

Décision du Président du Tribunal administratif de Nantes
N° E19000144/44 en date du 26 juin 2019

Arrêté de Madame le Maire de Vieillevigne en date du 23 août 2019

Département de Loire-Atlantique

Commune de Vieillevigne

Enquête publique

relative à l'

**Élaboration du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Vieillevigne**



Rapport du Commissaire enquêteur

Conclusions et avis motivé du Commissaire enquêteur

Enquête publique
Mardi 17 septembre 2019 au mercredi 16 octobre 2019 inclus

Yves PENVERNE
Commissaire Enquêteur

Les différents tableaux, graphes, cartes sont issus du dossier de PLU. Ces représentations ont été adaptées pour être intégrées dans le rapport.

La photo de couverture est issue du site internet de la commune.

TABLE DES MATIÈRES

Partie 1 - Rapport du Commissaire enquêteur	11
Introduction.....	13
Chapitre 1 - Présentation de la commune de Vieillevigne.....	14
I. Situation	14
II. Population	15
A. État des lieux	15
B. Enjeux identifiés dans le rapport de présentation	16
III. Habitat.....	17
A. État des lieux	17
B. Enjeux identifiés dans le rapport de présentation	18
IV. Le développement économique	19
A. État des lieux	19
B. Enjeux identifiés dans le rapport de présentation	20
V. Les équipements	20
A. État des lieux	20
B. Enjeux identifiés dans le rapport de présentation	24
VI. Mobilités et accessibilité.....	25
A. État des lieux	25
B. Enjeux identifiés dans le rapport de présentation	29
VII. Occupation des sols.....	30
A. État des lieux	30
B. Enjeux identifiés dans le rapport de présentation	32
VIII. Milieux naturels et diversité	32
A. État des lieux	32
B. Enjeux identifiés dans le rapport de présentation	34
IX. Paysages et patrimoines	34
A. État des lieux	34
B. Enjeux identifiés dans le rapport de présentation	36
X. Qualité de l'air, énergie, déchets	37
A. État des lieux	37
B. Enjeux identifiés dans le rapport de présentation	38

XI.	Risques et nuisances	38
A.	État des lieux	38
B.	Enjeux identifiés dans le rapport de présentation	42
Chapitre 2 - Plan d'aménagement et de développement durable.....		43
Données de cadrage		43
I.	Axe 1 : Inscrire le développement urbain sur un centre dynamique et agréable à vivre.....	44
II.	Axe 2 : Prévoir les équipements et services nécessaires à une ville de plus de 5 000 habitants	46
III.	Axe 3 : Favoriser l'accueil de nouvelles entreprises	47
IV.	Axe 4 : Assurer un développement harmonieux et durable du territoire	49
V.	Axe 5 : Faire des déplacements un enjeu stratégique	52
VI.	Carte de synthèse du PADD	54
Chapitre 3 - choix retenus pour l'élaboration du PLU.....		55
I.	Maîtrise du développement démographique et de la consommation d'espace	55
A.	Scénarios démographiques et besoins induits en logements.....	55
B.	Enjeux économiques	58
C.	Équipements.....	58
II.	Les Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)	58
III.	Bilan des surfaces des différentes zones	59
A.	zonage.....	59
B.	Autres outils réglementaires	61
Chapitre 4 - L'enquête publique		62
I.	Historique de l'élaboration du PLU	62
II.	Concertation préalable.....	62
III.	Dossier soumis à l'enquête publique	64
A.	COMPOSITION DU DOSSIER.....	64
B.	PIECE N°2 RAPPORT DE PRÉSENTATION.....	65
C.	PIECE N°3 PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES	67
D.	PIECE N°4 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	67
E.	PIECE N°5 REGLEMENT ECRIT	67
F.	PIECE N°6 PLANS DE ZONAGE	69
G.	PIECE N°7 ANNEXES.....	70
IV.	PHASE PRÉPARATOIRE à l'enquête publique	70

A.	Désignation du Commissaire enquêteur	70
B.	Prise de contact entre la Commune et le commissaire enquêteur	70
C.	Rencontre avec Mme la DGS.....	71
D.	Visite de la commune et vérification de l'affichage.	71
E.	Rencontre avec Madame le Maire	71
V.	Publicité	72
VI.	Déroulement de l'enquête publique.....	73
A.	Durée et permanences.....	73
B.	Déroulement des permanences	73
C.	Les observations recueillies	73
D.	Remise du procès-verbal de synthèse.....	74
Chapitre 5 – Evaluation environnementale et Avis des Personnes publiques associées (PPA).....		75
I.	Décision de la mission régionale de l'autorité environnementale des Pays de la Loire.....	75
II.	GRTgaz	75
III.	Région Pays de la Loire	76
IV.	Rte.....	76
V.	Scot du Vignoble Nantais	77
VI.	Nantes Métropole.....	77
VII.	Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)	78
VIII.	CCI Nantes – Saint Nazaire.....	79
IX.	Département de Loire Atlantique	80
X.	Clisson Sèvre et Maine Agglomération	81
XI.	Préfet de Loire-Atlantique (DDTM)	82
XII.	INAO	84
XIII.	Chambre d'agriculture et des territoires	84
Chapitre 6 - Observations du public		86
I.	Général.....	87
II.	Procédure	88
III.	Destination bâtiment.....	88
IV.	OAP Les Ardelières.....	89
V.	OAP Les jardins des Fontaines.....	89
VI.	Parcelle (accès ou cession)	90
VII.	Protection secteur boisé	90

VIII.	Règlement	91
IX.	Zones d'activités.....	91
X.	Zonage	92
XI.	Zone humide.....	93
Partie 2 – Conclusions et avis motivé du Commissaire enquêteur		95
Chapitre 1 - Présentation de la commune de Vieillevigne.....		96
I.	Situation	96
II.	Population, logement.....	97
III.	Le développement économique	98
IV.	Les équipements	99
V.	Mobilités et accessibilité	101
VI.	Occupation des sols.....	104
VII.	Milieus naturels et diversité	105
A.	Le milieu naturel.....	105
B.	Le cycle de l'eau	106
VIII.	Paysages et patrimoines.....	106
IX.	Qualité de l'air, énergie, déchets	108
X.	Risques et nuisances	109
A.	Risques naturels	109
B.	Risques industriels	110
C.	Autres risques : Radon, odeurs, nuisances sonores	110
XI.	Enjeux identifiés	110
Chapitre 2 - Plan d'aménagement et de développement durable.....		114
Données de cadrage.....		114
I.	Axe 1 : Inscrire le développement urbain sur un centre dynamique et agréable à vivre.....	115
II.	Axe 2 : Prévoir les équipements et services nécessaires à une ville de plus de 5 000 habitants	115
III.	Axe 3 : Favoriser l'accueil de nouvelles entreprises	115
IV.	Axe 4 : Assurer un développement harmonieux et durable du territoire	116
V.	Axe 5 : Faire des déplacements un enjeu stratégique	116
VI.	Carte de synthèse du PADD	116
Chapitre 3 - choix retenus pour l'élaboration du PLU.....		117
I.	Maîtrise du développement démographique et de la consommation d'espace	117

A.	Scénarios démographiques et besoins induits en logements	117
II.	répartition géographique des nouveaux logements	119
B.	Les zones à urbaniser	120
C.	Enjeux économiques	120
D.	Équipements	120
III.	Les Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)	121
IV.	Bilan des surfaces des différentes zones	122
A.	zonage.....	122
B.	Autres outils réglementaires	123
Chapitre 4 - Le projet et l'enquête publique		124
I.	Historique de l'élaboration du PLU	124
II.	Concertation préalable.....	124
III.	Dossier soumis à l'enquête publique	126
A.	COMPOSITION DU DOSSIER.....	126
B.	PIECE N°2 RAPPORT DE PRÉSENTATION.....	127
C.	PIECE N°3 PADD.....	129
D.	PIECE N°4 OAP	129
E.	PIECE N°5 REGLEMENT ECRIT	129
F.	PIECE N°6 PLAN DE ZONAGE.....	131
G.	PIECE N°7 ANNEXES.....	132
IV.	PHASE PRÉPARATOIRE à l'enquête publique	132
A.	Désignation du Commissaire enquêteur.....	132
B.	Prise de contact entre la Commune et le commissaire enquêteur	132
V.	Publicité	133
VI.	Déroulement de l'enquête publique.....	133
A.	Durée et permanences.....	133
B.	Déroulement des permanences	134
C.	Les observations recueillies	134
D.	Remise du procès-verbal de synthèse le 23 Octobre 2019.....	134
Chapitre 5 –Avis des PPA, réponses de la mairie - avis du commissaire enquêteur		135
I.	Décision de la mission régionale de l'autorité environnementale des Pays de la Loire.....	135
II.	GRTgaz	135
III.	Région Pays de la Loire	136
IV.	Rte.....	136

V.	Scot du Vignoble Nantais	137
VI.	Nantes Métropole.....	139
VII.	CDPENAF.....	139
VIII.	CCI Nantes – Saint Nazaire.....	141
IX.	Département de Loire Atlantique	142
X.	Clisson Sèvre et Maine.....	144
XI.	Préfet de Loire-Atlantique (DDTM)	145
XII.	INAO	148
XIII.	Chambre d'agriculture et des territoires	148
Chapitre 6 - Observations du public – Réponses de la Commune - Avis du Commissaire enquêteur		150
A.	Remarques générales	151
B.	Destination des bâtiments.....	151
C.	OAP Les Ardelières.....	152
D.	OAP Les Jardins des Fontaines.....	152
E.	Parcelle (accès ou cession)	153
F.	Procédure.....	153
G.	Protection secteurs boisés	153
H.	Règlement	154
I.	Zones d'activités.....	154
J.	Zones humides.....	154
K.	Zonage	155
Chapitre 7 - Avis d'ensemble du Commissaire enquêteur sur la démarche et le dossier de PLU		158
I.	Sur la procédure d'élaboration et l'enquête publique	158
A.	Procédure d'élaboration	158
B.	L'enquête publique.....	158
C.	Le dossier d'enquête publique	159
D.	Les réponses de la commune	159
II.	Sur le contenu du projet	160
A.	Les orientations retenues	160
B.	La Délimitation des zones du PLU	162
C.	Les STECAL (objet d'une réserve dans mon avis)	163
D.	Bâtiments susceptibles de changer de destination.	164
E.	Les Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP).....	164

F. Schéma directeur d'assainissement et des eaux pluviales et de l'eau potable	165
Chapitre 8 - Avis motivé du Commissaire enquêteur sur l'élaboration du PLU de la commune de Vieillevigne	167
Annexes.....	171

PARTIE 1 - RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Département de Loire-Atlantique

Commune de Vieillevigne

Enquête publique

relative à l'

**Élaboration du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Vieillevigne**



Enquête publique
Mardi 17 septembre 2019 au mercredi 16 octobre 2019 inclus

Yves PENVERNE
Commissaire Enquêteur

INTRODUCTION

Le présent rapport concerne l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vieillevigne décidé par arrêté du 23 Août 2019 de Mme le Maire de Vieillevigne.

La commune de Vieillevigne fait partie de la Communauté d'agglomération "Clisson Sèvre et Maine Agglo" qui n'a pas la compétence PLU.

L'enquête publique s'est déroulée du Mardi 17 septembre 2019 au mercredi 16 octobre 2019 inclus.

Le commissaire enquêteur, Yves PENVERNE, a été désigné par le Président du Tribunal administratif de Nantes par décision en date 20 Novembre 2017.

Conformément à la législation, le présent rapport est suivi des conclusions et avis motivé du Commissaire enquêteur.

CHAPITRE 1 - PRÉSENTATION DE LA COMMUNE DE VIEILLEVIGNE

I. SITUATION

La commune de Vieillevigne est située au sud-est du département de la Loire-Atlantique. Elle est limitrophe avec le département de la Vendée.

Vieillevigne est située à 9 km à l'ouest de Montaigu, à 30 km au sud de Nantes et à 36 km au nord de La Roche-sur-Yon,



Situation de la Vieillevigne dans le département de Loire-Atlantique

Elle est située à l'extrémité sud la Communauté d'agglomération "Clisson Sèvre et Maine Agglo"



II. POPULATION

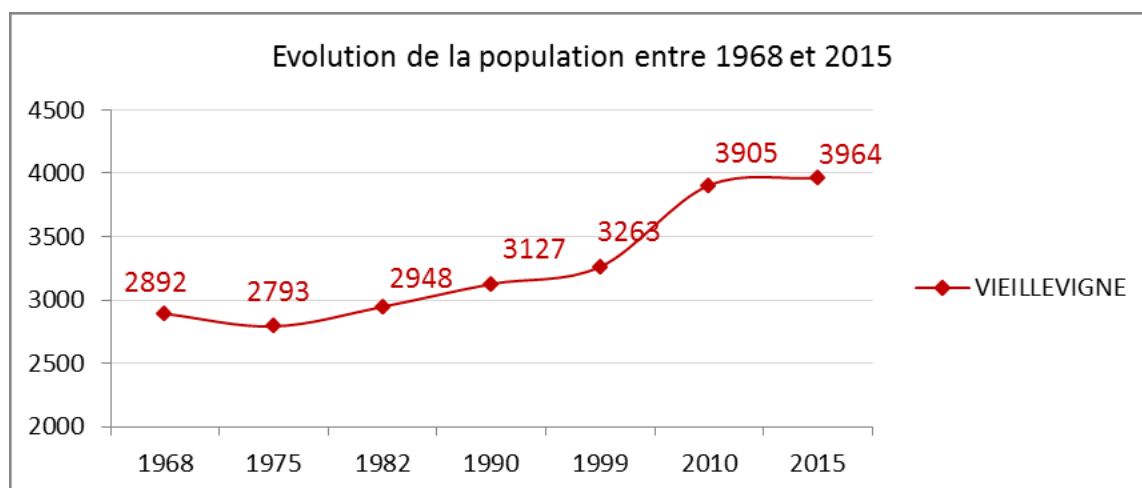
A. État des lieux

3 961 personnes (chiffre INSEE 2016) habitent Vieilleville regroupant 1559 ménages. Son territoire est de 52 km².

La densité de la population est de 76,5 habitants au km². La population a augmenté entre 2011 et 2016 de 02 % annuellement.

La population représente 7,4 % de celle de la communauté d'agglomération.

Sur la période 1968-2015, la commune a enregistré une croissance de 37% de sa population. Après l'importante croissance entre 1999 et 2010, sur la période récente cette augmentation s'est fortement ralentie.



Cette évolution démographique est accompagnée par un desserrement des ménages. Le nombre de personnes par ménage est ainsi passé de 4 en 1968 à 2,5 en 2015.

La population quoique vieillissante peut être considérée comme assez jeune : la part des moins de 20 ans par rapport à ceux de plus de 60 ans est supérieure à 1.

76% des ménages sont installés depuis plus de 5 ans sur le territoire. Près de 37% de population est composée de couples avec enfants.

B. Enjeux identifiés dans le rapport de présentation

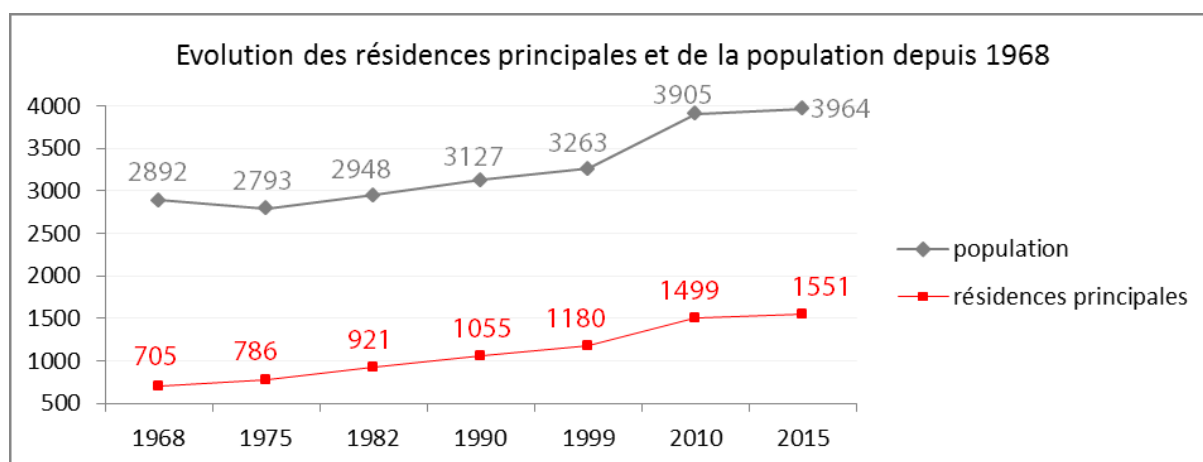
- Attirer et accueillir de nouvelles populations sur le territoire,
- Renforcer la mixité sociale et intergénérationnelle,
- Attirer une population jeune,
- Anticiper le vieillissement de la population.

