

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° 4 - Orientations d'aménagement

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date du 22/02/2023

Le Maire,

Procédure	Date de prescription	Date d'approbation
Elaboration du POS	24/03/1978	12/06/1986
Révision du PLU	26/09/2006	24/11/2009
Modification n° 1	12/09/2012	19/03/2013
Modification n° 2	19/08/2013	04/03/2014
Modification n° 3	03/06/2014	23/09/2014
Révision allégée n° 1	01/07/2021	22/02/2023

Les Orientations d'aménagement visent à permettre un aménagement urbain cohérent de l'ensemble du secteur concerné. Elles présentent les principes d'aménagement devant être respectés pour l'urbanisation de ces zones.

Elles viennent compléter les règles édictées dans le règlement du PLU.

Les orientations présentées portent sur les secteurs suivants :

- Secteurs 1AUb et 2AUb à l'Ouest du bourg,
- Secteur Ue d'activités économiques de la Croix Marteau, à l'Ouest du bourg

Les orientations sont explicitées ci-après au travers d'orientations littérales et de schémas d'aménagement par secteur.

Secteurs 1Aub et 2 Aub à l'Ouest du Bourg

Ce secteur est situé à l'Ouest du bourg en linéaire de la RD 723. Il est constitué par des parcelles agricoles et couvrent environ 4 ha.

Ce secteur s'inscrit dans le cadre d'un aménagement d'ensemble de la partie Ouest du bourg. Une première tranche a d'ores et déjà été aménagée sur la partie Ouest en continuité des équipements sportifs de manière à bénéficier de l'accès existant.

La RD 723 étant soumis aux dispositions de la loi Barnier, une marge de recul s'applique par rapport à l'axe de la voie. En 2000, un projet urbain a été élaboré sur l'ensemble des zones proposées à l'urbanisation dont les deux secteurs AU du PLU. Un ensemble de prescriptions a été mise en œuvre intégrant les principes du L. 111-1.4 du Code de l'Urbanisme et permettant de réduire les marges de recul des constructions par rapport à l'axe de la RD 723.

Orientations d'aménagement :

L'aménagement de ce secteur doit respecter les principes suivants qui sont notamment inscrits dans le projet urbain présenté dans le cadre de la modification du POS en 2000 :

❖ Les accès :

Aucun accès direct des lots à la RD 723 n'est autorisé.

Un accès de la zone par la RD 723 pourra être envisagé en limite Est à partir de la voie existante sous réserve d'intégrer les questions de sécurité des échanges.

❖ Les déplacements :

Un principe de continuité routière doit être assuré d'Est en Ouest dans le prolongement de la rue de l'Oisillière.

Un cheminement piéton doit être aménagé d'Est en Ouest

Le positionnement exact et les caractéristiques des voiries et cheminements sont à définir dans l'aménagement.

