnisports)	Anticiper les besoins en équipements en définissant un potentiel de terrains adaptés qualitativement et quantitativement.
Développement Économique	Activité économique	Zone d'activité intercommunale, à la localisation attractive, actuellement en projet.	- Présence de quelques artisans dans la zone urbaine et certains villages. - Absence aujourd'hui de terrains disponibles en zone d'activités.	- Répondre aux besoins de développement de l'activité économique, tout en permettant le développement de l'habitat. - Favoriser le déplacement des entreprises enclavées dans le tissu urbain
	Commerce	- Commerces et services de proximité - Relative centralité des commerces et services	Offre faible en commerces et services	- Développer quelques commerces et services de proximité en adéquation avec la taille de la population. - Maintenir le potentiel de commerces sur le bourg.

	Agriculture	▪ Une activité agricole encore importante d'un point de vue territorial.	▪ 2 exploitants sur 5 ont plus de 50 ans ▪ quelques exploitations agricoles soumises à la présence de tiers.	▪ Protection des sièges et des terres agricoles sur le territoire rural ▪ Gestion des implantations avec les tiers.
Environnement et Paysage	Environnement et Paysage	▪ Secteur de zones humides d'intérêt écologiques (inventoriés et protégés) : Les Marais de Vue en lien avec l'estuaire de la Loire ▪ Collines vallonnées et bocagères de qualité offrant des perspectives sur le marais ▪ trame bocagère qui accompagne certains bâtiments de qualité architecturale dans le bourg ▪ points de vue du bourg sur les marais	▪ Développement des friches et difficulté d'entretien des prairies et des canaux	▪ Protéger le patrimoine naturel et en particulier les espaces recensés (Natura 2000, paysages identifiés par la DTA, zones humides, ...) nécessaire à la qualité des sites ▪ Protéger les éléments naturels pour leur valeur écologique (classement en zone N) ▪ Prendre en compte les perspectives visuelles sur le marais dans le développement urbain ▪ Prendre en compte la trame bocagère et les boisements dans le développement urbain
Patrimoine	Patrimoine	▪ Qualité de la structure bâtie du bourg et des villages. ▪ Patrimoine architectural : château de la Blanchardais, hôtels particuliers.	▪ Patrimoine bâti traditionnel parfois mal mis en valeur face aux extensions récentes de l'urbanisation.	▪ Réfléchir aux cheminements piétons au sein de la zone urbaine et dans les zones d'urbanisation futures. ▪ Préserver les trames végétales qui accompagnent les cheminements existants.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

La maîtrise du développement communal

La définition du PADD s'inscrit dans le cadre législatif en vigueur, il intègre notamment la DTA et prend par ailleurs en compte les projets extra communaux

A. Objectif démographique et développement de l'habitat

1. Un objectif d'environ 1 800 habitants en 2020

L'objectif démographique est défini à partir des hypothèses de développement proposées au diagnostic. Il est retenu un objectif basé sur l'hypothèse 2 présentée au rapport de présentation.

L'objectif démographique est d'environ 1 800 habitants en 2020

Soit, un rythme de construction moyen d'environ 12 logements par an

Le maintien de ce rythme permet de rationaliser les besoins en équipement et donc d'assurer une bonne adéquation entre évolution démographique et capacité d'équipement

2. Le développement de la mixité sociale

Le parc actuel est principalement axé principalement sur l'accession à la propriété avec un habitat de type pavillonnaire. Le parc locatif est très peu développé

OBJECTIFS :

L'accueil de population s'attachera à respecter le principe de mixité sociale par le développement du parc locatif et de différents « produits » immobiliers.

⇒ Développement de la mixité sociale :

- ✓ Objectif de production d'environ 20% de logements sociaux dans les futures opérations d'ensemble
- ✓ Développement de l'offre de logements à destination des jeunes ménages et des personnes âgées

⇒ Le développement de l'habitat intègre la notion de diversification de l'offre :

- ✓ Proposer une plus grande variété dans l'offre en logements intermédiaires : maison de ville, petit collectif, ...
- ✓ Les offres en terrains constructibles sont diversifiées : opérations d'urbanisme proposant une palette variée de terrains

B. MAÎTRISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN POUR L'HABITAT

La commune a connu récemment un développement de l'offre en logement principalement au travers de constructions individuelles en particulier dans les villages. Il s'agit désormais de définir les orientations du développement urbain en recherchant une plus grande cohérence à l'échelle du bourg mais aussi du territoire.