III. HABITAT

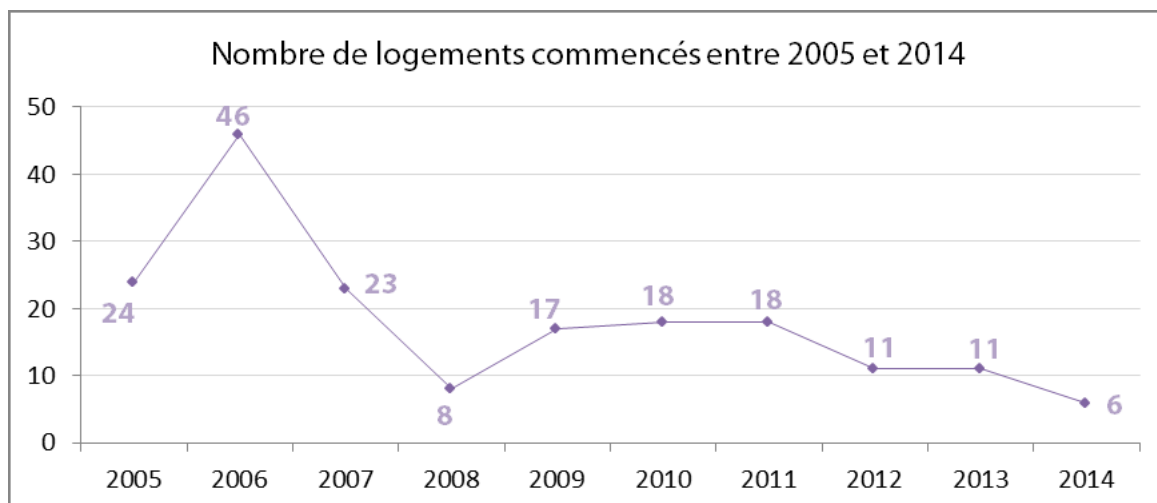
A. État des lieux

Le parc de logements est essentiellement composé de résidences principales (92,8 %) avec un taux de vacances faible (5,3%) et 30 résidences secondaires (1,8 % du parc total).

95,5 % sont des maisons.



La construction de logements se ralentit depuis 2010. La surface moyenne (125 m²) des logements construits entre 2005 et 2014 est supérieure à la moyenne départementale (85 m²). Ces nouvelles constructions correspondent à des maisons individuelles.



81% des logements sont occupés par leur propriétaire (62,1 % pour le département).

La part de logements sociaux dans le total des résidences principales a diminué entre 2010 (4,4%) et 2015 (4%).

Sur le territoire communal, aucun logement ou hébergement à destination spécifique des gens du voyage n'est identifié. Par ailleurs, la commune n'a pas d'obligation d'accueil au titre du schéma départemental d'accueil des gens du voyage (commune de moins de 5 000 habitants).

B. Enjeux identifiés dans le rapport de présentation

- Diversifier le parc de logements pour favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle,
- Faciliter et permettre le parcours résidentiel sur le territoire,
- Développer de nouvelles formes urbaines.
- Améliorer l'offre en logement social.

IV. LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

A. État des lieux

L'indicateur de concentration d'indicateur d'emploi (nombre d'emplois sur la commune pour 100 actifs) a augmenté de 2010 (62,3) à 2015 (64,7), légèrement inférieur à celui de l'intercommunalité (68) mais nettement inférieur à celui du département (101,4).

Le taux de chômage est passé de 4,9 % en 2010 à 8 % en 2015.

74,5 % des actifs travaillent en dehors de la commune. Ce chiffre important s'explique notamment par une forte concentration d'emplois dans la métropole nantaise.

Ce sont essentiellement des petites entreprises appuyées par la présence de quelques grands équipements qui portent l'économie de la commune.

	Total établissements		Total postes salariés	
	Nombre	%	Nombre	%
Ensemble	303	100.0%	912	100.0%
Agriculture, sylviculture et pêche	50	16,50%	221	24,20%
Industrie	29	9,60%	150	16,40%
Construction	33	10,90%	108	11,80%
Commerce, transport et service	158	52,10%	241	26,40%
Administration publique, enseignement, santé et action sociale	33	10,90%	192	21,10%

Les deux zones d'activités "ZA de Beausoleil" et "ZA du Moulin" accueillent la plus grande partie des emplois.

Un réseau d'artisans ainsi que des cabinets médicaux ou paramédicaux participent à l'économie de la commune.

L'activité agricole est une part importante de l'économie de la commune. 4 946 ha sont consacrés à l'agriculture sur les 5 176 ha de la commune. Les exploitations agricoles se concentrent : 53 exploitations existaient en 2009 contre 44 en 2016. Cette concentration pose la question des bâtiments agricoles abandonnés.

Avec un âge moyen de 45,8 ans, les agriculteurs sont plus jeunes que la moyenne départementale.

L'élevage est important avec une prédominance de la filière lait.

L'activité viticole occupe 53,3 ha. Plusieurs secteurs sont identifiés au titres des aires d'appellation contrôlée (AOC) Muscadet et du vin de qualité supérieur (VDQS) Gros Plant.

Enfin, la commune bénéficie d'un réseau de chemins de randonnée favorisant le tourisme vert et durable.

Deux hébergements touristiques ainsi qu'une aire de camping-car permettent aux gens de passage de rester quelques jours sur la commune.

B. Enjeux identifiés dans le rapport de présentation

- Permettre l'implantation de nouvelles entreprises sur le territoire, notamment par le développement des zones d'activités,
- Conserver et protéger le commerce dans le centre-ville,
- Renforcer l'offre touristique tournée vers la nature et la culture locale,
- Pérenniser l'activité agricole (reprise des exploitations),
- S'appuyer sur la présence des jeunes agriculteurs installés pour attirer de nouveaux porteurs de projet,
- Limiter la consommation d'espaces agricoles.

V. LES ÉQUIPEMENTS

A. État des lieux

1. Les équipements scolaires, sportifs et sociaux

La commune est bien dotée en termes d'équipements scolaires, sportifs et sociaux.

Plusieurs salles peuvent héberger des événements communaux et être mis à disposition des habitants.

La commune dispose d'une maison médicalisée (78 places). Des maisons individuelles sont proposées en location pour les personnes âgées.

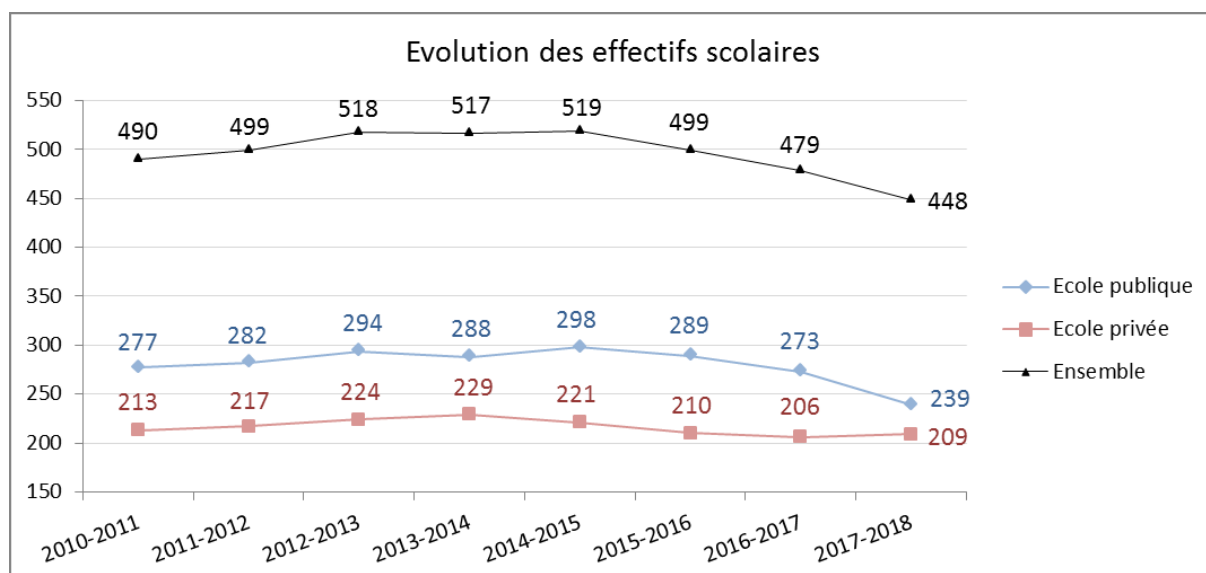
De nombreux professionnels de santé sont installés sur la commune de Vieillevigne : 3 médecins, un service d'ambulances, deux infirmières, une pharmacie, un cabinet dentaire, un cabinet de kinésithérapie, un podologue, un cabinet d'orthophonie, un vétérinaire.

Les équipements communaux sont situés au sein du bourg à moins de 500 m de la mairie (à l'exception de la salle du Trianon et de la maison de retraite).

La commune possède deux écoles primaires (publique et privée). Le restaurant scolaire accueille les élèves des deux écoles.

Les élèves sont orientés ensuite vers le collège de Rocheservière (public) ou ceux de Montaigu et de Rocheservière (privés).

Les lycéens fréquentent les établissements de l'agglomération nantaise en fonction des options choisies.



2. Les réseaux

a. Assainissement

La commune dispose d'une station d'épuration d'une capacité nominale de 3 000 équivalent-habitants et d'un débit de référence de 1 385 m³/j.

La station d'épuration a une capacité adaptée au développement futur de la commune.

Cependant la présence d'eaux parasites est importante nuisant à l'efficacité du traitement.

b. Eau potable

L'ensemble de la zone agglomérée et des villages est raccordé au réseau d'eau potable.

L'origine de l'eau distribuée provient essentiellement de prélèvements effectués dans la nappe alluviale de la Loire à Basse-Goulaine.

La Commune de Vieillevigne adhère au Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable (S.I.A.E.P.) de la région de Grand Lieu qui dessert près de 23 000 abonnés dans 19 communes.

Il n'y a pas de captage pour l'alimentation en eau potable sur la commune de Vieillevigne.

Aucune ressource sur le territoire du SAGE Logne, Boulogne, Ognon, Grand Lieu n'est destinée à l'alimentation en eau potable.

c. Réseau numérique

La commune de Vieillevigne bénéficie de communications numériques haut débit de type ADSL.

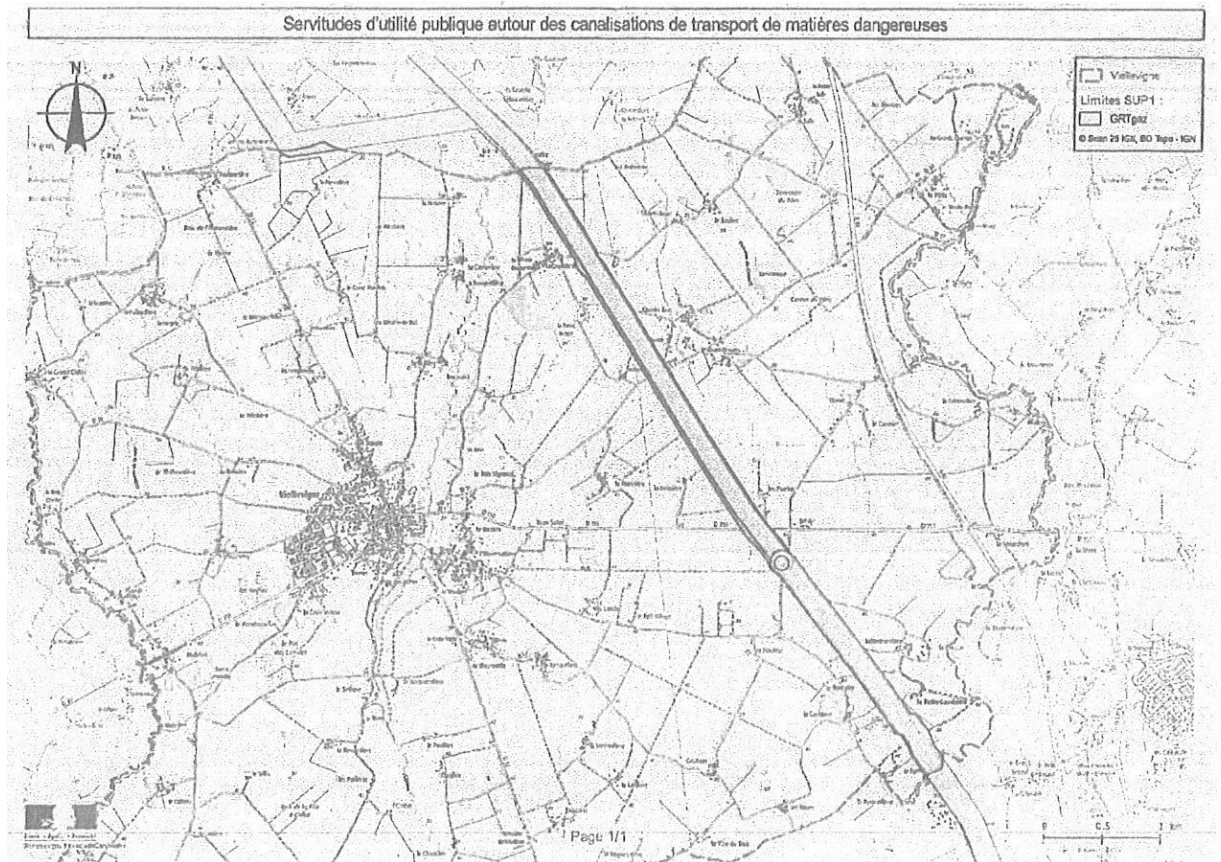
Le territoire est traversé du nord au sud par la fibre optique Nantes – Bordeaux, dont le tracé longe l'A83.

3. Les servitudes

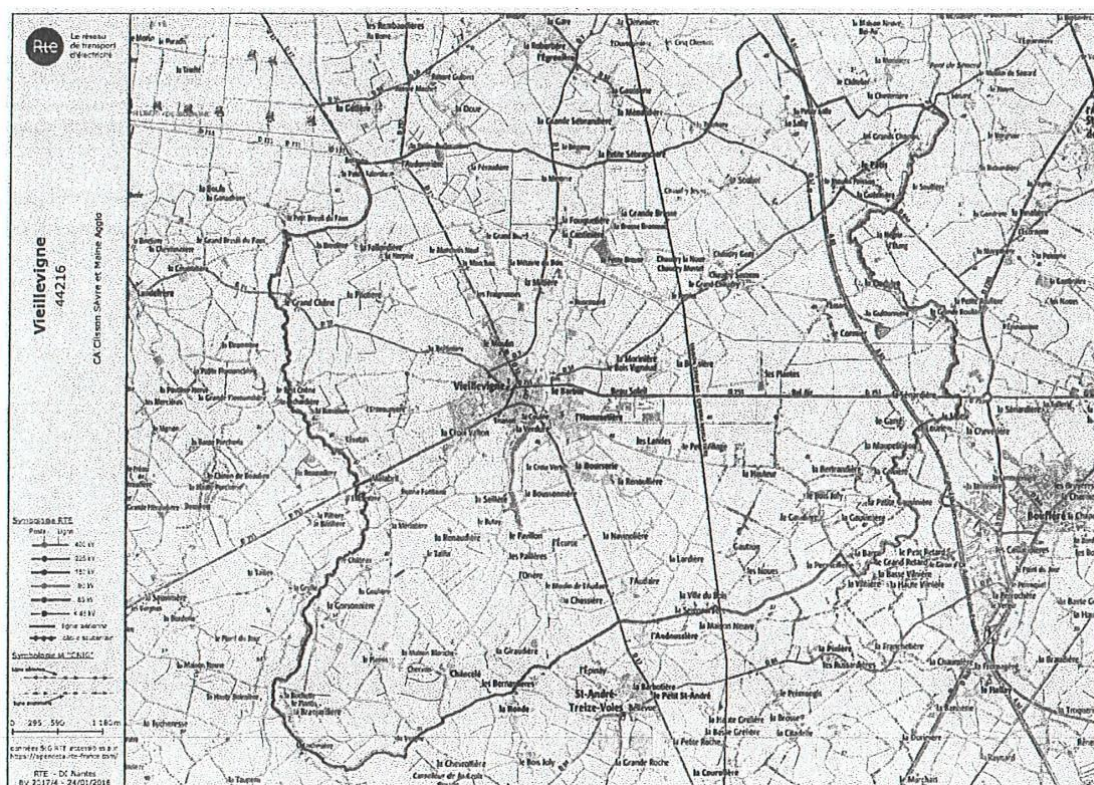
La Commune de Vieillevigne est concernée par les servitudes suivantes :

- A4 : Servitude relative au passage des engins mécaniques d'entretien sur les berges et dans le lit des cours d'eau non domaniaux.

- I3 : Servitude relative aux canalisations de transport de gaz.



- I4 : Servitude relative au réseau de transport d'électricité



- PT2 : Servitude de protection des centres radio-électriques
- Droit de passage sur le Domaine Public Routier
- EL5 : Servitude de visibilité
- EL7 : Servitude d'alignement
- EL11 : Servitude d'interdiction d'accès à l'autoroute A83.