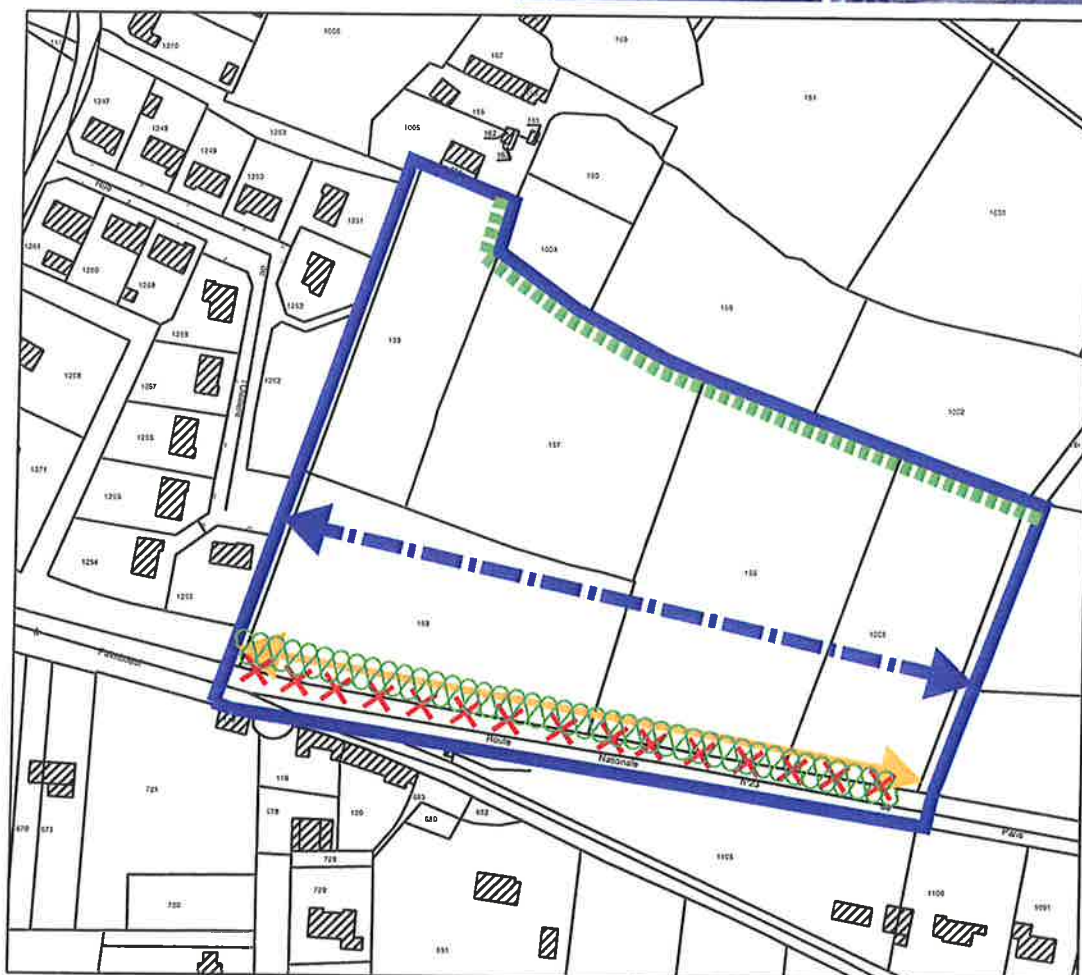
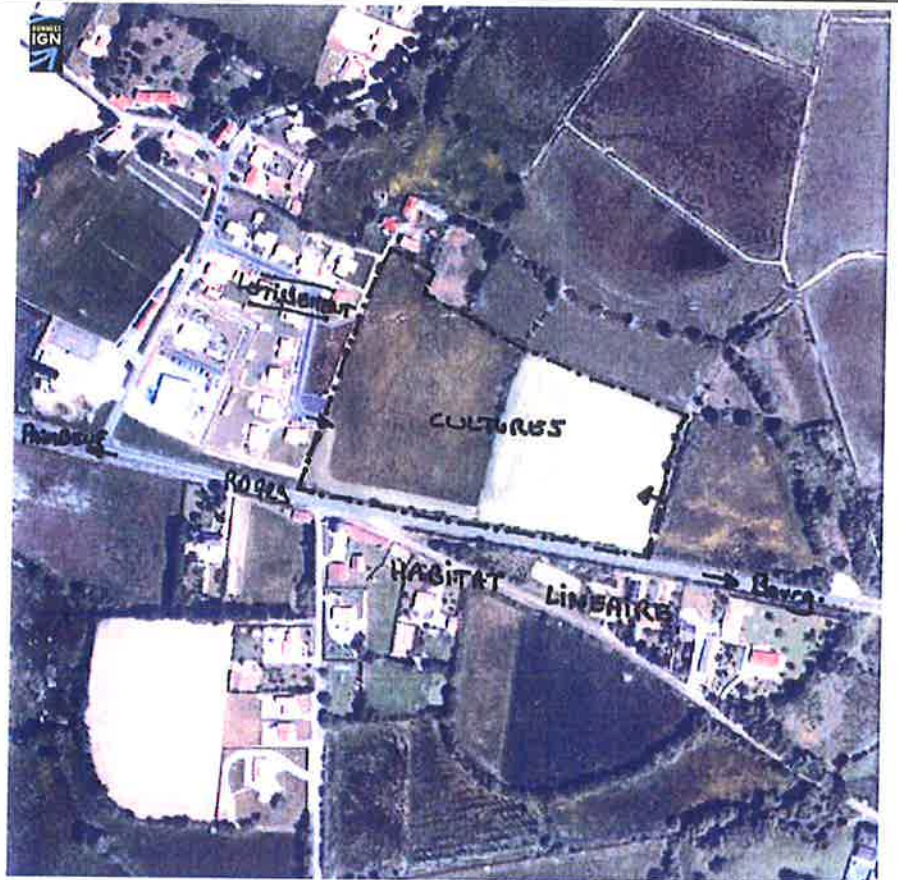
❖ Les espaces verts, la gestion des nuisances

Une zone plantée d'environ 15m comprenant un merlon doit être aménagée en linéaire de la RD 723. Cette zone peut intégrer le cheminement piéton.

Une haie doit être plantée en limite Nord de manière à traiter la frange avec la zone rurale Nord.

Commune de VUE

Orientations d'aménagement



LEGENDE

- Principe de continuité routière
- Principe de continuité piétonne
- Zone plantée (environ 15m)
- Haie à créer ou à conserver
- XX Interdiction d'accès direct des lots

Secteur Ue de la Croix Marteau à l'Ouest du bourg

Voir pages ci-après précisant les orientations d'aménagement

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.

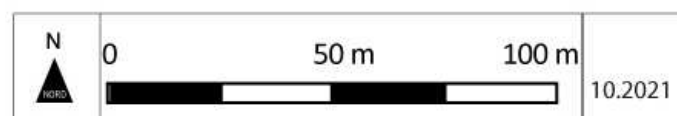
Assurer un traitement paysager à dominante végétale en limite Ouest du secteur d'activités : prévoir a minima la plantation d'une haie arbustive et /ou arborée délimitant la zone d'activités, dont l'objectif de préservation doit être pris en compte par les constructions futures.