OBJECTIFS :

La définition des besoins en terrain :

La détermination des besoins doit intégrer un ensemble de critères :

- ✓ L'objectif démographique fixé, à savoir 1 800 habitants,
- ✓ Les contraintes environnementales qui sont particulièrement importantes sur le territoire
- ✓ Les contraintes techniques : bassins, desserte, ...
- ✓ La cohérence de terrain : définition de secteurs s'appuyant sur des limites physiques claires
- ✓ La rétention foncière

Les besoins en terrain sont estimés à environ 30 ha.

Les secteurs de développement proposés :

- ⇒ Le développement urbain est concentré sur le bourg au travers de secteurs d'urbanisation d'ensemble :
 - A l'Est du bourg en intégrant la ZAC de la Fontaine aux Bains au Sud de la RD 723 et en contact immédiat avec le centre ancien et un second secteur au Nord de la RD 723 en continuité des zones pavillonnaires
 - A l'Ouest sur le secteur de l'Oisilière dans la continuité de la première tranche réalisée dans le prolongement des équipements sportifs

Il sera recherché dans ces zones d'extension un principe de densification à l'instar de ce que propose la ZAC.

La nécessité d'une approche à très long terme :

Compte tenu des contraintes importantes qui grèvent le développement urbain, il est proposé **une vision à très long terme du développement afin de ménager l'évolution des secteurs concernés en empêchant notamment l'installation de sièges d'exploitation tout en confirmant la vocation agricole de ces zones à l'horizon 2020 :**

- A l'extrémité Ouest du bourg en continuité des équipements sportifs et en lien avec le projet de déviation qui conduira à transformer ce tronçon de la RD 723 en voie de desserte communale uniquement.
- Au Nord-Est du bourg en continuité des zones à urbaniser mais en limite des zones protégées

Cette approche doit permettre d'anticiper au mieux le développement en lien avec la profession agricole de manière à garantir à terme le maintien de ces activités par la mise en place d'outils : acquisition / transfert, convention, ...

La maîtrise du développement des villages :

Le développement urbain des villages est strictement maîtrisé car lié pratiquement en totalité au potentiel résiduel du POS :

- Les limites existantes au POS sont globalement maintenues. Seules des adaptations mineures seront proposées par souci de cohérence (intégration de jardins, ...).
- 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 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 2 ou 3 constructions
- Le potentiel constructible des villages est très nettement réduit en limitant les implantations de logements en front de voie
- La création de logements par changement de destination est autorisé mais uniquement pour permettre une réhabilitation du patrimoine bâti local. Le potentiel s'avère en outre très limité.

La maîtrise du développement dans le temps

Afin de s'assurer d'une maîtrise du développement notamment pour permettre une bonne adéquation avec les équipements, les zones à urbaniser seront ouvertes progressivement à l'urbanisation de **manière à respecter le rythme de construction moyen fixé**.

La collectivité s'assure d'une maîtrise totale du développement des zones d'habitat au travers de procédures opérationnelles comme la ZAC mais également d'une maîtrise foncière relativement importante

Typologie urbaine :

Les opérations mixtes seront favorisées dans les aménagements pour créer des formes urbaines permettant le maintien d'une cohérence d'ensemble à l'échelle du bourg et une approche qualitative du développement urbain. Le développement sera notamment organisé en adéquation avec les dessertes et emprises de voirie.

C. ASSURER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE A L'ECHELLE INTERCOMMUNALE

1. Extension des zones d'activités

La commune compte une zone artisanale sur la RD 723 à l'entrée Ouest du bourg. Cette zone a une vocation locale et s'inscrit dans le cadre de la politique économique intercommunale. Un projet de lotissement est en cours d'étude sur les terrains destinés à l'activité au POS mais fait l'objet d'incertitudes compte tenu de l'enjeu archéologique de ce secteur qui pourrait remettre en cause l'aménagement de la zone. C'est pourquoi il apparaît important de prévoir un second secteur de développement. Ce dernier s'appuie sur le projet de déviation. Ce secteur apparaît stratégique pour l'économie intercommunale car il s'appuie sur cette voie structurante et permet ainsi de rationaliser les besoins en déplacements en bénéficiant de l'aménagement d'un échangeur. Ce secteur pourrait à terme s'avérer stratégique pour le développement économique intercommunal. Ce point sera étudié dans le cadre du SCOT et le PLU adapté si nécessaire.

