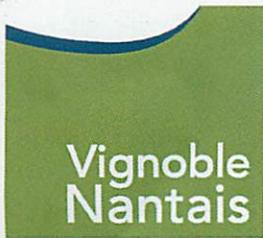


4



Clisson, le 16 juillet 2019

Madame le Maire

Hôtel de Ville  
1 place de la Mairie  
44116 VIEILLEVIGNE

Objet : Délibération, avis sur projet arrêté PLU Vieillevigne

MAIRIE DE VIEILLEVIGNE 44116 Courrier Reçu le	
17 JUL. 2019	
Pilote	Copie
JP	Parce

Madame le Maire,

Vous trouverez ci-joint la délibération, prise par le Comité Syndical du 1<sup>er</sup> juillet 2019, relative à l'avis du Syndicat Mixte du SCoT et du Pays du Vignoble Nantais sur le projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme de Vieillevigne.

Nous vous en souhaitant bonne réception.

Nous vous prions de recevoir, Madame le Maire, nos salutations les meilleures.

Le Vice-Président en charge du SCoT,



Patrick BALEYDIER



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
COMITE SYNDICAL DU 1<sup>er</sup> JUILLET 2019**

19.07.07

**OBJET : Avis sur le projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme de Vieillevigne**

L'an deux mil dix-neuf, le premier juillet à dix-huit heures quinze, le comité syndical s'est réuni en séance publique, salle des Tilleuls à Mouzillon, suite à la convocation de Monsieur François GUILLOT, Président.

Étaient présents :

Clisson Sèvre Maine Agglo	Communauté de communes Sèvre et Loire
M Joël BASQUIN M. Jean-Pierre BOUILLANT Mme Marcelle CHAPEAU M. Claude CESBRON M. François GUILLOT Mme Martine LEGEAI M. Benoist PAYEN M. Jean-Paul RICHARD M. Aymar RIVALLIN Mme Janik RIVIERE Mme Josette SCOUARNEC Mme Nelly SORIN	M. Thierry AGASSE M. Patrick BALEYDIER M. René BARON M. Maurice BOUHIER M. Jérôme MARCHAIS Mme Laurence MENARD M. Pierre-André PERROUIN M. Jean-Marie POUPELIN M. Alain SABOURIN
Commune de Vertou	Commune de Basse Goulaine
Mme Michèle LE STER Mme Marie SLIVINSKI	M. Alain VEY

Étaient absents excusés :

Clisson Sèvre Maine Agglo	Communauté de communes Sèvre et Loire
M. Xavier BONNET Mme Marielle JEANNEAU	Mme Christelle BRAUD M. Paul CORBET
Commune de Vertou	Commune de Basse Goulaine

Pouvoirs :

Clisson Sèvre Maine Agglo	Communauté de communes Sèvre et Loire
M. Benoît COUTEAU donne pouvoir à A. RIVALLIN	M. Jean-Pierre MARCHAIS donne pouvoir à T. AGASSE
Commune de Vertou	Commune de Basse Goulaine
M. Rodolphe AMAILLAND donne pouvoir à M LE STER	

Assistait également à la réunion :

Mme Lydie HERAULT-VISSET, Directrice

**Date de convocation :** 25 juin 2019

**Nombre de membres :** 48 en exercice (39 titulaires et 9 suppléants) : 24 présents

27 votants (dont 3 pouvoirs)

Votants au titre du pôle SCoT - Pays : 23 votants

Votants au titre du pôle Culture - Pah : 26 votants

Secrétaire de séance : M. Patrick BALEYDIER

## Avis sur le projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme de Vieillevigne

Intervention de Patrick Baleydiér

### Contexte

La commune de Vieillevigne a arrêté son projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération du 16 mai 2019 et l'a soumis pour avis au Syndicat Mixte du SCoT et du Pays du Vignoble Nantais. La Commission Urbanisme du SCoT a procédé à un examen préalable du projet de PLU, le 26 juin 2019, afin de proposer un avis aux membres du Comité Syndical. Cet avis s'exprime dans un rapport de compatibilité du projet de PLU avec le SCoT du Vignoble Nantais approuvé le 29 juin 2015.

### Avis général et compatibilité avec le SCoT :

#### ***Production de logements***

La population communale est estimée en 2019 à 4 174 habitants. L'objectif à l'horizon 2034 est d'afficher une croissance démographique moyenne de 1,3% par an et de permettre un gain d'environ 890 habitants sur les quinze prochaines années.