B. Enjeux identifiés dans le rapport de présentation

- Conserver un bon niveau d'équipements, répartis sur le territoire,
- Développer l'accès aux équipements par des modes doux et sécurisés,

1. Les infrastructures routières

Commune de Vieilleigne (44)

DÉPLACEMENTS

Jun 2017

Légende

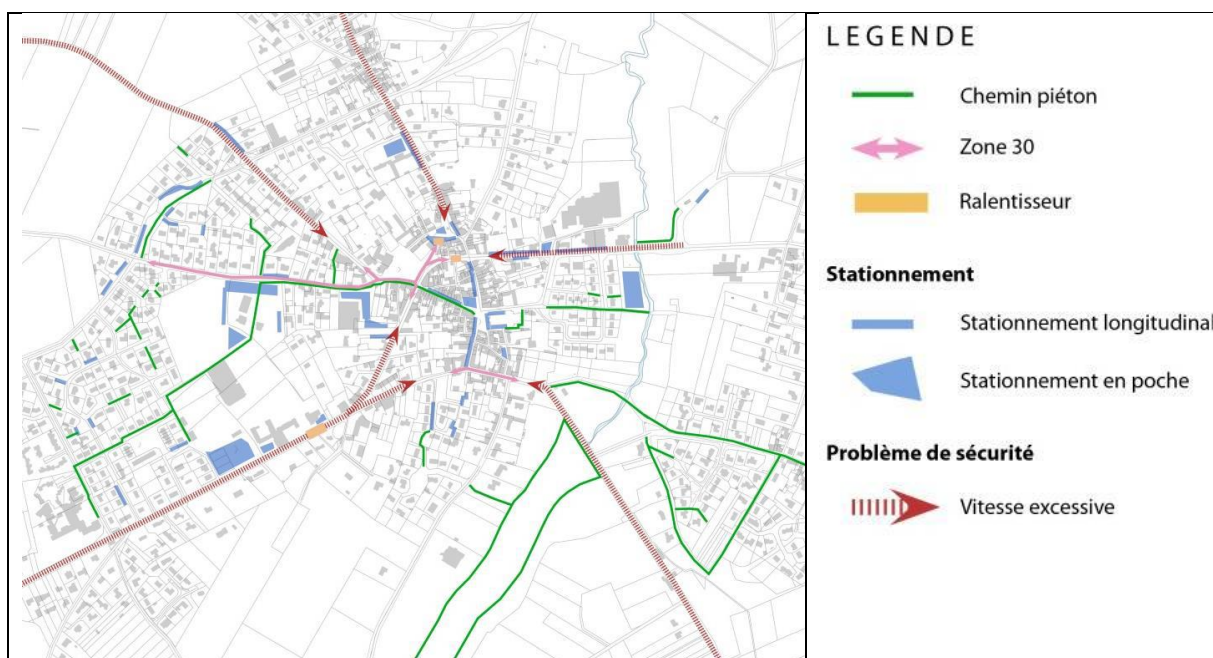
- Liaison principale
- Type autoroutier
- Ligne Lila
- Point d'arrêt Lila
- Aire de covoiturage
- PDIPR

25

- La **RD753** traverse le centre du territoire d'est en ouest et permet de relier la commune de Montaigu à l'est et celle de Rocheservière au sud-ouest en passant par le centre-ville de Vieillevigne.
- La **RD12** permet de rejoindre l'Hébergement, au sud du territoire, pour atteindre la RD763 en direction de La Roche-sur-Yon. A partir du centre-ville de Vieillevigne. Elle permet aux habitants de rejoindre facilement les communes situées au nord-ouest du territoire (Geneston, Montbert...).
- la **RD7** permet aux habitants d'atteindre La Planche, au nord du territoire.
- La **RD54** relie le centre-ville de la commune à la **RN83** mais permet aussi de rejoindre la commune de Clisson en environ 20 minutes.
- De nombreuses voies communales viennent compléter ce réseau de départementales afin de desservir les hameaux et villages du territoire, ainsi que les zones d'habitations plus isolées.

La voiture représente presque 87% des déplacements domicile – travail des habitants de Vieillevigne.

Le territoire de Vieillevigne compte 1 083 places de stationnement principalement localisées sur le bourg.



La desserte de la commune par cette organisation des routes départementales en étoile et la distance entre les entrées d'agglomération et le centre bourg peut générer des vitesses excessives à proximité du centre-ville de la commune. Cette situation est particulièrement présente le long des RD12, RD70 et RD753 qui pénètrent au cœur de l'agglomération.

2. Mobilités et déplacements sur le bourg de Vieillevigne

L'utilisation des modes doux sur la commune de Vieillevigne représente 6% des déplacements domicile-travail contre 5,4% sur l'intercommunalité et 9,4% sur le département.

3. Les transports collectifs

Le territoire est desservi par une ligne de bus et une desserte ferroviaire.

Les transports collectifs sont encore très peu utilisés, notamment dans les trajets domicile-travail (1,5% en 2013).

a. Ligne de bus

Le territoire est desservi par la ligne 62 Vieillevigne – Nantes du réseau départemental Lila, avec 2 arrêts Place Saint-Thomas et Place des Fêtes

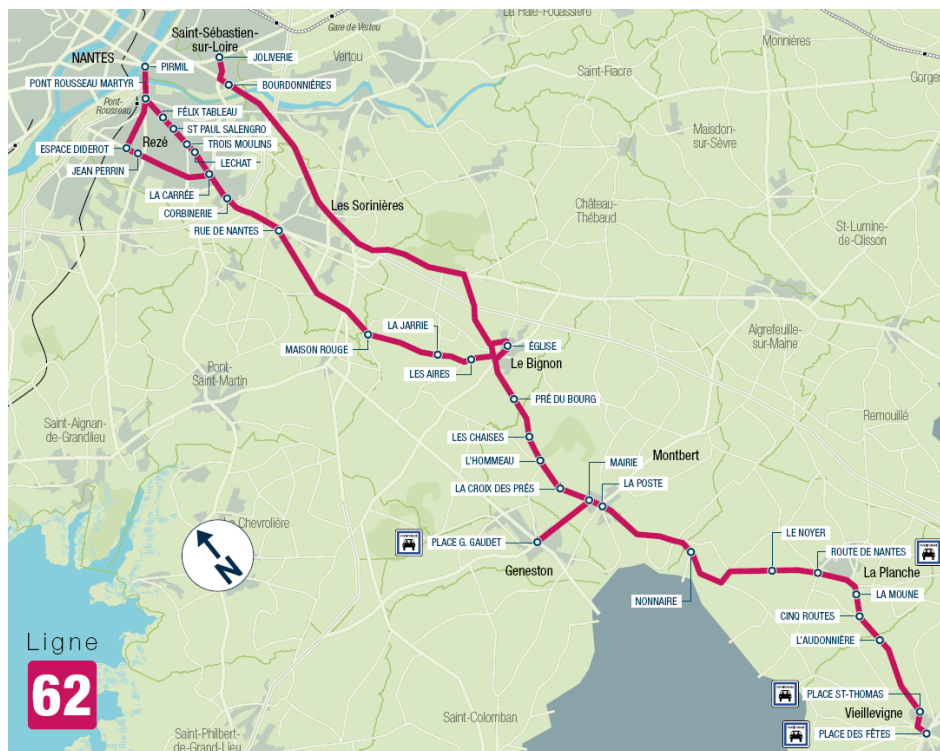
Dans le sens Vieillevigne – Nantes, en semaine, les bus effectuent cinq passages sur chaque arrêt de Vieillevigne : trois entre 6h et 7h, un à 13h30 et un passage à 18h15. Le samedi, les bus effectuent un seul passage sur chaque arrêt, à 18h15.

Dans le sens Nantes – Vieillevigne, en semaine, les bus effectuent six passages sur chaque arrêt de Vieillevigne : deux entre 13h30 et 14h et quatre passages entre 18h et 19h40.

La ligne ne dessert pas la commune les week-ends.

La ligne 62 permet aux habitants de Vieillevigne de rejoindre Nantes en un peu plus d'une heure.

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme sur le territoire de la commune de Vieillevigne E190000144/44
Rapport du Commissaire enquêteur



b. Desserte ferroviaire

La gare la plus proche du territoire communal se situe sur la commune de Montaigu (10km entre la gare de Montaigu et le centre de Vieillevigne).



c. Aire de covoiturage

Une aire de covoiturage est aménagée sur le territoire de Vieillevigne à proximité immédiate d'un arrêt du bus 62.

4. Les liaisons douces

Les continuités piétonnes sont inégalement réparties dans les espaces urbanisés de Vieillevigne.

Le centre-ville de Vieillevigne offre une accessibilité plus aisée aux vélos et piétons, notamment depuis les aménagements réalisés sur la place principale. Le bourg dispose aussi de plusieurs pistes cyclables, soit au total 980 mètres linéaires de piste cyclable et compte 69 pincés roue.

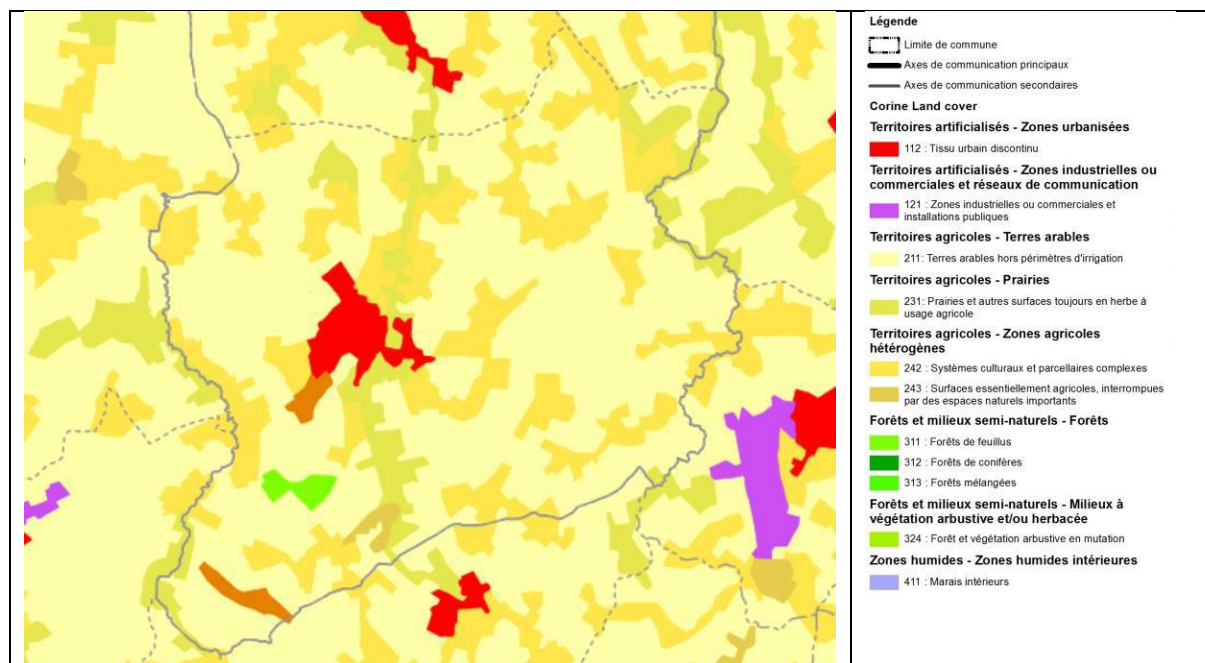
Les chemins et circuits de randonnée offrent également une accessibilité au reste du territoire de la commune.

B. Enjeux identifiés dans le rapport de présentation

- Limiter l'utilisation de la voiture individuelle,
- Améliorer et renforcer l'offre de transports collectifs,
- Développer les modes doux,
- Poursuivre la sécurité des déplacements des piétons dans le centre-ville (trottoirs élargis, réduction de la vitesse autorisée...),
- Renforcer la connexion entre les bus et les gares les plus proches.

VII. OCCUPATION DES SOLS

A. Etat des lieux



Bilan de la consommation foncière sur la commune sur les 10 dernières années

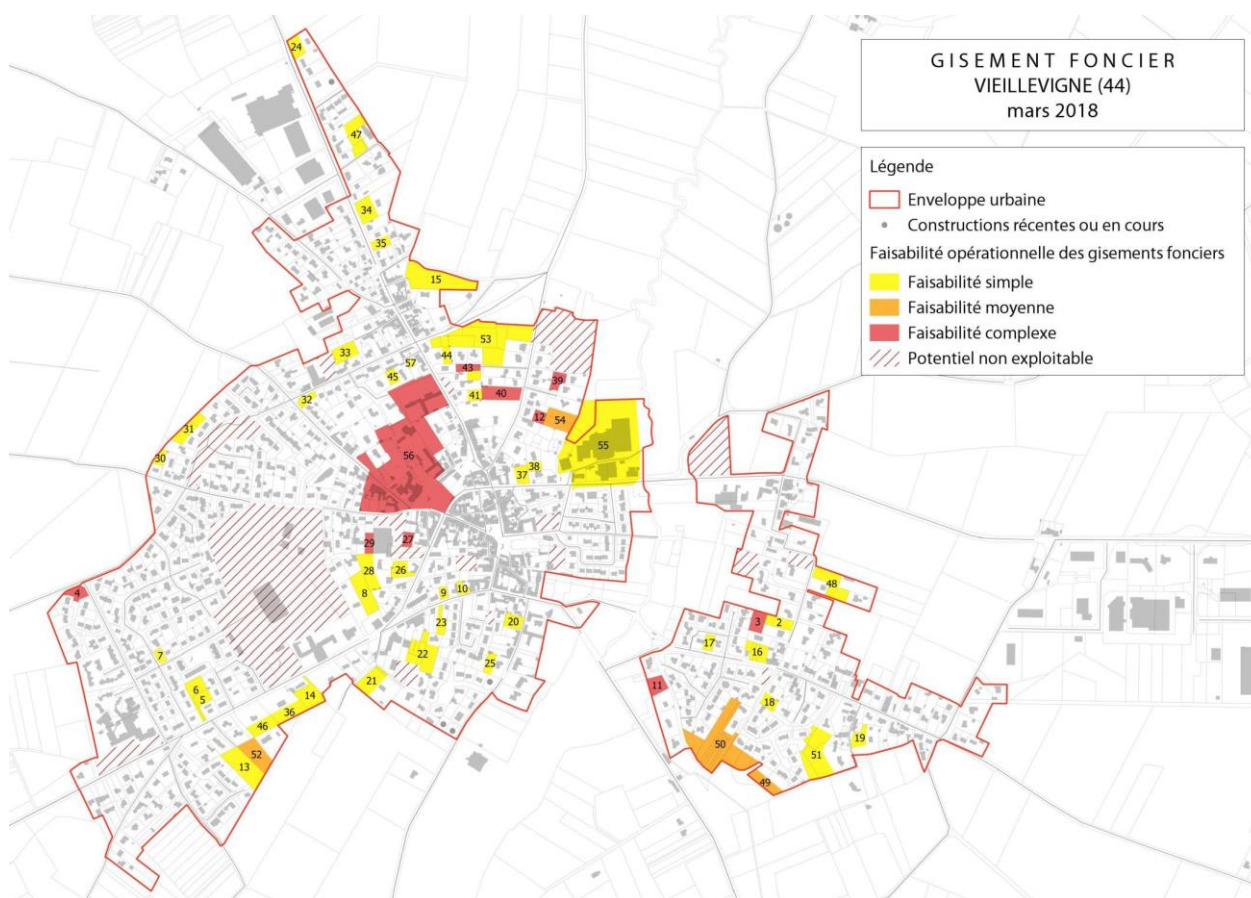
	Surface (ha)	Part dans la consommation foncière totale
Total de la consommation foncière depuis 10 ans	18,23 ha	100%
Consommation foncière estimée à vocation habitat	13,43 ha	73,60%
Consommation foncière estimée à vocation d'équipements	0 ha	0%
Consommation foncière estimée à vocation d'activités	4,8 ha	26,40%

Consommation d'espace à vocation d'habitat depuis 10 ans

Sur la période 2007-2017, la consommation d'espace à vocation d'habitat s'élève à 13,43 hectares sur Vieilleville, soit une moyenne annuelle de 1,3 hectare.

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme sur le territoire de la commune de Vieilleville E190000144/44
Rapport du Commissaire enquêteur

	Surface (ha)	Part dans la consommation foncière totale
Consommation foncière totale à vocation habitat	13,43 ha	100%
- Dans et en extension de l'enveloppe urbaine	5,35 ha	39,80%
- En dehors de l'enveloppe urbaine	8,08 ha	60,20%



Le potentiel théorique de disponibilité des sols correspond à 16,26 hectares au sein de l'enveloppe urbaine. 61,7% de ce potentiel dispose d'une faisabilité simple (10,04ha), 10,1% d'une faisabilité moyenne (1,65ha) et 28,1% d'une faisabilité opérationnelle complexe (4,57ha).

Cela correspond à un potentiel théorique de 281 logements au sein de l'enveloppe urbaine dont 165 au sein du potentiel identifié en faisabilité « simple », 26 logements en faisabilité « moyenne » et 90 logements en faisabilité « complexe ».