OBJECTIFS :

- ⇒ Poursuite de l'aménagement de la zone d'activités de la « Croix Marteau » pour l'accueil d'artisans « de proximité »
- ⇒ Création d'une réserve pour une zone de niveau local en lien avec le l'échangeur sur la future RD 723 pour un potentiel d'environ 3.5 ha et définition d'une zone agricole inconstructible pour ménager des possibilités éventuelles de développement à plus long terme si le SCOT en cours d'élaboration le prévoit.
- ⇒ Prise en compte des activités existantes pour permettre une évolution maîtrisée : *cas de l'usine implantée sur le territoire de Chauvé st se développant sur la commune de Vue, ...*
- ⇒ Prise en compte des nuisances vis à vis des secteurs d'habitat avec la création, le cas échéant, de zones tampons.

2. L'agriculture

L'activité agricole est marquée par un nombre très limité d'exploitations sur le territoire communal. Il s'agit donc bien d'en assurer la préservation

OBJECTIFS :

- ⇒ Préserver l'activité agricole par la protection des terres à potentiel agricole et des outils d'exploitation
- ⇒ Maîtriser le développement des villages et hameaux de façon à ne pas nuire à l'activité agricole
- ⇒ Prise en compte d'une vision à très long terme du développement urbain de façon à garantir un développement concerté de l'urbanisation et de l'activité agricole intégrant ainsi la notion de développement durable : il s'agit d'anticiper au mieux sur l'évolution de ces secteurs afin de prévoir et garantir la maintien des exploitations concernées (transfert, ...°

3. Des conditions favorables aux commerces

L'offre de commerces et services est relativement complète mais fait face à la proximité de pôles commerciaux structurants : Pornic, la Montagne voire Nantes, ... Il s'agit néanmoins de veiller au maintien et au développement des commerces et services existants

OBJECTIFS :

L'objectif central est de maintenir voire conforter l'offre en commerce de la commune au travers des moyens suivants :

- ⇒ Privilégier le développement de l'habitat sur le bourg afin de favoriser les commerces.
- ⇒ Réflexion sur l'aménagement du bourg et en particulier du secteur de la Mairie regroupant plusieurs commerces et services

D. AMELIORER LES CONDITIONS DE DEPLACEMENTS

La commune est très clairement marquée par la RD 723 en linéaire de laquelle le bourg s'est développé. Les flux importants induisent des problèmes majeurs de sécurité qu'il était impératif de traiter. Le projet de déviation est en cours d'étude et doit être intégré au PLU.

OBJECTIFS :

- ⇒ Prise en compte du projet départemental de déviation de la RD 723 dans le PLU en inscrivant notamment les emprises définies par la Conseil Général
- ⇒ Réflexion sur l'aménagement de la traverse par la RD 723 : « *Redonner un centre au bourg* »
 - Aménagement de sécurité dans la traversée du bourg et notamment réflexions sur l'amélioration des accès à l'école.
 - Mise en valeur du bourg par le traitement des espaces publics*Cette réflexion est bien évidemment liée à la mise en œuvre d'u projet de déviation*
- ⇒ **Améliorer les circulations dans les futures opérations :**
- ⇒ Améliorer les liaisons interquartiers de façon à assurer une meilleure répartition des flux dans le bourg en évitant un recours systématique à l'artère RD 723.
- ⇒ Hiérarchiser le réseau de voie de façon à en améliorer la lecture
- ⇒ **Poursuivre le développement des cheminements piétons et deux roues :**
 - Développement du réseau piéton et deux roues sur le bourg : projet de liaison douce vers le stade, amélioration des liaisons existantes et aménagement des chemins existants : création d'emplacements réservés à cet effet et prise en compte dans le cadre de la ZAC
 - Protéger et améliorer les sentiers de randonnée existants : améliorer les liaisons pour assurer les continuités des circuits de randonnée et développer le réseau de sentier en particulier sur le secteur du marais pour en permettre la découverte tout en assurant sa protection.