Le projet prévoit notamment en matière d'habitat :

- La réalisation d'environ 600 logements supplémentaires, soit environ 40 logements/an, en adéquation avec les objectifs du SCoT
- Une différenciation croissante des besoins en logements : des typologies variées
- Au moins 20% des nouveaux logements seront des logements locatifs sociaux (soit environ 120 logements), conformément aux objectifs du SCoT
- La construction de logements adaptés aux personnes âgées

#### ***Objectifs de densification***

Le projet prévoit en matière de stratégie de densification au sein du tissu urbain existant :

- Le secteur autour de la Mairie tourné vers une mixité sociale et générationnelle alliant équipements publics / services / habitat collectif.
- L'îlot « Rivabel » : friche industrielle en plein bourg avec l'objectif de déployer une façade commerciale et de services.

L'urbanisation des disponibilités foncières de l'enveloppe urbaine révèle un potentiel de 220 logements :

- Environ 60 logements au sein d'opérations d'ensemble identifiées au sein de l'enveloppe (secteur de reliquat de la route de Nantes secteur de l'Hommetière sud, secteur des Ardelières nord, secteur du Puit Jacob).
- 160 logements au sein des gisements fonciers et des secteurs de renouvellement urbain

En conclusion, environ 220 logements pourraient être réalisés au sein de l'enveloppe urbaine soit environ 37% des logements à créer, supérieur aux objectifs du SCoT (30%)

#### ***Consommation foncière***

Quatre secteurs de développement de tailles variées (entre 1,6 et 7,3 ha) et situés dans la continuité immédiate de l'enveloppe urbaine ont été retenus pour un potentiel d'environ 300 logements sur 15 ha (inférieur à l'enveloppe de 18 ha définie dans le cadre du SCoT)

- Le secteur Les Ardelières (environ 7,3 hectares),
- Le secteur rue du Pressoir « Ardelières sud » (environ 1,64 ha),
- Le secteur Est de l'Hommetière (environ 3,8 ha),
- Le secteur Ouest de l'Hommetière (environ 2,4 ha),

5 hameaux ont été retenus sur la base d'une analyse multicritères (impact sur l'activité agricole, nombre de logements, distance du centre, opportunités de densification...) : la Falordière, la Brosse, les Landes, la Bourcerie, la Renoulière pour un potentiel de 20 logements.

Changements de destination : 196 bâtiments identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination vers du logement. 98 sont situés dans le périmètre sanitaire d'exploitation. Sur un potentiel de 98 chgts de destination identifiés, un potentiel de 60 chgts de destination est retenu pour les 15 prochaines années.

Capacité de densification dans l'enveloppe urbaine	220
<b>Au sein de l'enveloppe urbaine</b>	<b>37%</b>
Logements en extension du bourg	300
STECAL	20
Changements de destination	60 (sur 196)
<b>Hors enveloppe urbaine</b>	<b>63%</b>
<b>Total</b>	<b>600</b>

### **Développement des zones d'activités**

Le projet prévoit :

- L'extension du parc intermédiaire de Beausoleil sur 12 ha
- Le développement sur 30 ha environ du projet intercommunal du Garré
- La mutation de la zone du Moulin située sur la route de Nantes
- Le développement modéré (STECAL) d'activités isolées sur le territoire :
  - La zone agro-alimentaire à la Seigneurtière ;
  - La zone artisanale à la Merlatière ;
  - La zone d'activité de travaux publics à la Gorsonnière.

### **Trame verte et bleue**

En matière de préservation de la trame verte et bleue, le PLU repose sur les objectifs suivants :

- La protection pérenne de sites "naturels" essentiellement en lien avec le réseau hydrographique
- 180 ha de zones humides ont été identifiées
- La préservation des principaux boisements (162 ha protégés) et des haies (22,8 km linéaires protégées)
- La constitution d'espaces "de respiration" au sein de l'urbanisation qui correspondent à des secteurs récréatifs, à des sites de régulation des eaux pluviales et à la coulée verte que constitue d'ores et déjà la vallée de l'Ognon

### **Relations avec l'activité agricole**

La commune prévoit :

- De limiter très fortement les possibilités de nouvelles constructions de logement dans les hameaux
- De protéger les principaux espaces agricoles de l'urbanisation
- D'identifier des secteurs agricoles inconstructibles figurant dans des espaces de « transition » entre la zone urbaine agglomérée et l'espace rural agricole.