- 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)

Plantations à prévoir de haie comprenant a minima des arbres de haute tige (chênes, frêne...) pour compléter le linéaire de haie existant et lui redonner du sens : plantations éparées admises pour maintenir une bonne visibilité de la ZA et valoriser l'effet 'vitrine' le long de la RD 58

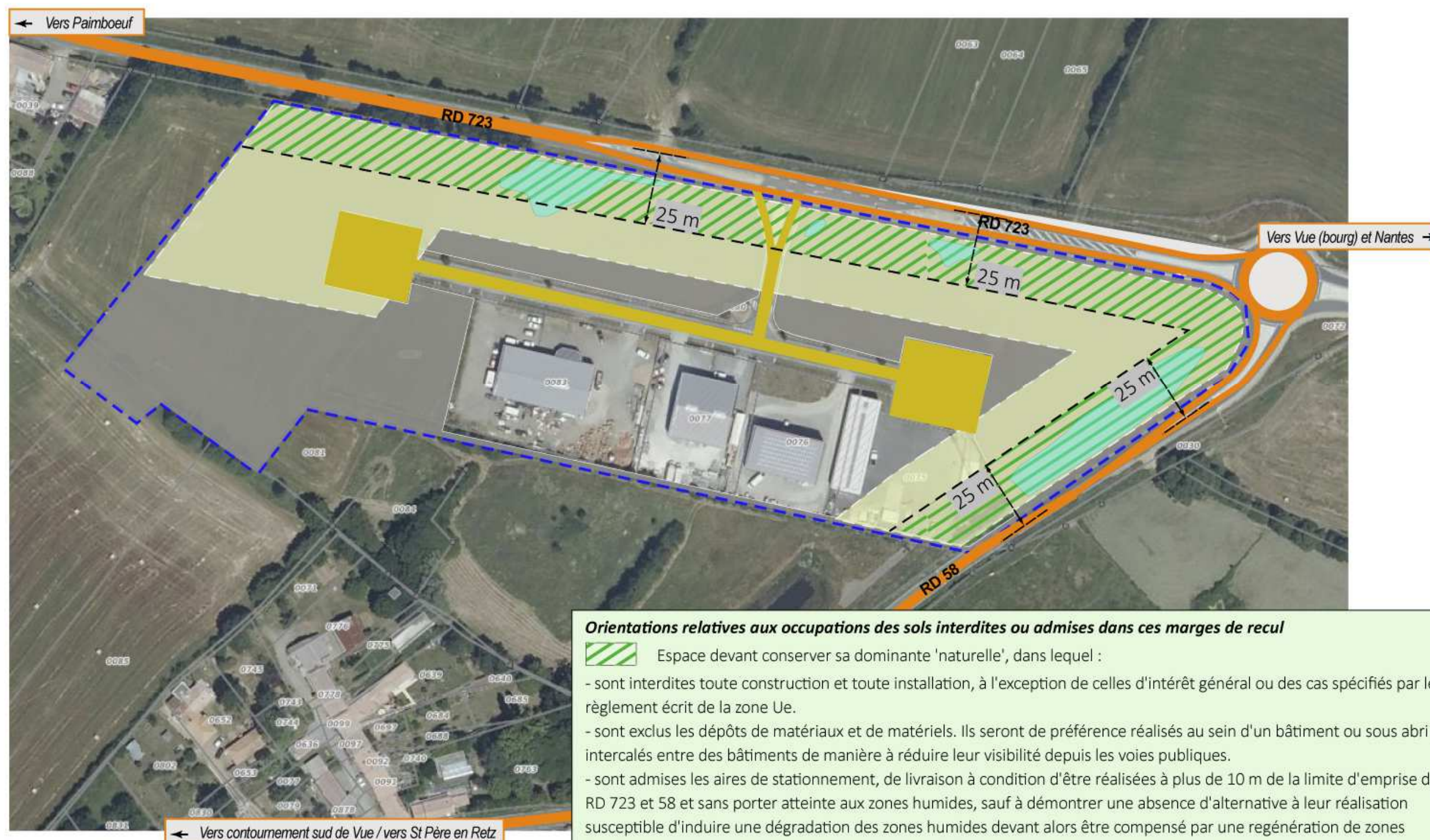
Eclaircissement et léger entretien à prévoir de la haie existante le long de la RD 58, pour redonner vigueur aux arbres conservés et maintenir une strate arbustive de qualité pour la biodiversité (refuge d'espèces...). Le cas échéant, prévoir des plantations en complément ou en substitution d'arbres ou d'arbustes existants.



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

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

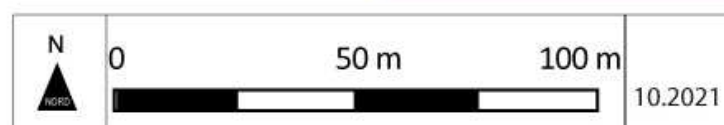
Respecter un recul d'au moins 25 m par rapport à l'axe de la RD 723
et par rapport à l'axe de la RD 58 (cf. plan de zonage du PLU) pour tout projet de construction ou d'installation



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



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