B. Enjeux identifiés dans le rapport de présentation

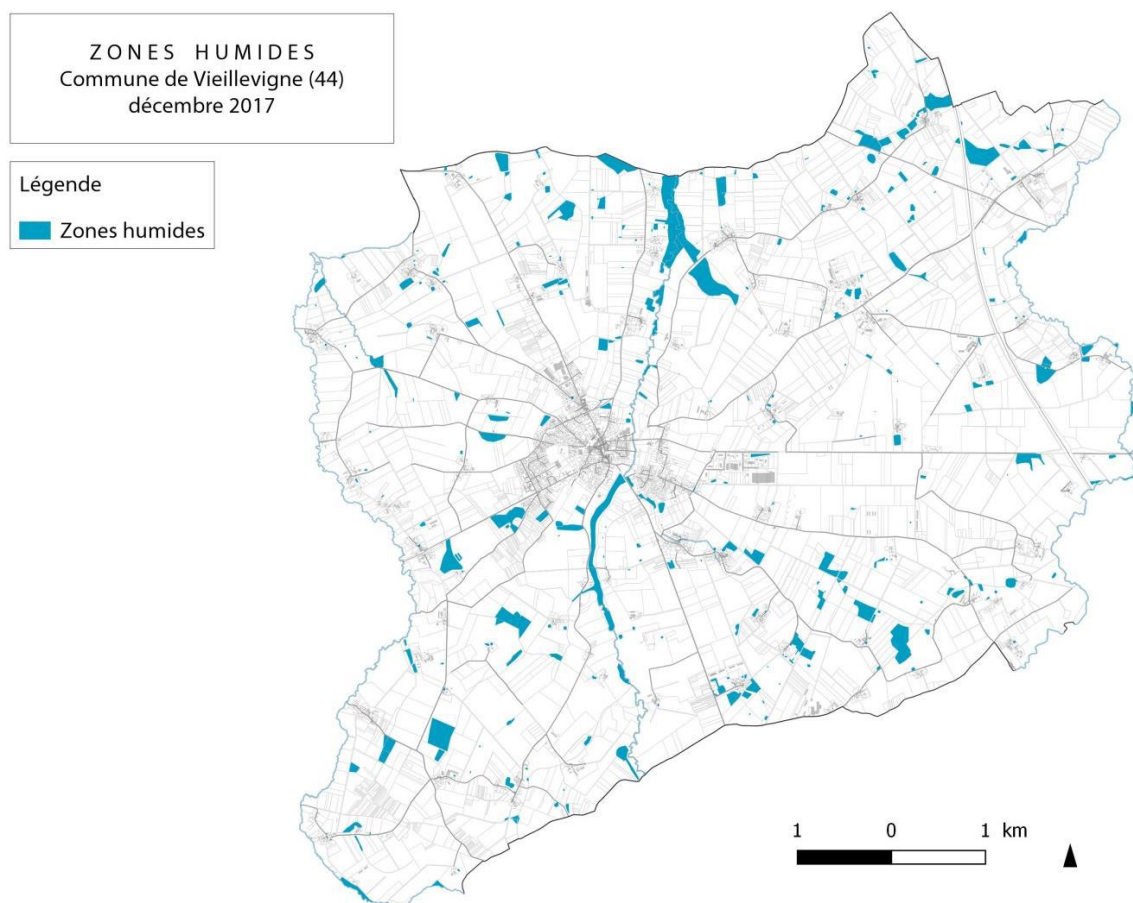
- Économiser l'espace et lutter contre l'étalement urbain,
- Privilégier la densification et le renouvellement urbain des tissus agglomérés existants,
- Limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers,
- Développer de nouvelles formes d'habitat, moins consommatrices d'espaces.

VIII. MILIEUX NATURELS ET DIVERSITÉ

A. État des lieux

1. Zones humides

Elles recouvrent 180 ha, soit 3,46 % de la surface de la commune



2. Boisements

Au total 165 ha sont composés de nombreux boisements spontanés.

3. Bocage

Les haies représentent 208 000 ml avec une densité moyenne de 41ml/ha.

4. Trame verte et bleue

Le territoire est marqué par des réservoirs de biodiversité (Vallées de l'Ognon et de l'Issoire, zones humides, réseau bocager, ...),

Les vallées de l'Ognon et du Blaison ainsi que les espaces de bocage, notamment le long de la vallée de l'Ognon ainsi que dans la partie sud du territoire constituent les principaux réservoirs de biodiversité sur la commune.

L'A83 est un axe important de fragmentation écologique.

La trame verte de la commune s'appuie sur les continuités existantes entre les boisements de tailles plus ou moins importantes, le bocage et les espaces liés à l'agriculture.

La trame bleue, quant à elle, est caractérisée par l'ensemble des cours d'eau et des zones humides présentes sur le territoire.

Les trames verte et bleue sont étroitement liées.

5. L'eau

La commune de Vieillevigne est inscrite dans le périmètre du SDAGE Loire-Bretagne, approuvé le 4 novembre 2015 et dans le périmètre de la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'Estuaire Loire Estuaire de la Loire.

Sur l'Ognon, une qualité physico-chimique des eaux de surface altérée par les nitrates.

L'eau destinée à la consommation humaine est de bonne qualité.

La station d'épuration est adaptée au développement futur de la commune. Cependant il convient de retirer les eaux parasites du réseau de collecte.

B. Enjeux identifiés dans le rapport de présentation

- Valoriser et sensibiliser les populations sur la protection des espaces de biodiversité,
- Surveiller et améliorer la qualité des eaux superficielles et souterraines.

IX. PAYSAGES ET PATRIMOINES

A. État des lieux

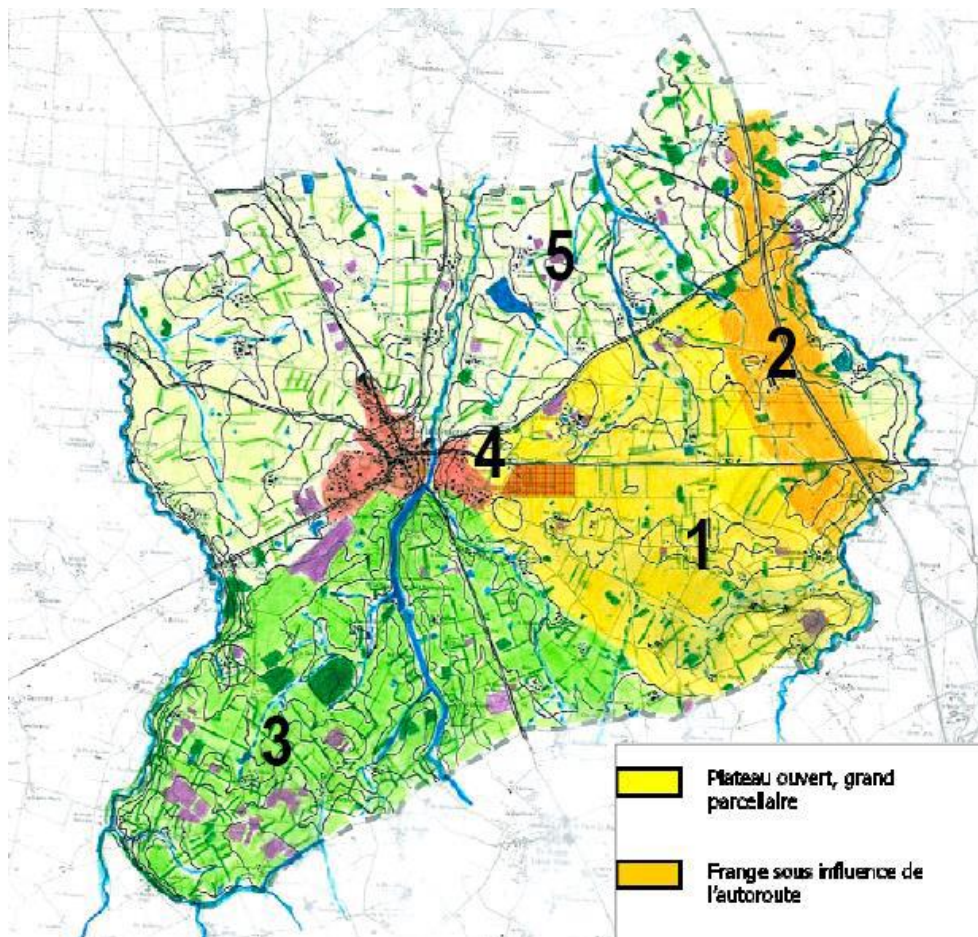
1. Entités paysagères

Vieillevigne, située sur un vaste plateau, est à dominante rurale ou l'empreinte humaine est très présente. La présence des hameaux et des exploitations agricoles

est très dense et le passage de deux axes routiers importants (A83 et RD753) marquent fortement l'espace.

Cinq grandes entités peuvent être identifiées :

- Le plateau agricole très ouvert à l'Est
- La frange Est sous influence de l'autoroute
- Le bocage préservé au Sud-Ouest
- L'agglomération urbaine
- Le plateau bocager semi-ouvert au Nord-Ouest



2. Le patrimoine bâti

Aucun édifice ne fait l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques mais la commune dispose de plusieurs monuments de qualité, notamment d'un patrimoine religieux : l'église Notre Dame, la Chapelle Notre-Dame-des-Champs, la Chapelle de la Sainte-Famille.

3. Le patrimoine archéologique

Treize entités archéologiques ont été recensées sur le territoire de Vieillevigne par la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC).

Outre la vigilance à avoir sur la préservation de ces sites, des fouilles préventives en amont des projets d'urbanisme aux abords de ces sites peuvent être nécessaires.

B. Enjeux identifiés dans le rapport de présentation

- Favoriser la découverte des éléments de patrimoine bâti ou naturel communal,
- Densifier l'espace urbain dans l'esprit des fronts bâtis anciens,
- Préserver les perspectives, notamment sur le bourg,
- Prendre en compte le rôle paysager du bocage,
- Favoriser la découverte du patrimoine rural.

X. QUALITÉ DE L'AIR, ÉNERGIE, DÉCHETS

A. État des lieux

1. Qualité de l'air

À l'échelle régionale, la qualité de l'air est globalement bonne.

2. Énergie

Le territoire dépend essentiellement des énergies fossiles (2/3).

Cette consommation importante d'énergie fossile dépend des déplacements des personnes dont les habitants sont le plus souvent contraints à l'utilisation de leurs véhicules pour leurs déplacements quotidiens et aussi à l'importance du parc de logements anciens chauffés essentiellement au fioul et souvent mal isolés.

On constate peu de projets communaux en faveur du développement des énergies renouvelables.

3. Les déchets

La collecte et le traitement des déchets des 16 communes du territoire sont assurés par la Communauté d'Agglomération "Clisson Sèvre et Maine Agglo".

Dans toutes les communes, bourg comme villages ou maisons isolées, les bacs roulants (ordures ménagères) et sacs jaunes (emballages) sont ramassés toutes les 2 semaines.

Sur Vieillevigne, la collecte des ordures ménagères a lieu le mardi des semaines impaires pour les ordures ménagères et le mardi des semaines paires pour le tri.

Quatre déchetteries, auxquelles ont accès les habitants de Vieillevigne, sont installées sur le territoire de la communauté d'agglomération : Clisson (Tabari), Gorges (Les Mortiers), Remouillé (La Chesnaie) et Gétigné (Les Roussinières). Le pôle environnement de la CA installé à Clisson assure l'accueil de la collecte des déchets d'équipements électriques et électroniques (D3E), la vente de composteurs, la réparation de bacs...

La commune dispose de conteneurs pour la collecte des vêtements sur le parking derrière la salle Lamoricière ainsi que dans la rue du Quarteron, ainsi que 4 sites de points d'apport volontaire (PAV) pour le verre et le papier : rue du Quarteron, place des fêtes, parking du supermarché et Malabrit.

Le service des déchets est financé par la redevance incitative depuis le 1er janvier 2014.

De nombreuses actions en faveur de la réduction de déchets sont mises en œuvre par le service environnement de la CA.

B. Enjeux identifiés dans le rapport de présentation

- Diminuer les émissions liées aux déplacements motorisés,
- Accompagner les agriculteurs dans leurs initiatives de réduction de gaz à effet de serre,
- Réduire la quantité de déchets produits sur le territoire,
- Réduire le recours aux énergies fossiles dans les bâtiments.

XI. RISQUES ET NUISANCES

A. État des lieux

1. Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM)

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) de Loire-Atlantique de janvier 2008 recense les 7 types de risques présents sur le département, et identifie les communes concernées par le biais de cartes de synthèse. Le tableau ci-dessous précise dans quelle mesure la commune de Vieilleville est concernée.

	Risque	Niveau pour la commune	Enjeux identifiés pour la commune
Risques naturels	Inondation	faible	AZI
	Retrait-gonflement des argiles	faible	Aléa faible à moyen
	Risque tempête	faible	Risque limité
	séisme	moyen	Aléa modéré
Risques technologiques	TMD route	fort	RD753 et A83
	Transport de gaz	moyen	Servitude I3
	Risque industriel	moyen	20 sites

2. Les risques naturels

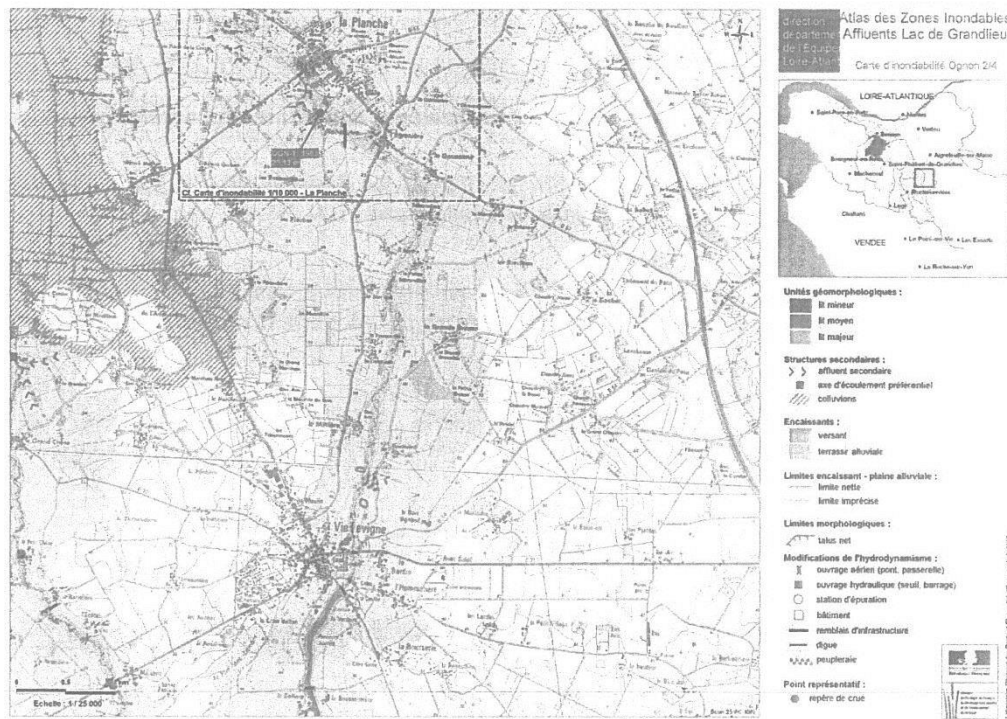
a. Les risques inondation et rupture de barrage

Le Plan de Gestion des Risques d'Inondations (PGRI) du Loire-Bretagne est opposable depuis le 22 décembre 2015. Il fixe des grands principes fondamentaux qui sont traduits dans le SCOT, avec lequel le PLU doit être compatible.

L'Ognon traverse le territoire de Vieillevigne, l'Issoire se situe en limite communale Ouest et le Blaison Rau se situe en limite communale Est de Vieillevigne.

Les zones inondables pour ces cours d'eau ont été cartographiées dans l'Atlas des Zones Inondables de la Maine, notifié en juin 2006.

La cartographie fait apparaître que des secteurs de la commune de Vieillevigne sont partiellement et potentiellement implantés dans l'enveloppe des zones inondables identifiés.



Source : PAC 2018.

b. Risque sismique

La commune de Vieillevigne est classée en aléa sismique modéré (zone 3).

c. Retrait-gonflement des argiles

Le territoire communal est concerné par un aléa faible ou nul, à l'exclusion de secteurs limités le long des rivières (aléa moyen).

d. Tempête

La commune de Vieillevigne est concernée par le risque mais de manière limitée.

3. Risques technologiques

a. Transport de matières dangereuses (TMD)

Le transport de matières dangereuses s'effectue par la RD753 et l'A83.

La commune est identifiée parmi les communes les plus exposées au risque de TMD.

b. Canalisation de transport de gaz

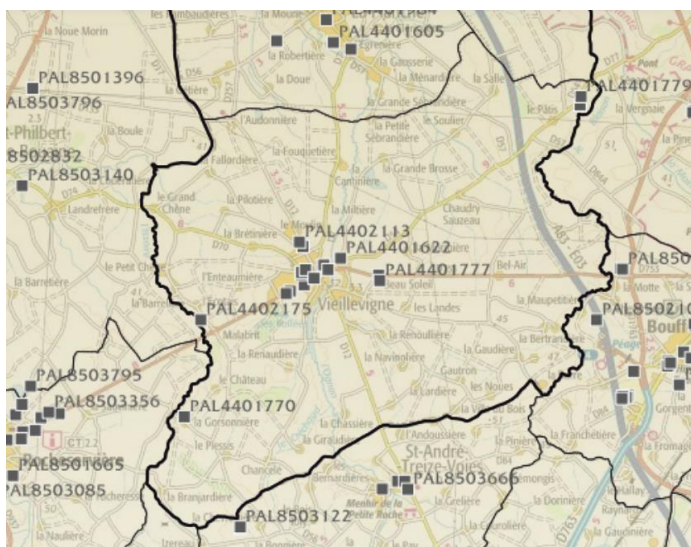
Le territoire de Vieillevigne est concerné par les équipements suivants :

- Canalisation, diamètre 250 mm : Saint Hilaire des Loges – Pont Saint Martin
- Canalisation, diamètre 300 mm : L'Hébergement – Pont Saint Martin

- Canalisation, diamètre 80 mm : BRT Vieilleville
- Canalisation, diamètre 100 mm : BRT Vieilleville
- Poste de Vieilleville

c. Sites industriels

Vingt sites industriels présentant un risque pour la pollution des sols sont répertoriés sur le territoire communal dont 12 sont encore en activité.



d. Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

La commune de Vieilleville compte 13 ICPE. 9 de ces ICPE sont agricoles. La DREAL n'identifie aucun enjeu.