## **>> Proposition d'avis de la commission urbanisme du SCoT sur le projet de PLU de Vieillevigne**

### Corrections matérielles :

Rapport de présentation p.15

Corriger de la manière suivante : « Vieillevigne fait également partie du périmètre du SCOT du Vignoble Nantais qui regroupe 2 intercommunalités : la Communauté de Communes Sèvre-et-Loire (11 communes) et la Communauté de Communes Clisson Sèvre et Maine Agglo (16 communes), soit 27 communes au total. »

Rapport de présentation p.73

L'enveloppe urbaine n'est pas celle du SCoT. Certains secteurs présentés comme des extensions sont à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, notamment sur le secteur Hommetière Est.

Rapport de présentation p.138

« Des possibilités de changement de destination seront ouvertes, mais de façon limitées (une quinzaine de bâtiments). » Le règlement graphique identifie 196 changements de destination.

## Sur le fond :

En adéquation avec son rôle de pôle d'équilibre d'avenir au sein du Pays du Vignoble nantais, le projet de Vieillevigne mise sur le renforcement des capacités d'accueil en termes d'habitat, de services et de développement économique.

En matière d'habitat, le projet repose sur un objectif de production supérieur à celui des années précédentes (contenu notamment par l'annulation du PLU) qui renvoie au rythme de production proposé dans le cadre du SCoT, soit une production d'environ 40 logements par an.

La répartition de cette offre en logement s'appuie sur un objectif de densification qui va au-delà des critères définis par le SCoT (37% de logements produits à l'intérieur de l'enveloppe urbaine) et des projets en extension qui proposent une consommation foncière modérée (300 logements sur 15 ha en 15 ans).

Si le nombre de villages et hameaux densifiables est limité (5 STECAL / secteur de taille et de capacité d'accueil limitée), la commune intègre pleinement la problématique du devenir du bâti agricole en identifiant 196 possibilités de changement de destination de l'agricole vers l'habitat. Pour 98 de ces bâtiments, la capacité d'évolution est liée à la cessation d'une activité agricole sur au moins 3 ans. La commission rappelle sur ce point que le nombre important de changement de destination retenu, s'il permet d'apporter une alternative au devenir du bâti agricole, associe les capacités d'accueil de la commune à un potentiel qu'elle ne maîtrise pas et qui pourrait avoir des conséquences en matière de spéculation et de cohabitation avec l'activité agricole. La commission invite la commune à associer les capacités de changement de destination du bâti agricole à une démonstration fournie par le propriétaire que ce dernier s'est bien mis en amont du changement de destination dans une position de transmission d'un bâtiment dédié à l'activité agricole.

Le projet environnemental du PLU reprend les principes retenus dans le cadre de la trame verte et bleue du SCoT avec notamment :

- La mise en place de dispositifs de protection de la maille bocagère, notamment à l'appui des cours d'eau
- La définition des corridors écologiques à conforter ou à développer, notamment avec les franges sud-ouest et sud de la commune, la vallée de l'Ognon qui traverse la partie centrale de la commune selon un axe nord-sud et la vallée du Blaison qui longe la frange est du territoire,
- Une trame bleue à restaurer, correspondant au ruisseau des Plantes, au nord-est de Vieillevigne,

Enfin, le projet économique développé pour le Pays du Vignoble nantais sur cette partie du territoire est décliné concrètement à travers le PLU de Vieillevigne qui prévoit :

- Le développement d'une zone économique sur le site du Garré à hauteur de 30 ha qui s'intègre dans la programmation de 60 ha définie pour le Pôle économique d'Aigrefeuille-Vieillevigne.
- Le développement du parc de Beausoleil sur une surface de 12 ha.

La commission rappelle que le DOO du SCoT (p.91) indique que dans le cadre du développement économique, pour le maillage local du pôle économique d'Aigrefeuille-Vieillevigne, le pôle de Pays est renforcé par une offre artisanale et industrielle localisé à Vieillevigne pour un total de 12 ha. Or le PADD du PLU, envisage le développement d'une offre commerciale sur le site.

## Délibération

**A l'unanimité des votants, les membres du comité syndical, adhérents au pôle Pays/SCoT :**

- reprennent la proposition d'avis émise par la commission urbanisme du SCoT,
- et demandent à la commune de tenir compte des remarques formulées.

Pour extrait certifié conforme,  
A Clisson le 2 juillet 2019

Le Président,

François GUILLOT