E. PRISE EN COMPTES DES BESOINS EN EQUIPEMENTS ET SERVICES

La commune dispose d'un ensemble d'équipement relativement satisfaisant. Toutefois, l'évolution démographique suppose néanmoins d'anticiper les besoins. En outre, les équipements sportifs sont désormais enclavés et disposent d'un potentiel d'extension limitée.

OBJECTIFS :

- ⇒ Permettre une bonne adéquation entre l'évolution démographique et les besoins en équipement d'où une évolution raisonnée de la population
- ⇒ Prévoir un potentiel d'extension pour les équipements sportifs et socioculturels : réflexion menée dans le cadre de la ZAC et complétée par le PLU :
 - Réflexion sur la création d'une salle polyvalente « sports et loisirs »
 - Extension des terrains de sports à moyen ou long terme
 - Réflexion sur la création d'un pôle médical
- ⇒ Anticiper sur les problématiques d'assainissement : prise en compte de la nouvelle station d'épuration et mise à jour du zonage d'assainissement au regard du PLU

F. PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

1. La protection des zones naturelles et mise en valeur des paysages

La commune est bien évidemment marquée par ses marais dont la préservation est indispensable. Une partie des terrains est notamment identifié dans le réseau Natura 2000 et l'on recense également des zones humides, ZNIEFF sur la commune. Certains secteurs sont recensés au titre de la DTA en espaces naturels et paysages exceptionnels. Il convient par ailleurs de prendre en compte le réseau hydrographique.

OBJECTIFS :

- ⇒ Assurer la protection des zones naturelles sensibles et en particulier le site Natura 2000 afin d'afficher clairement l'absence d'incidences du PLU sur ce site.
- ⇒ Intégrer la DTA en définissant plus précisément les secteurs identifiés pour prendre en compte les prescriptions établies
- ⇒ Assurer la protection des zones humides dont le repérage a été effectué par un cabinet spécialisé)
- ⇒ Protéger la ressource en eau :
 - Assurer la protection du captage d'eau potable de Frossay
 - Renforcer de la protection des cours d'eau
 - Prendre en compte des questions relatives aux eaux usées au regard des choix de développement retenu
 - Prendre en compte et gestion des eaux pluviales pour une meilleure maîtrise des infrastructures nécessaires

2. le développement des énergies renouvelables

Le développement des énergies éoliennes peut être envisagé. Le PLU doit également s'attacher à permettre l'implantation de système écologiques

OBJECTIFS :

- ⇒ Permettre l'implantation des éoliennes sur le territoire communal
- ⇒ Permettre le développement des systèmes de production d'énergies renouvelables et des techniques plus respectueuse de l'environnement

3. La prise en compte des risques et nuisances

Le développement du bourg est soumis à un ensemble de contraintes liées notamment à la proximité des marais. Par ailleurs, plusieurs types de nuisances sont recensées sur la commune : les nuisances liées aux activités et celles liées à la RD. Il s'agit d'intégrer également la réglementation propre aux bâtiments d'activités.

OBJECTIFS :

- ⇒ Maîtriser l'urbanisation au regard des zones de marais
- ⇒ Prendre en compte les nuisances liées aux infrastructures routières, aux installations agricoles et aux activités économiques : zone tampon, éloignement des zones d'habitat
- ⇒ Proposer une zone tampon à proximité des ouvrages de la station d'épuration