4. Autres risques : Radon, odeurs, nuisances sonores

a. Radon

La commune de Vieilleville est classée dans la catégorie 3 concernant ce risque. Cette catégorie concerne les communes localisées sur les formations géologiques présentant les teneurs en uranium les plus élevées (formations constitutives des grands massifs granitiques, certaines formations volcaniques et certains grès et schistes noirs).

b. Odeurs

En dehors des odeurs liées à l'activité agricole (stabulation, épandage...), le territoire n'est pas concerné par des enjeux particuliers.

c. Nuisances sonores

Le tableau ci-après indique, pour chacun des tronçons d'infrastructures, le classement dans une des cinq catégories définies dans l'arrêté préfectoral du 30 mai 1996, la largeur des secteurs affectés par le bruit ainsi que le type de tissu urbain.

Nom de l'infrastructure	Nom du tronçon	Début du tronçon	Fin du tronçon	Catégorie de l'infrastructure	Largeur du secteur affecté par le bruit	Type de tissu
A 83	A 83.01.01	Limite Sud département	D 117	1	300	Tissu ouvert
RD 753	D 753.03.01	Limite Ouest département	LC Ouest Vieilleville	3	100	Tissu ouvert
RD 753	D 753.03.02	LC Ouest Vieilleville	LC Est Vieilleville	3	100	Tissu ouvert
RD 753	D 753.03.03	LC Est Vieilleville	Le Barbin	3	100	Tissu ouvert
RD 753	D 753.03.04	Le Barbin	Limite Est département	3	100	Tissu ouvert

B. Enjeux identifiés dans le rapport de présentation

- Organiser l'habitat en adéquation avec les secteurs à risque identifiés (TMD, inondations...),
- Sensibiliser les populations sur les risques naturels et technologiques.

CHAPITRE 2 - PLAN D'AMÉNAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

DONNÉES DE CADRAGE

Le scénario de développement retenu pour élaborer ce projet en cohérence avec le SCOT, est basé sur un rythme de croissance démographique équivalent à la croissance des 15 dernières années soit 1,3% par an.

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. En suivant cet objectif, la population envisagée à l'horizon 2034 sera proche de 5 100 habitants.

Le PADD se décline selon 5 axes :

- Axe 1 : Inscrire le développement urbain sur un centre dynamique et agréable à vivre
- Axe 2 : Prévoir les équipements et services nécessaires à une ville de plus de 5 000 habitants
- Axe 3 : Favoriser l'accueil de nouvelles entreprises
- Axe 4 : Assurer un développement harmonieux et durable du territoire
- Axe 5 : Faire des déplacements un enjeu stratégique

I. **AXE 1 : INSCRIRE LE DÉVELOPPEMENT URBAIN SUR UN CENTRE DYNAMIQUE ET AGRÉABLE À VIVRE**

1. Produire des logements permettant de répondre au développement démographique et à la mixité sociale.

- Viser une dynamique de croissance démographique respectant les équilibres de la commune : la population envisagée à l'horizon 2034 est proche de 5 100 habitants (+ 890 habitants).
- Assurer un développement adapté du parc des logements

600 logements supplémentaires, environ 212 pour compenser le phénomène de desserrement des ménages et d'augmentation de la vacance et 388 logements permettront l'accueil des nouveaux Vieillevillois.

- Répondre à une différenciation croissante des besoins en logements

Au moins 20% des nouveaux logements seront des logements locatifs sociaux (soit environ 120 logements) et la construction de logements adaptés aux personnes âgées sera réalisée.

2. Renouveler la ville et optimiser les espaces disponibles au sein des enveloppes

- Assurer la mutation de deux secteurs urbains stratégiques
 - Le secteur autour de la Mairie tourné vers une mixité sociale et générationnelle alliant équipements publics /services / habitat collectif.
 - L'îlot « Rivabel », du nom de l'ancienne implantation industrielle. La collectivité souhaite y voir à terme se déployer une façade commerciale et de services.
- Organiser une urbanisation des disponibilités foncières de l'enveloppe urbaine
 - Réalisation d'environ 220 logements sur le centre proche :

- Une soixantaine Logements au sein d'opérations d'ensemble
 - Le reste au sein des gisements fonciers et des secteurs de renouvellement urbain, en encourageant les opérations de remembrement et de division parcellaire
3. Localiser les autres espaces de développement de l'habitat prioritairement sur le centre
- Assurer le développement des zones d'habitat à proximité de l'offre de transports en commun, des équipements et des services existants, et de maintenir un dynamisme dans le centre-bourg.

Quatre secteurs de développement de tailles variées (entre 1,6 et 7,3 ha) ont été retenus (potentiel d'environ 300 logements sur 15 ha.) :

- 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),
4. Conforter les enveloppes de certains hameaux par des secteurs de taille et de capacité limitée

Pour limiter les friches et l'étalement urbain cinq hameaux ont été retenus

- la Falordière,
- la Brosse,
- les Landes,
- la Bourcerie,
- la Renoulière.

À terme, la réalisation d'une vingtaine de logements supplémentaires viendront conforter l'enveloppe de ces hameaux.

5. Préserver le patrimoine en permettant de nombreux changements de destination

Plusieurs bâtiments agricoles situés dans les nombreux hameaux de la commune pourront passer de la destination agricole à celle de logements.

II. AXE 2 : PRÉVOIR LES ÉQUIPEMENTS ET SERVICES NÉCESSAIRES À UNE VILLE DE PLUS DE 5 000 HABITANTS

1. Accompagner le développement urbain en renforçant les pôles d'équipements et de services

- Renforcement d'un pôle culturel et/ou d'un pôle petite enfance

Le bâtiment de l'ancienne école privée sera utilisé à cet effet.

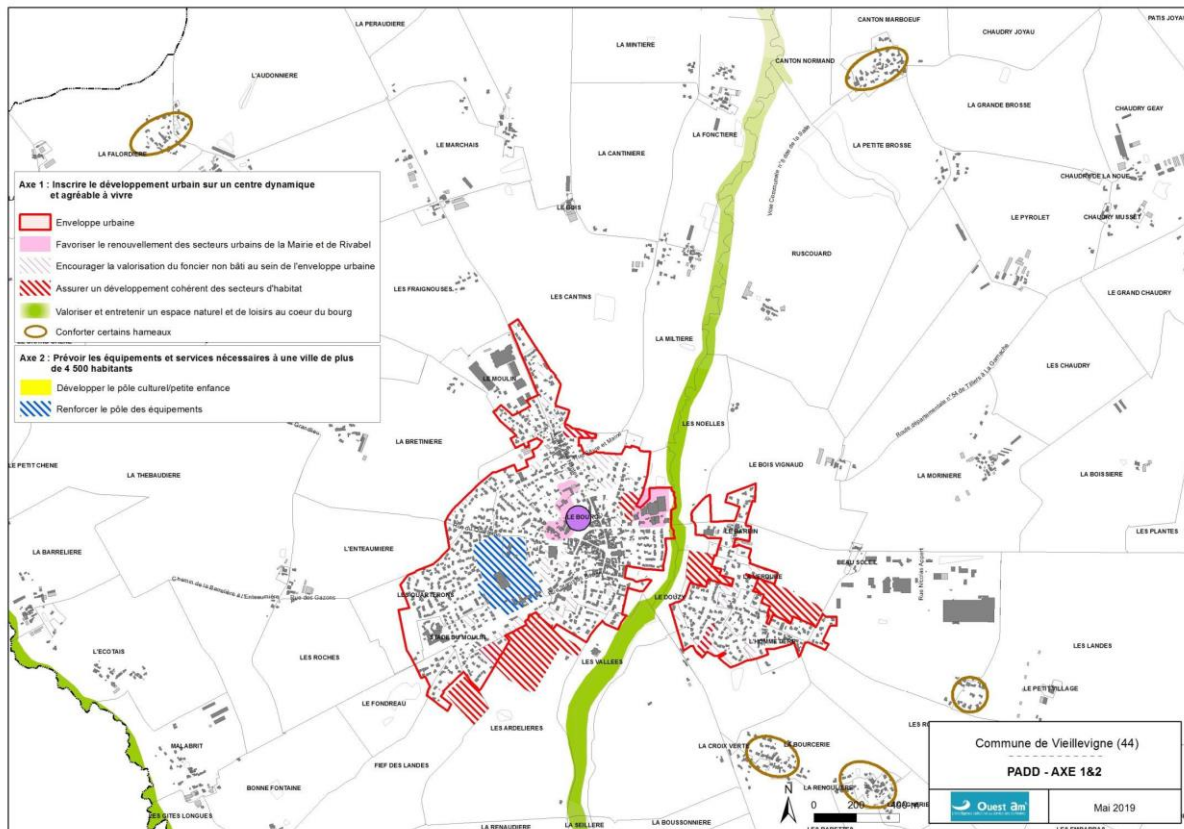
Les infrastructures sportives et récréatives au sein du complexe existant seront confortées.

- Déplacement des services techniques :

Leur déplacement sur l'ancien pôle Terrena, courant 2019, permettant de nouvelles opportunités pour les activités associatives et municipales sur l'espace libéré.

2. Favoriser un accès de qualité aux communications numériques

La réalisation des équipements d'infrastructure nécessaires notamment au déploiement des communications numériques.



III. **AXE 3 : FAVORISER L'ACCUEIL DE NOUVELLES ENTREPRISES**

1. Décliner une stratégie multi-site pour l'accueil des entreprises

La proximité de l'échangeur de Boufféré sur l'A83, offre une forte attractivité pour les entreprises.

- Étendre le parc intermédiaire de Beausoleil

L'extension du parc intermédiaire de Beausoleil permettra l'accueil de nouvelles entreprises sur le territoire et l'extension des activités existantes sur 12 ha supplémentaires au Nord de la RD753.

- Permettre le développement du projet intercommunal du Garré inscrit au SCOT et dans le projet de développement économique de l'agglomération

Situé en bordure de l'autoroute, le projet prévoit l'accueil d'activités d'envergure sur une trentaine d'hectares à long terme.

- Assurer la mutation de la zone du Moulin située sur la route de Nantes.

Cette zone ne sera pas étendue mais son renforcement sera favorisé en assurant la mutation de la Friche de l'ancienne usine Dely's par un projet à destination économique sur 3 ha.

- Assurer le développement modéré d'activités isolées sur le territoire

Trois secteurs de taille et de capacité limitée, destinés au maintien des activités économiques sur l'espace rural sont concernés :

- la zone agro-alimentaire à la Seigneurtière ;
- la zone artisanale à la Merlatière ;
- la zone d'activité de travaux publics à la Gorsonnière.

2. Privilégier le développement du commerce et des services de proximité sur le cœur du bourg

En encourageant les installations de nouveaux commerces et services sur le centre bourg.

3. Consolider le tourisme

Il s'agira notamment :

- de conforter les circuits de randonnées pédestres et cyclable existants ;
- de permettre le développement de l'offre en hébergements sur l'ensemble du territoire communal notamment au travers du changement de destination des bâtiments présentant un patrimoine intéressant.

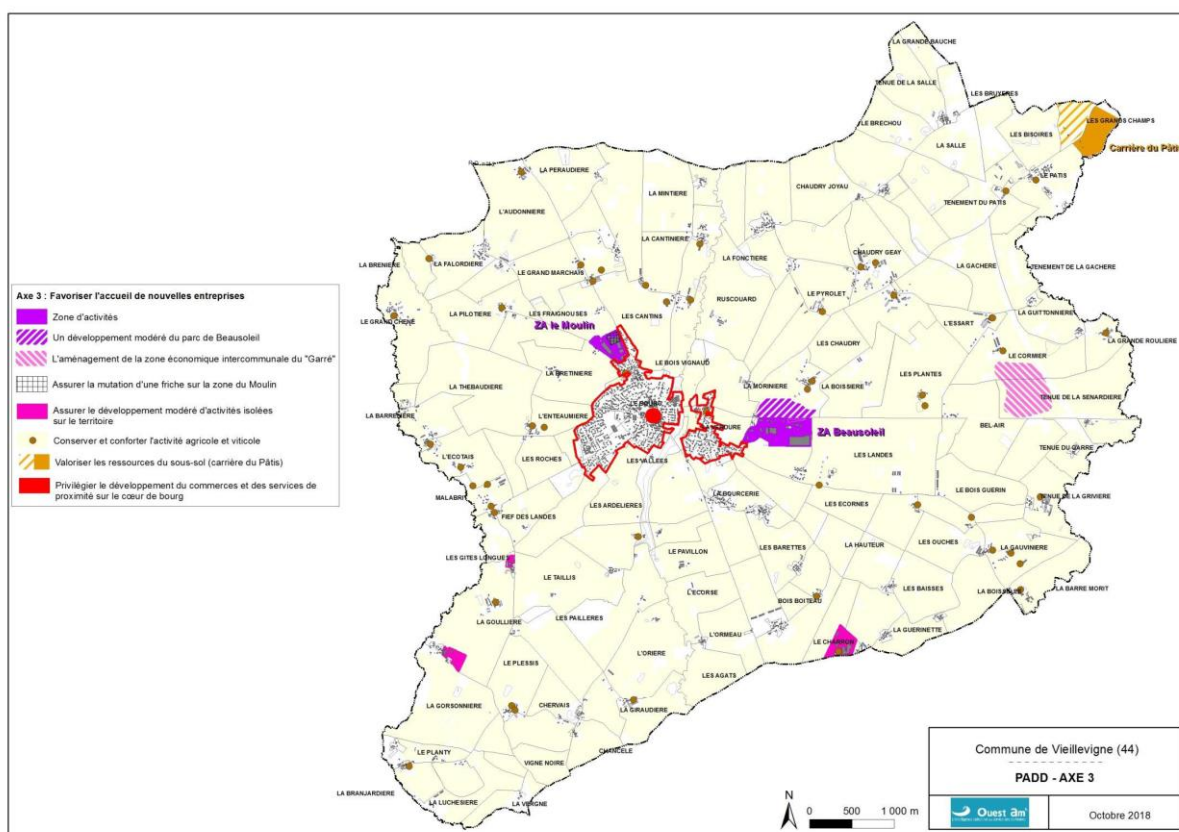
4. Conserver et conforter l'activité agricole et viticole

L'activité agricole tant par le nombre d'exploitations que par son impact sur le paysage « rural » constitue une activité économique de premier plan à l'échelle communale.

La commune souhaite conforter et pérenniser l'activité agricole en :

- limitant très fortement les possibilités de nouvelles constructions de logement dans les hameaux
- protégeant les principaux espaces agricoles de l'urbanisation
- appréhendant de façon concertée et évolutive dans le temps, les besoins d'espace en matière de développement des zones d'activités économiques

- privilégiant le renouvellement urbain et en encadrant la nécessaire densification des formes urbaines
- évitant toute urbanisation à proximité des exploitations ce qui, à terme, peut constituer un frein à leur développement
- en identifiant des secteurs agricoles inconstructibles figurant dans des espaces de « transition » entre la zone urbaine agglomérée et l'espace rural agricole.



IV. **AXE 4 : ASSURER UN DÉVELOPPEMENT HARMONIEUX ET DURABLE DU TERRITOIRE**

1. Modérer la consommation des espaces agricoles et naturels Par :

- Des opérations de renouvellement urbain : l'îlot Rivabel, l'espace autour de la mairie, l'ancienne usine Dely's sur la zone du moulin, l'ancien espace Terrena

- L'identification des gisements fonciers sur le centre et dans les hameaux permettra d'optimiser l'urbanisation. Une démarche BIMBY ("Build In My BackYard" ou "construire au fond de son jardin") permettant de favoriser la densification de secteurs pavillonnaires en mobilisant l'initiative privée a été engagée par la commune.
- Une réduction de la consommation foncière annuelle liée à l'habitat

Les extensions urbaines liées à l'habitat se limiteront sur les 15 prochaines années à 15 ha dans la continuité des enveloppes urbaines du centre. (Soit 1 ha/an sur 15 ans contre 1,35 ha précédemment)

- Une quarantaine d'hectares consacrés au développement des activités économiques,

conformément au schéma stratégique de localisation des pôles d'activités à l'échelle du Pays du Vignoble Nantais et de la stratégie communautaire, 12 ha permettront le développement du Parc de Beausoleil et à plus long terme, 30 ha sont inscrit pour l'aménagement de la zone du Garré.

L'extension ou l'aménagement de ces zones se feront en respectant les espaces sensibles situés à proximité (bocage, zones humides, ...), l'intégration paysagère et la qualité architecturale des bâtiments d'activités au sein des futures espaces en contact avec l'espace rural.

2. Se prémunir des risques

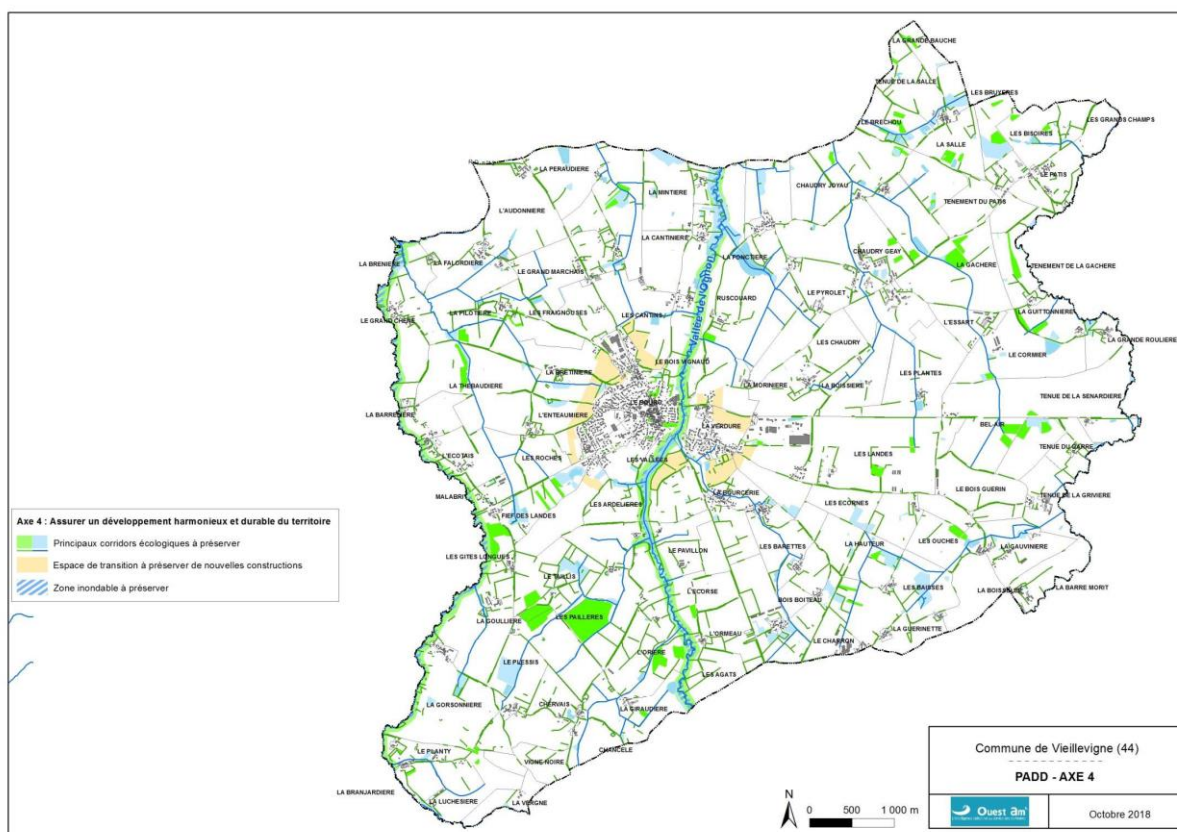
En intervenant ou respectant :

- Les abords des cours d'eau, au-delà même des secteurs réputés inondables,
- Les abords des trois axes routiers majeurs, la RD 753, la RD 12 et l'A 83, se
- Le classement acoustique des infrastructures routières.
- La réglementation européenne de transports des matières dangereuses
- Le respect des conditions et dimensionnement des voiries permettant le passage des convois exceptionnels (RD 753)
- La carrière du Pâtis située à l'extrémité Nord-Est du territoire communal et desservie par le RD 54.

3. Protéger les espaces naturels, les corridors écologiques et les paysages ruraux
 - Protéger d'une manière pérenne les sites "naturels" essentiellement en lien avec le réseau hydrographique
 - Connaître et préserver les zones humides : 180 ha de zones humides ont été identifiées sur la commune
 - Préserver les boisements et les haies et encourager les nouvelles plantations en lien avec les structures susceptibles de fournir un accompagnement technique et/ou financier
 - Constituer des espaces "de respiration" au sein de l'urbanisation.
4. Protéger et valoriser les éléments identitaires du paysage et le patrimoine de la commune et favoriser le développement des énergies renouvelables

En :

- Réalisant un plan guide sur le secteur patrimonial du bourg ;
- Mettant en valeur les éléments remarquables du patrimoine
- Favorisant la mise en valeur et la restauration de bâtiments ruraux traditionnels sur l'ensemble du territoire
- Préservant le petit patrimoine
- Limitant l'urbanisation des hameaux
- Favorisant le développement des énergies renouvelables sur le territoire communal



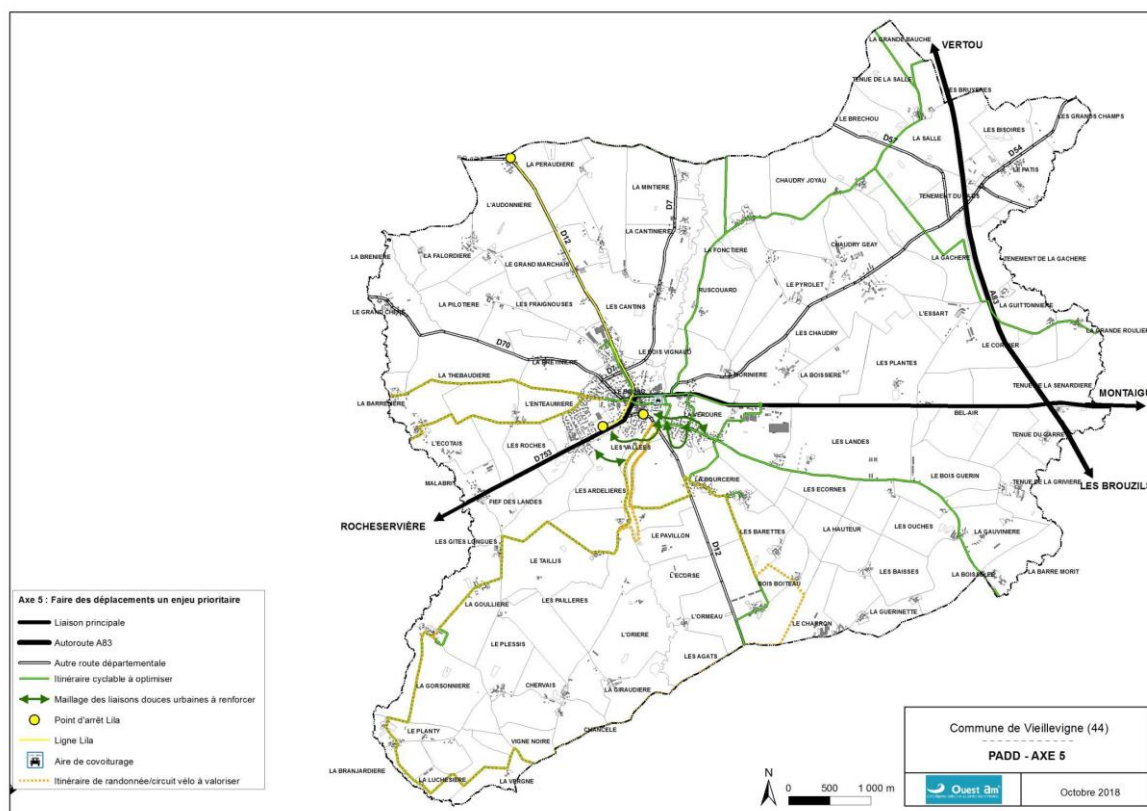
V. AXE 5 : FAIRE DES DÉPLACEMENTS UN ENJEU STRATÉGIQUE

1. Enrichir le schéma des circulations pour l'ensemble des modes de déplacement et desservir les pôles collectifs et dynamiques du bourg de Vieilleville par :
 - l'articulation des différents quartiers (existants et futurs) par le maillage des voies et leur hiérarchisation doit à terme permettre une bonne lecture de l'agglomération. Ce maillage sera conçu pour tous les modes de déplacement : automobile, cyclable, piéton ;
 - les déplacements de cars scolaires qui seront améliorés aux abords de l'école et de la Place Saint Thomas.

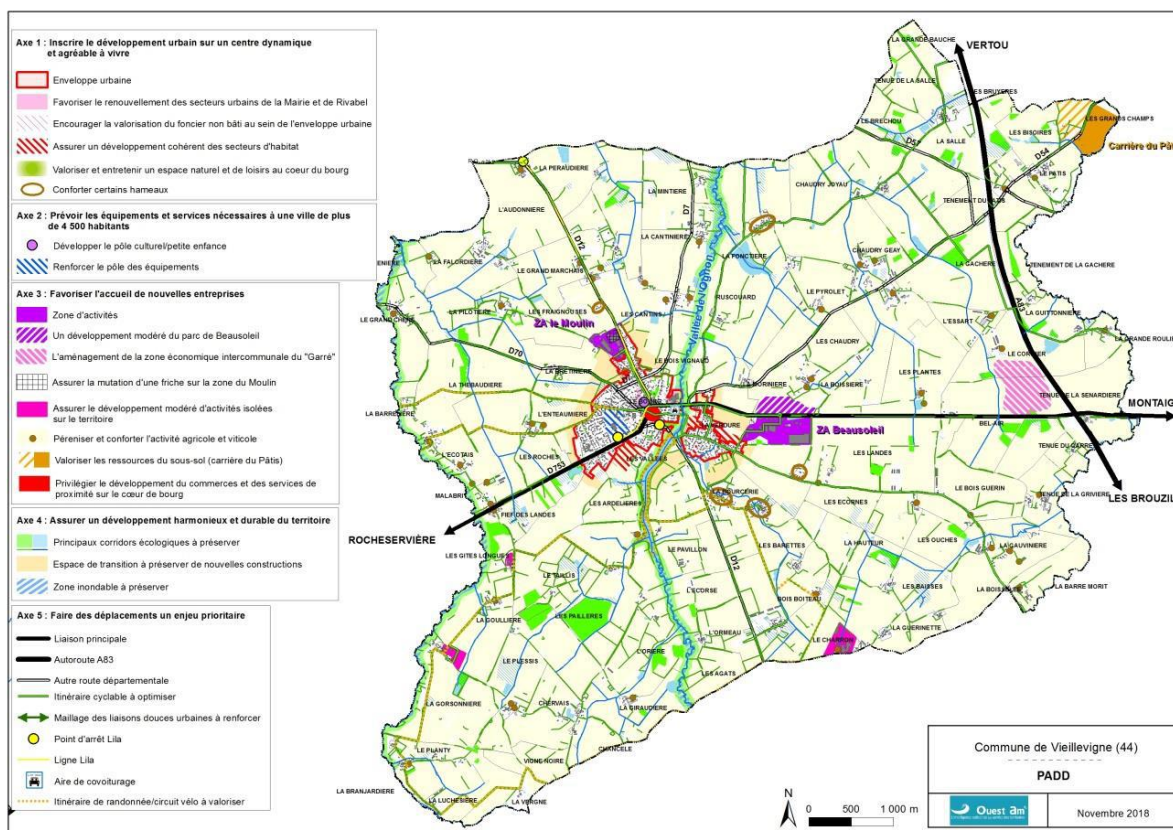
2. Connecter les nouveaux quartiers aux réseaux des liaisons douces
Un renforcement du circuit de liaisons douces est projeté.

3. Renforcer le maillage de cheminements doux et d'itinéraires cyclables de découverte du territoire
En valorisant et pérennisant les circuits de promenades et les cheminements de découverte existant.

4. Favoriser l'accès aux transports en commun et développer le covoiturage
L'accroissement de la densité sur les secteurs urbains centraux permettant de faciliter l'accès aux arrêts de la ligne départementale., et en s'appuyant sur les aires de de covoiturage déjà aménagés.



VI. CARTE DE SYNTHÈSE DU PADD



CHAPITRE 3 - CHOIX RETENUS POUR L'ÉLABORATION DU PLU

La commune de Vieillevigne est identifiée au SCOT du Pays du Vignoble Nantais comme un "pôle d'équilibre" appelé à "développer significativement ses fonctions résidentielles et économiques".

Le projet de PLU a pour objectif de maîtriser la consommation foncière en prévoyant une croissance mesurée de la population, en favorisant les constructions dans le centre bourg ou à proximité immédiate de l'enveloppe urbaine, afin de préserver le patrimoine naturel et bâti et les espaces agricoles, tout en favorisant le développement économique et confortant un cadre de vie de qualité.

À cette fin, les choix retenus pour l'élaboration du PLU par la municipalité sont les suivants.

I. MAÎTRISE DU DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE ET DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

A. Scénarios démographiques et besoins induits en logements

1. Les besoins en logements

	Scénario ralentissement (0,3%/an)	Scénario communal retenu (1.3%/an)	Scénario dynamique (1.7%/an)
Population 2019 (estimation scénario au fil de l'eau)	4174 habitants	4174 habitants	4174 habitants
Population 2034	4366 habitants	5066 habitants	5375 habitants
Différence 2019-2034	+227 habitants	+892 habitants	+936 habitants

Nombre de logements supplémentaires (desserrement des ménages) 2.5 vers 2.3 pers/ménages	+180	+180	+180
Nombre de logements supplémentaires (accueil de nouveaux ménages)	+83	+388	+522
Variation de la vacance (taux de 5.5%) appliquée au parc de 2034	+15	+32	+40
Nombre de logements supplémentaires à trouver	+278	+600	+742

2. La répartition géographique des nouveaux logements

Les opérations à vocation d'habitat consommeront environ 16 hectares en extension de l'enveloppe urbaine. La principale zone d'extension correspond au secteur des Ardelières, située en continuité sud de l'enveloppe urbaine s'étendra sur une surface de 7.3 ha correspondant à 45% de cette consommation d'espace.

Le tableau page suivante récapitule les surfaces de ces secteurs, le nombre de logements attendus et les objectifs de densité attribués.

3. Les zones à urbaniser

- 5,75 ha en 1AU
- 12,16 ha en 2AU.

Il est à préciser cependant que la maîtrise du devenir des dents creuses les plus petites n'est pas envisageable et que l'estimation du potentiel en changement de destination est délicate à estimer.

		Nombre de logements	Surface (ha)	Densité (log/ha)	%
Dans l'enveloppe urbaine	<i>Dents creuses urbaines</i>	135	3.5	34	22%
	<i>Route de Nantes</i>	15	0,6	25	2%
	<i>Secteur de la Mairie</i>	30	1,1	27	5%
	<i>Hommetière Sud « coulée du Coteau »</i>	15	0,74	20	2.5%
	<i>Secteur du Puits Jacob</i>	17	0.87	20	3%
	<i>Ardelières nord</i>	12	0.61	20	2.5%
	Total enveloppe urbaine	224	7.4	30	37%
Hors enveloppe urbaine	<i>Les Ardelières</i>	146	7.3	20	24%
	<i>Les Ardelières sud</i>	32	1.64	20	5%
	<i>Hommetière Est « jardins des fontaines" »</i>	75	3,8	20	12%
	<i>Hommetière Ouest</i>	48	2,4	20	8%
	<i>5 villages (STECAL)</i>	20	1 (environ)	20	3%
	<i>Changement de destination (total de 98 bâtiments hors périmètre agricole)</i>	60	/	/	10%
	Total hors enveloppe urbaine	381	16,14	24	63%
	Total (hors changement de destination)	321	16.14	20	
	Total logements	605			

B. Enjeux économiques

- Consommation foncière de 44 ha
- Étendre le parc intermédiaire de Beausoleil (extension de 12 ha)
- Développer le projet communal du Garré (consommation foncière de 32 ha)
- Sans impact sur la consommation foncière
- Assurer la mutation du Moulin route de Nantes
- Développer modérément les activités isolées
- Privilégier le développement du commerce et des services de proximité sur le centre-bourg

C. Équipements

Le développement des équipements se fera dans une démarche de renouvellement urbain sur le territoire et ne consommera ainsi pas de foncier.

- Renforcer un pôle culturel et/ou d'un pôle petite enfance, en utilisant le bâtiment de l'ancienne école privée afin de renforcer le pôle culturel et/ou petite enfance derrière la mairie,
- Conforter les infrastructures sportives et récréatives au sein du complexe existant,
- Assurer le déplacement des services techniques sur l'ancien pôle Terrena

II. LES ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Le projet de PLU prévoit 5 OAP à vocation habitat et activités. Elles totalisent 6,8 ha à vocation habitat dont 2,9 ha sont situés dans l'enveloppe urbaine.

Elles se déclinent en 3 axes :

- Maîtrise de la consommation d'espace, phasage et programmation : objectifs de densités, objectif de mixité sociale, volumétries, principes d'implantation...
- Mobilités / déplacements : accès au site, desserte interne, circulations des véhicules, continuités douces...
- Insertion des projets au sein de leur environnement : Environnement naturel et paysager : éléments paysagers à conserver (haies, espaces naturels...), vues à mettre en valeur ou à préserver...



Localisation des OAP

III. **BILAN DES SURFACES DES DIFFÉRENTES ZONES**

A. **zonage**

Désignation	Superficie (en ha)
ZONES URBAINES (U)	195.1
Ua Tissu urbain originel	15.8
Uah	4.9
Ub Développement contemporain	91.3
Uba	3.6
Ue Activités économiques	32.8
UL équipements collectifs	11.8
Ux carrières	34.8
ZONES A URBANISER (AU)	64.8
1AU secteurs équipés - habitat principalement	5.8
2AU non équipés - habitat principalement	12.2
2AUe destination principale activités	44.2
2AUm destination mixte	2.6
ZONES AGRICOLES (A)	4 249.1
A agricole	4 110.9
Ab agricole en périphérie du bourg	103.2
Ah STECAL habitat	22.6
Ae STECAL activités	12.3
ZONES NATURELLES (N)	697.3
N Naturelles et forestières	697.3
TOTAL	5 206.35

Le règlement définit les contraintes à respecter dans chacune de ces zones.