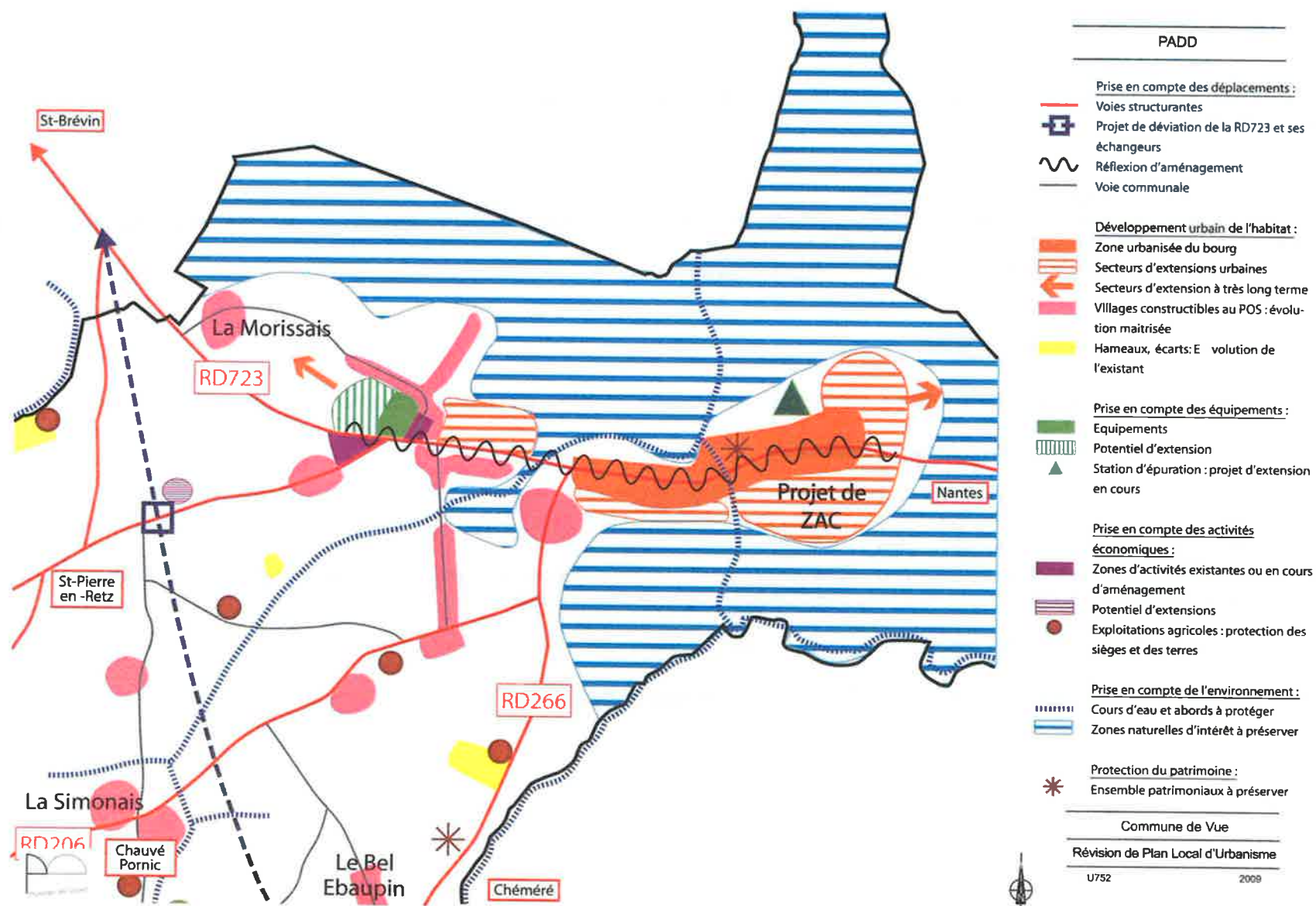
G. PRESERVATION DU PATRIMOINE

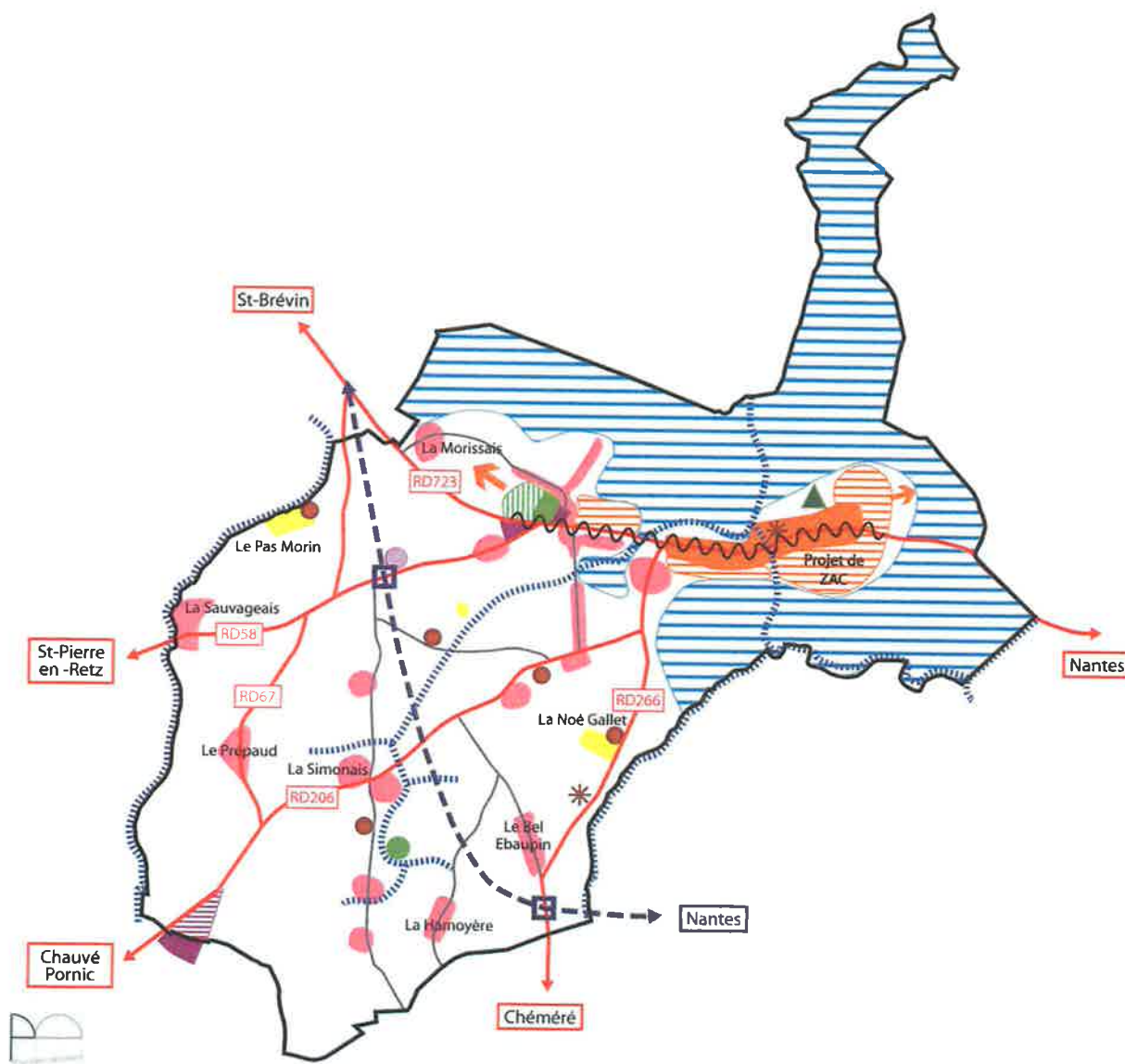
Le territoire comprend un ensemble d'éléments du patrimoine vernaculaire. Il s'agit également d'assurer la protection des éléments de paysage intéressant.

Par ailleurs il est relevé divers sites archéologiques sur le territoire

OBJECTIFS :

- ⇒ Instauration du permis de démolir sur le bâti ancien
- ⇒ Autoriser la réhabilitation de la « vieille pierre » mais sous conditions et notamment le respect de l'architecture d'origine du bâtiment.
- ⇒ Identifier en zone agricole les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination
- ⇒ Protéger les éléments de paysage intéressants : boisements, haies, arbres, ...
- ⇒ Identifier des sites archéologiques et mettre en place les prescriptions nécessaires





- PADD**
- Prise en compte des déplacements :
- Voies structurantes
 - Projet de déviation de la RD723 et ses échangeurs
 - Réflexion d'aménagement
 - Voie communale
- Développement urbain de l'habitat :
- Zone urbanisée du bourg
 - Secteurs d'extensions urbaines
 - Secteurs d'extension à très long terme
 - Villages constructibles au POS : évolution maîtrisée
 - Hameaux, écarts : Evolution de l'existant
- Prise en compte des équipements :
- Equipements
 - Potentiel d'extension
 - Station d'épuration : projet d'extension en cours
- Prise en compte des activités économiques :
- Zones d'activités existantes ou en cours d'aménagement
 - Potentiel d'extensions
 - Exploitations agricoles : protection des sièges et des terres
- Prise en compte de l'environnement :
- Cours d'eau et abords à protéger
 - Zones naturelles d'intérêt à préserver
- Protection du patrimoine :
- Ensemble patrimoniaux à préserver

Commune de Vue
Révision de Plan Local d'Urbanisme
U752 2009