B. Autres outils réglementaires

1. L151.23 code de l'urbanisme

L151.23 code de l'urbanisme	Superficie (en ha)
Boisement protégés *	162 ha
Zones humides inventoriées	186 ha
Linéaire des haies bocagères protégées	228 776 ml

* selon recensement réalisé en 2011 par le Syndicat du Bassin Versant de Grand-Lieu (SBVGL)

2. Changement de destination en campagne

En application des articles R151-23 et L151-11, 196 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination ont été identifiés au sein de la zone agricole ou de la zone naturelle.

3. Sites archéologiques

Ils sont identifiés selon le porter à connaissance de la DRAC

4. Secteurs de projets

Une servitude est instaurée au titre de l'Article L151-41-5 pour cinq ans permettant dans le cadre d'une opération de restructuration et densification urbaine tournée vers une mixité urbaine et sociale alliant équipements publics / services / habitat collectif, logements sociaux dans la zone UA, à l'arrière de la Mairie.

5. Emplacements réservés

11 emplacements sont réservés au bénéfice de la commune afin de :

- renforcer le maillage des continuités douces sur le bourg et aux abords du bourg (5).
- créer des accès pour de futurs quartiers en extension du bourg (2)
- améliorer la sécurité des circulations au sein du bourg (2)
- aménager des espaces naturels collectifs / équipements publics (2)

CHAPITRE 4 - L'ENQUÊTE PUBLIQUE

I. HISTORIQUE DE L'ÉLABORATION DU PLU

Le PLU de la commune approuvé par délibération du Conseil municipal du 30 janvier 2014 a été annulé le 3 novembre 2016 par le Tribunal Administratif de Nantes.

Le Plan d'occupation des Sols approuvé le 8 février 1993 a été remis en application, jusqu'à ce qu'il devienne caduc le 27 mars 2017 en application de la loi ALUR

Depuis cette date c'est le Règlement National d'Urbanisme (RNU) qui s'applique.

L'élaboration d'un nouveau PLU a été prescrite par délibération du 14 septembre 2017.

Par arrêté municipal en date du 23 août 2019 Mme le Maire de Vieillevigne a lancé l'enquête publique relative à l'élaboration du PLU.

II. CONCERTATION PRÉALABLE

Au préalable à cette élaboration, différentes communications ont été faites dans la magazine municipale :

N° 481 – Janvier 2017	« Plan Local d'Urbanisme » : info du Maire pour mener les nouvelles démarches pour la présentation du nouveau PLU suite à l'annulation du PLU par le Tribunal Administratif – page 6
N° 482 – février 2017	« Et 2017 me direz-vous » : PLU – (réengagement de l'élaboration du PLU) - page 5
N° 484 – avril 2017	« Plan Local d'Urbanisme – un bureau d'études pour l'élaboration du nouveau Plan Local d'Urbanisme » - lancement de la procédure de désignation du bureau d'étude – page 7
N° 487 – Juillet-août 2017	« Poursuivre le développement de la commune » - page 3
N° 492 - Janvier 2018	« Et en 2018 me direz-vous – PLU » à l'occasion des vœux du Maire – p 6
N° 497 - Juin 2018	« Réunion publique : présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durable » - invitation à réunion publique le lundi 11 juin 2018 à 19 h 30 salle Lamoricière - page 6

N° 499 – septembre 2018	« PLU – Élaboration du Plan Local d'Urbanisme » info de suivi du projet – p 5
N° 501 – novembre 2018	« Plan Local d'urbanisme » - poursuite de l'élaboration / annonce de la réunion publique du 21 janvier 2019 – p 7
N° 502 – décembre 2018	Brèves du conseil Municipal : « prends acte du débat sur les orientations du PADD » page 3
N° 503 – janvier 2019	« Plan Local d'Urbanisme » - annonce réunion publique du 21 janvier 2019 / exposition présentant les principaux enjeux du PADD et du PLU / rappel registre d'observations ouvert à disposition du public
N° 504 – février 2019	« Que va-t-il se passer en 2019 ? » PLU
N° 507 – mai 2019	« PLAN LOCAL D'URBANISME » - annonce de l'arrêt du PLU lors du conseil municipal du 16 mai 2019 et des étapes à suivre - rappel de l'exposition en cours en mairie – page 9
N° 508 – juin 2019	« PLAN LOCAL D'URBANISME » - arrêt du projet de PLU
N° 509 – juillet/aout 2019	« PLAN LOCAL D'URBANISME » - annonce de l'enquête publique pour septembre 2019 – page 6
N° 510 – septembre 2019	« AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme – PLU » - annonce des dates de l'enquête et des permanences du commissaire enquêteur – page 5
N° 511 - Octobre 2019	« L'enquête publique d'élaboration est ouverte » - page 5

Une exposition a été réalisée et visible dans une salle à proximité de l'accueil de la mairie (salle dans laquelle les permanences ont eu lieu).





III. **DOSSIER SOUMIS À L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

Le dossier soumis à l'enquête était constitué des documents suivants :

A. COMPOSITION DU DOSSIER

PIECE N°1 PIECES ADMINISTRATIVES

- Pièce n°11 : Délibérations

PIECE N°2 RAPPORT DE PRÉSENTATION

- Pièce n°2.1 : Rapport de présentation
- Pièce n°22 : Changement de destination

PIECE N°3 PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

PIECE N°4 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PIECE N°5 RÈGLEMENT ÉCRIT

PIECE N°6 PLAN DE ZONAGE

PIECE N°7 ANNEXES

- Pièce n°7.0 : Liste des annexes
- Pièce n°7.1 : Servitudes
- Pièce n°7.2 : Annexes sanitaires
- Pièce n°7.2.1 : Réseau et note d'assainissement
- Pièce n°7.2.2 : Zonage d'assainissement
- Pièce n°7.2.3 : Eaux pluviales
- Pièce n°7.2.4 : Eau potable
- Pièce n°7.2.5 : Déchets
- Pièce n°7.3 : Droit de préemption

B. PIÈCE N°2 RAPPORT DE PRÉSENTATION

- Pièce n°2.1 : Rapport de présentation

Le rapport de présentation comprend une introduction et 5 chapitres :

Chapitre 1 – Diagnostic

Chapitre 2 – État initial de l'environnement

Chapitre 3 – Explication des choix retenus

chapitre 4 – Analyse des incidences sur l'environnement

Chapitre 5 – Articulation avec les autres documents d'urbanisme

Chapitre 6 – Éléments méthodologiques



- Pièce n°22 : Changement de destination

Le document comprend :

- deux cartes de localisation des bâtiments concernés
- fiches par bâtiment



Fiche détaillée des bâtiments pouvant changer de destination

N° DU BATIMENT: 1	LOCALISATION (lieu-dit) N° DU VILLAGE : 2 l'AUDONNIERE PARCELLE N°: 216 ZK 52	
CRITERES RETENUS :		
<input checked="" type="checkbox"/> Intérêt patrimonial (bâtiment en pierre)	<input checked="" type="checkbox"/> Existence de murs porteurs	<input checked="" type="checkbox"/> Emprise du bâtiments sup. à 50m ²
<input checked="" type="checkbox"/> Possibilité d'accès aux réseaux	<input checked="" type="checkbox"/> Desserte par accès et voie sécurisés	<input checked="" type="checkbox"/> Distance d'un bâtiment d'élevage > à 100m
<input checked="" type="checkbox"/> Espace pour stationnement	Remarques : Ferme agricole à moins de 100 m.	
PHOTOS DU BATIMENTS (façade et pignon)		
Références du fichier numérique :		
		

Ouestam'

juin 2017

Exemple d'une fiche

C. PIECE N°3 PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Les orientations du PADD sont présentées :

- Cadre réglementaire
- Données de cadrage
- Projections démographiques et projet de développement
- Axes du PADD
- Cartes de synthèse

D. PIECE N°4 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- Cadre juridique
- Traduction des OAP
- Les cinq secteurs et sites concernés par les OAP

E. PIECE N°5 REGLEMENT ECRIT

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme sur le territoire de la commune de Vieilleville E190000144/44
Rapport du Commissaire enquêteur










TITRE I : PREAMBULE ET LEXIQUE .	
PREAMBULE	
LEXIQUE .	
TITRE II : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES ..	
CHAPITRE 1. L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS .	AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS
CHAPITRE 2.	DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES SPÉCIFIQUES SUR LE PLAN DE ZONAGE .
CHAPITRE 3.	PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME POUR L'APPLICATION DES ARTICLES 1 ET 2 ET
CHAPITRE 4.	D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES ET DES VELOS .
CHAPITRE 5.	DISPOSITIONS RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS .
CHAPITRE 6.	CONSTRUCTAION DE PLUSIEURS BATIMENTS SUR UN OU DES TERRAIN(S) DEVANT FAIRE
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ..	
	DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UA
	DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UB .
	DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UE
	DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UL .
	DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UX
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	
	DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AU .
	DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 2AU .
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE ..	
ZONE A	
TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	
ZONE N	
TITRE VII : ANNEXES	
	ANNEXE 1 : PLANTATIONS RECOMMANDEES .
	ANNEXE 2 : LISTE DES ESPECES INTERDITES.

F. PIECE N°6 PLANS DE ZONAGE

Le territoire a été décomposé en cinq zones pour chacune d'entre elles un plan a été effectué :

- Nord-Ouest,
- Nord-Est,
- Sud-Ouest,
- Sud-Est,
- Bourg,

Il n'y avait pas de plan d'ensemble.

	Limite de zonage
	Orientation d'aménagement et de Programmation
	Haie à préserver (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
	Boisement à préserver (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
	Emplacement réservé (L152-2 du Code de l'Urbanisme)
	Secteur de projet en attente d'un projet d'aménagement global (L151-41 du Code de l'Urbanisme)
	Bâtiment susceptible de changer de destination (L151-11 2° du Code de l'Urbanisme)
	Zone humide (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
	Zone inondable

Liste des emplacements réservés		
N°	Désignation	Surface (m²) Bénéficiaire
1	Création d'une liaison piéton / vélo entre le Chemin des Ardelières et le Lac des Vallées	1 460 Commune
2	Aménagement du carrefour d'entrée d'agglomération Avenue de l'Atlantique / Allée du Champs Fleuri / Rue du Pressoir	135 Commune
3	Extension du cimetière	7 785 Commune
4	Création d'une liaison douce	245 Commune
5	Requalification de la Vallée de l'Ognon	1 380 Commune
6	Rue Boileau-Accès zone 1AU des Cantins	340 Commune
7	Restructuration urbaine d'un îlot (réhabilitation de bâtiments, création de parking, aménagement d'une liaison douce,...)	1 405 Commune
8	Création d'une liaison douce le long de l'Ognon	2 525 Commune
9	Elargissement de la voie communale-Navinolière	23 Commune
10	Accès à la zone 1AU de Barbin	320 Commune
11	Création d'une liaison piéton / vélo entre la rue d'Aigrefeuille et la Place de la Motte	510 Commune

Les cartes (plans de zonage) ont été réalisées sur fond cadastral, avec ou non les numéros de parcelles.

G. PIÈCE N°7 ANNEXES

- Pièce n°7.0 : Liste des annexes
- Pièce n°7.1 : Servitudes
- Pièce n°7.2 : Annexes sanitaires
- Pièce n°7.2.1 : Réseau et note d'assainissement
- Pièce n°7.2.2 : Zonage d'assainissement
- Pièce n°7.2.3 : Eaux pluviales
- Pièce n°7.2.4 : Eau potable
- Pièce n°7.2.5 : Déchets
- Pièce n°7.3 : Droit de préemption

IV. PHASE PRÉPARATOIRE À L'ENQUÊTE PUBLIQUE

A. Désignation du Commissaire enquêteur

Yves PENVERNE, inscrit sur la liste des Commissaires enquêteurs pour la Loire-Atlantique au titre de l'année 2019 a été désigné par Monsieur le Président du Tribunal administratif de Nantes par décision N° E19000144/44 en date du 27 juin 2019, commissaire enquêteur.

B. Prise de contact entre la Commune et le commissaire enquêteur

La commune a pris contact avec le commissaire enquêteur le 22 août. Lors de cette première prise de contact, un projet de calendrier a été établi.

Des dates de réunions préparatoires ont été fixées :

- Rendez-vous de mardi 27 août en mairie pour faire un point sur le dossier avec Mme la Directrice générale des services par intérim.

- La date du mercredi 23 octobre 2019 à 10 h 30 avec le Maire et Monsieur Bonnet (1^{er} adjoint – Urbanisme) pour la remise du PV d'observations.
- Semaine 46 pour la remise des conclusions

Deux dates ont été fixées ultérieurement :

- rencontre avec Mme le Maire : le lundi 9 septembre 2019
- Visite de la commune et contrôle de l'affichage : le Vendredi 30 août 2019

C. Rencontre avec Mme la DGS

Lors de cette réunion, une présentation générale du projet. Le dossier avait été communiqué au format numérique au commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur a rappelé les différentes étapes de la procédure de l'enquête publique, de l'affichage, de la publicité dans la presse, la mise à disposition du dossier sur le site internet de la commune, mise en place d'une adresse mèl dédiée, ...

Il a été convenu que le dossier d'enquête sur format papier lui serait remis lors de la visite des lieux.

Cette rencontre a permis de fixer l'organisation pratique de l'enquête publique, de valider la salle de permanence.

D. Visite de la commune et vérification de l'affichage.

Cette visite a été faite en compagnie du responsable de la voirie de la commune. Le bon affichage a été constaté.

A l'issue de cette visite deux dossiers papier ont été remis au commissaire enquêteur l'un pour qu'il le vise et qui sera mis à disposition du public, l'autre pour lui-même.

E. Rencontre avec Madame le Maire

Lors de cet entretien Madame le Maire a présenté l'historique, le déroulement de la démarche, les enjeux, les points marquants du PLU.

Mme la DGS par intérim participait à la réunion.

V. PUBLICITÉ

Comme indiqué précédemment les formalités préalables avaient été discutées en réunion préparatoire ou par échange de courriels.

1. Insertion dans la presse

Des annonces ont été mises dans trois journaux d'annonces légales :

- Ouest-France (éditions Loire-Atlantique et Vendée) – mercredi 28 août 2019
- Presse Océan – mercredi 28 août 2019
- Hebdo De Sèvre et Maine – jeudi 29 août 2019

Il est à noter qu'un avis rectificatif a été fait afin de préciser le nombre de jours de l'enquête (seules les dates de début et de fin avaient été indiquées) ainsi que corriger les heures d'ouverture de la mairie.

Une deuxième parution a eu lieu le 19 septembre.

2. Information dans le magazine municipal

Une insertion dans le magazine municipal a été faite dans le numéro de septembre.

3. Information sur le site internet

L'information a également été faite sur le site internet de la commune et le dossier mis à disposition du public par consultation en ligne ou téléchargement durant toute l'enquête publique.

4. Affichage

Les affiches au format A2 et sur fond jaune conformément à la réglementation ont été disposés dans différents endroits de la commune.

VI. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

A. Durée et permanences

L'enquête publique s'est déroulée comme convenu du Mardi 17 septembre 2019 au mercredi 16 octobre 2019 inclus.

Quatre permanences du Commissaire enquêteur se sont tenues en mairie :

- Mardi 17 septembre 2019 de 0900 à 12h00
- Vendredi 27 septembre 2019 de 09h00 à 12h00
- Samedi 12 octobre 2019 de 09h00 à 12h00
- Mercredi 16 octobre de 14h00 à 17h00

B. Déroulement des permanences

Elles se sont déroulées d'une manière tout à fait satisfaisante. Il y a eu un flux continu de personnes.

C. Les observations recueillies

Au total 57 observations ont été recueillies :

- 40 inscriptions sur le registre, essentiellement durant les permanences
- 17 par courriels ou courriers.

Durant les permanences, 10 personnes sont venues pour demander des précisions sur le PLU et son zonage, sans laisser d'observations.

C'est ainsi qu'au total, en prenant en compte les personnes d'une même famille venant ensemble pour un même sujet, plus de 50 personnes sont venues lors des permanences.

La salle mise à disposition pour recevoir le public était au niveau de l'accueil de la Mairie.

Les plans de zonage étaient affichés aux murs ainsi qu'un plan de commune pour permettre au public de se situer.

D. Remise du procès-verbal de synthèse

A l'issue de l'enquête publique le procès-verbal de synthèse a été élaboré par le Commissaire enquêteur et remis en mains propre le mercredi 23 octobre à Mme le Maire lors d'une réunion à laquelle participaient : Mme Nelly SORIN – Maire, M. Daniel BONNET – 1^{er} adjoint en charge de l'urbanisme, Madame Soledad MELON - Directrice général des services, Mme Cécile GIRAUD – de l'administration générale de la commune.

Les réponses de la commune sont parvenues par courriel le mardi 5 Novembre et par courrier postal le vendredi 8 novembre 2019.

Le procès-verbal de synthèse ainsi que les réponses de la communes figurent en annexe.

CHAPITRE 5 – EVALUATION ENVIRONNEMENTALE ET AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (PPA)

Le projet a été soumis Mission Régionale de l'Autorité Environnementale des Pays de la Loire.

Préalablement ou durant l'enquête publique les personnes publiques associées suivantes ont émis un avis favorable assorti de remarques ou réserves.

I. DÉCISION DE LA MISSION RÉGIONALE DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE DES PAYS DE LA LOIRE

Par décision N°2018-3668 en date du 29 janvier 2019, la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale des Pays de la Loire a indiqué que le PLU de la commune n'était pas soumis à évaluation environnementale.

II. GRTgaz

(Avis émis le 28 juin 2019, souhaite rencontrer la collectivité)

GRTgaz note qu'il est bien fait mention dans le rapport de présentation dans les risques industriels/technologiques que la commune est impactée par des canalisations de transport de matières dangereuses.

Il souhaiterait que soit rappelé dans le PADD de veiller à ne pas développer de programmes d'habitat, d'espaces publics à proximité des ouvrages de transports de gaz naturel à haute pression.

Il conviendra de consulter GRTgaz dans les différents projets des OAP.

Plus particulièrement GRTgaz demandent que les dispositions réglementaires doivent être intégrées dans le PLU – règlement et plan de zonage (notamment les zones A et N).

III. **RÉGION PAYS DE LA LOIRE**

(Avis émis le 11 juillet 2019)

La Région des Pays-de-la-Loire n'a pas d'observation particulière à formuler.

IV. **RTE**

(Avis émis le 11 juillet 2019)

Rte confirme que le territoire est traversé par des ouvrages à haute et très haute tension et formule les demandes ci-dessous :

- Que les tracés des ouvrages RTE sur le plan des servitudes soient corrigés
- A consulter l'annexe des servitudes pour vérifier l'appellation complète des ouvrages ainsi que les coordonnées du groupe réseau
- Que la note d'information relative à la servitude soit annexée
- Que la notion d'ouvrage spécifique soit précisée au chapitre "Dispositions applicables à l'ensemble des zones"
- Que Rte puisse disposer de l'autorisation expresse, dans les zones indiquées, pour effectuer ses travaux d'entretien dans le dit chapitre.
- Que les coupes et les élagages nécessaires à la sécurité et sûreté aux abords des ouvrages Rte ne soient pas soumis à autorisation
- Que les règles de prospect et d'implantation ne soient pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB reportés sur les documents graphiques et mentionnés dans les servitudes
- Que les ouvrages HTM soient admis et que RTE ait la possibilité de les modifier ou surélever pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques

V. SCOT DU VIGNOLE NANTAIS

(Avis émis le 16 juillet 2019)

Le SCOT relève que :

- Le projet mise sur le renforcement des capacités d'accueil en termes d'habitat, de services et de développement économique conformément à son rôle de pôle d'équilibre au sein de Pays du vignoble nantais
- 220 logements pourraient être créés au sein de l'enveloppe urbaine, soit 37% des logements à créer supérieur aux objectifs du SCOT (30%) et des projets en extension proposant une consommation foncière modérée
- Si le nombre de STECAL est limité, la commune intègre pleinement la problématique du devenir du bâti agricole en identifiant 196 possibilités de changement de destination
- Le projet reprend les principes retenus dans le cadre de la trame verte et bleue du Scot
- Le projet économique du Scot est décliné correctement dans le PLU

La commission du Scot souhaite que :

- Plusieurs corrections matérielles soient effectuées
- Le nombre de changement de destination du bâti agricole étant important, il conviendrait d'associer les changements de destination à une démonstration par le propriétaire qu'il s'est mis en amont du changement de destination dans une position de transmission d'un bâtiment dédié à l'activité agricole

VI. NANTES MÉTROPOLE

(Avis émis le 16 juillet 201).

Nantes Métropole salue la qualité de ce projet qui est conforme aux orientations du PDU et du PLUm.

Elle adhère aux orientations du projet au regard de la volonté de rechercher une stratégie de développement équilibré, notamment en :

- Limitant les extensions urbaines
- Priorisant le développement urbain et favorisant la mixité sociale dans les secteurs les plus accessibles et les mieux desservis
- Améliorant le maillage des modes doux
- Préservant l'aire de covoiturage existante.

VII. **COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE LA PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (CDPENAF)**

La CDPENAF a émis un avis favorable le 4 septembre 2019, sous réserve de

- Identifier les dents creuses du périmètres des STECAL Ah La Fallordière, Les Landes et La Bourcerie, parcelles non bâties
- Identifier les dents creuses et d'exclure du périmètre du STECAL Ah La Renouillère, la pointe au nord et le secteur boisé au NE
- Retirer du périmètre des STECAL Ae La Seigneurtière et La Gorsonnière, en l'absence de justification, les parcelles non bâties
- Supprimer, en l'absence d'élément de justification, l'extension du périmètre projetée au nord du STECAL Ae La Merlatière
- Fixer dans le règlement des zones A et N, une distance maximale pour l'implantation des annexes par rapport à la construction principale
- Limiter, pour le règlement de la zone Ah, la hauteur maximale des annexes à 3,50m à l'égout du toit.

VIII. **CCI NANTES – SAINT NAZAIRE**

(Avis émis le 20 août 2019)

La CCI note l'objectif de 5 100 habitants à l'horizon 2034, nécessitant la construction de 600 logements supplémentaires dont 30% à construire dans l'enveloppe urbaine conformément aux objectifs du SCoT. Le PLU entend également modérer la consommation d'espace et recentrer le développement autour de la zone agglomérée. Ces dispositions seront favorables à la dynamique commerciale du centre bourg, ce dont se réjouit la CCI.

Elle relève que le PADD réaffirme bien la priorité accordée au centre bourg pour le commerce.

Le PLU décline une stratégie multi sites en ce qui concerne l'accueil des entreprises en conformité à la stratégie de la Communauté d'agglomération.

Elle approuve les principes d'aménagement pour la zone Ue et le choix de fermer, pour le moment, les zones 2AUe et Ab.

La CCI émet un avis favorable sous réserves de prendre en compte les remarques suivantes :

- Revoir certaines obligations en matière de stationnement afin de ne pas contraindre l'installation de nouveaux commerces
- Zones UA et UB :
 - Demande d'autoriser les constructions à destination "d'industrie", "sous réserve d'être compatibles avec les espaces urbanisés denses et de ne pas ajouter de nuisances " ou bien "sous réserve de relever de l'artisanat de production et d'être compatible avec l'environnement résidentiel"
 - À l'article UA 2. 2 ajouter les sous destinations "activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle" et "restauration"

IX. DÉPARTEMENT DE LOIRE ATLANTIQUE

Observations formulées le 26 juillet 2019

Avis favorable émis le 14 octobre 2019

Le Département tient à saluer les efforts de la commune pour limiter l'urbanisation linéaire, en dehors de l'agglomération.

La volonté de la commune de développer les liaisons douces est également souligné par le Département.

La consommation foncière envisagée en matière de développement économique en raison de la diminution de la zone du Garé (42 ha au lieu des 150 ha envisagés) apparaît comme raisonnable.

Le Département demande diverses corrections ou compléments relatifs à :

- Les infrastructures routières départementales et les déplacements
 - Rapport de présentation
 - Routes départementales et schéma routier : précisions à apporter
 - Les transports collectifs : précisions à apporter
 - Liaisons douces : précisions à apporter
 - Le PADD : précision à apporter
 - Les OAP
 - OAP 2 secteur Ardellières Nord : sécuriser les accès sur la rue de l'Atlantique
 - OAP 3 Jardin des Fontaines : aménager l'accès sur la RD 753
 - OAP 5 Chemin des Cantins : sécurisation de l'accès via la RD 7
 - Plan de zonage, liaisons douces prévoir pratique cyclable, largeur minimale 3m
 - Règlement écrit
 - Marges de recul à préciser
- Économie d'espace et densité
 - Économie d'espace : Optimiser les zones d'activité
 - Habitat et mixité sociale :
 - Mentionner le PLH en cours d'élaboration

- Mieux retranscrire le souhait de mixité sociale dans les OAP
- Préservation de l'environnement
 - Assainissement : la station d'épuration est adaptée au développement futur envisagé de la commune, mais eaux parasites importantes et réglage du traitement du phosphore à optimiser
 - Énergies renouvelables : cette question est abordée très succinctement
- Le numérique : la commune devra prendre les dispositions nécessaires pour faciliter le déploiement de la fibre dans le cadre du schéma départemental d'aménagement numérique

Sous les réserves de prises en compte de ces remarques le Conseil départemental émet un avis favorable au projet de PLU.

X. CLISSON SÈVRE ET MAINE AGGLOMÉRATION

Avis favorable émis le 18 juillet 2019

La Communauté d'agglomération a pris acte :

- Du souhait de la commune de favoriser l'accueil de nouvelles entreprises en déclinant une stratégie multisite.
- Du souhait de la commune d'enrichir le schéma des circulations pour l'ensemble des modes de déplacement
- Du projet de développement de la commune visant à produire des logements permettant de répondre au développement démographique et à la mixité sociale et reprenant les objectifs du Programme Local de l'Habitat.

Elle émet un avis favorable au projet.

XI. PRÉFET DE LOIRE-ATLANTIQUE (DDTM)

Avis émis le 4 septembre 2019.

La préservation du patrimoine naturel et bâti des espaces agricoles est prise en compte afin de conforter un cadre de vie de qualité et renforcer ainsi l'attractivité du territoire.

Les objectifs pour modérer la consommation d'espaces agricoles et naturels sont conformes aux prescriptions du SCOT.

La commune affiche sa volonté d'encourager la construction dans les dents creuses et de favoriser la mixité sociale.

Le devenir des bâtiments agricoles est pris en compte en favorisant la mutation vers 60 logements pour 196 bâtiments identifiés.

Le développement économique est pris en compte au travers d'extension de zone existante, de rénovation urbaine, de trois STECAL à vocation économique.

La trame verte et bleue est bien prise en compte, ainsi que les zones naturelles, les zones humides, la trame bocagère.

Les cours d'eau ont été en grande partie répertoriés.

La conservation et le confortement de l'activité agricole et viticole sont affirmés.

La station d'épuration est de capacité suffisante pour accepter l'évolution de la commune. Il convient cependant de lutter contre les eaux parasites.

La DDTM a émis différentes remarques concernant ce projet de PLU.

- Rapport de présentation : une relecture s'avère nécessaire pour corriger certaines erreurs ou inexactitudes
- La liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination devrait être intégrée au règlement et non en annexe pour être opposable
- La filière méthanisation n'est pas prise en compte dans le potentiel énergétique du territoire

- Il manque dans les annexes la liste des servitudes d'utilité publique avec les règlements correspondants (transport de gaz, transport d'électricité, ondes radioélectriques)
- Le rapport ne précise pas la période passée prise en référence pour fixer les objectifs de modération de consommation d'espace
- Le règlement ne mentionne pas l'urbanisation des dents creuses (démarche BIMBY)
- Augmenter le pourcentage de logement sociaux sur les OAP pour parvenir à 20%, en raison de manque d'objectif de l'OAP Ardelière-Nord
- Risque d'encourager la vocation logement au détriment de la vocation agricole pour les bâtiments agricoles recensés comme susceptibles de changer de destination
- Préciser que l'opportunité des surfaces mobilisées sur la commune de Vieillevigne et le respect du SCOT ne peuvent être examinés qu'en connaissance des surfaces qui seront programmées sur Aigrefeuille-sur-Maine (projet du parc du Garré ou Ecospace)
- Pas d'extension prévue de la zone UL dans le bourg, alors que le projet de renouvellement urbain intègre le renforcement du pôle culturel et un pôle petite enfance
- Prendre en compte la totalité des cours d'eau en se reportant à l'annexe technique
- La capacité résiduelle de la station d'épuration est suffisante pour absorber les nouveaux logements prévus dans le PLU mais le service de la police des eaux fait état de dysfonctionnement du réseau de collecte.
- La cartographie des zones inondables est incomplète (demande de prise en compte du PGRI Loire-Bretagne)
- Le plan des servitudes devra être modifié pour prendre en compte le risque technologique relatif au gaz

En conclusion le Préfet émet un avis favorable sous réserve de prendre en compte les remarques ci-dessus et en particulier celles relatives à :

- La présentation de la période de référence permettant de fixer les objectifs de modération de la consommation d'espace
- La justification de la zone d'activité du Garré, au regard des surfaces exprimées par le SCOT pour le pôle économique d'Aigrefeuille
- Le respect des prescriptions du SCOT du Pays du vignoble nantais concernant la production des logements sociaux
- La prise en compte du PGRI Loire-Bretagne 2016-2021

XII. INAO

L'INAO par son courrier en date du 21 août 2019 indique ne pas avoir de remarque à formuler à l'encontre du projet de PLU.

XIII. CHAMBRE D'AGRICULTURE ET DES TERRITOIRES

Avis favorable émis le 19 septembre 2019 sous réserve de prendre en compte les remarques ci-dessous.

La Chambre d'agriculture et des territoires note que les objectifs démographiques sont conformes au SCOT en ce qui concerne le pourcentage de logements prévus dans l'enveloppe urbaine et que la mise en place d'OAP sur l'ensemble du bourg permettra de garantir une optimisation des espaces urbanisables.

La CA partage les constats et les objectifs communaux en matière de préservation de l'activité agricole et des choix en termes de développement urbain qui en découlent.

Elle souhaiterait que les remarques suivantes soient prises en compte :

- les prévisions démographiques doivent être caler sur celles du SCOT, pour éviter le surdimensionnement des surfaces d'urbanisation futur
- réduction des secteurs Ab du bourg
- requalification en secteur agricole "strict" de la zone Ab au nord de la zone 2AUe du Garré

- regrette que la demande qu'aucun bâtiment situé dans un périmètre sanitaire ne puisse faire l'objet d'un changement de destination n'ait pas été pris en compte
- zone A article A2.1.2 réciprocity de la règle selon laquelle les installations agricoles génératrices de nuisances doivent s'installer à plus de 100m de toute limite urbaine ou d'urbanisation future (toute limite de zone d'urbanisation doit être située à moins de 100 m de toute installation agricole génératrice de nuisance).

CHAPITRE 6 - OBSERVATIONS DU PUBLIC

Les observations ont été classées en différentes rubriques (classement alphabétique des appellations des rubriques) :

- Général (4)
- Procédure (1)
- Changement de destination des bâtiments (5)
- OAP Les Ardelières (2)
- OAP Les Jardin des Fontaines (5)
- Parcelles (accès ou cession) (4)
- Protection secteur boisé (2)
- Règlement (3)
- Zone d'activités (2)
- Zonage (26)
- Zones humides (3)

Elles sont reprises dans les tableaux ci-dessous.

Légende :

R = inscription dans le registre

L = lettre

I. GÉNÉRAL

Date	Permanence	Origine	Annexe	Nom	Objet	Parcelle	Village	Remarques
24/09/2019		R		ROUSSEAU Christian	Général		Le Bourg	Demande création d'une contournante
20/09/2019		R		ROUSSEAU Christian	Général		Le Barbin	2 PC accordés alors que réseau non conforme Fossés non nettoyés circulation et stationnement dangereux Liaison douce du bourg quid du carrefour rte de Montaigu Quid du tout à l'égout Victor Lemoine PC de la famille Rezeau rte de Barbin à refaire plans erronés
07/10/2019		R	oui	ROUSSEAU Christian	Général			conteste PLU en l'absence de contournement, capacité de la station d'épuration
12/10/2019	12/10/2019	R		ROUSSEAU Christian	Général	ZH114		commentaires des remarques précédentes inscrites par lui sur le registre remise du dossier annoncé précédemment

II. PROCÉDURE

Date ▼	Permanence ▼	Origine ▼	Annexe ▼	Nom ▼	Objet ▼	Parcelle ▼	Village ▼	Remarques ▼
19/09/2019		mel	copies avis	PROVOOST Jean-Pierre	procédure		commune	l'arrêté mentionne enquête conjointe avis mentionne les registres d'enquête pas indiqué que le dossier est consultable en mairie l'arrêté pas consultable

III. DESTINATION BÂTIMENT

Date ▼	Permanence ▼	Origine ▼	Annexe ▼	Nom ▼	Objet ▼	Parcelle ▼	Village ▼	Remarques ▼
16/10/2019	16/10/2019	R		GOILLANDEAU C	Destination Bâtiment	ZN182		bâtiment non répertorié pouvant changer de destination
25/09/2019		courrier	plan	RIDA Tanissa CHEVALIER Loïc	Destination Bâtiment	ZA400	Malabrit	extension d'un bâtiment d'habitation en zone A
08/10/2019		mel	photos	CAILLAUD Jean-Paul	Destination Bâtiment	ZD84 ZD92 ZD121		ces trois bâtiments devraient pouvoir changer de destination car répondent aux critères fixés
16/10/2019	16/10/2019	R		CAILLAUD Jean Paul et Guy	Destination Bâtiment	ZD121 ZD84 ZD92		changement possible de destination des bâtiments agricoles
16/10/2019	16/10/2019	R		LEFORT Christian	Destination Bâtiment		La Salle	Pourquoi certains bâtiments sont transformables et d'autres non (malgré absence d'eau potable)

IV. OAP LES ARDELIÈRES

Date	Permanence	Origine	Annexe	Nom	Objet	Parcelle	Village	Remarques
12/10/2019	12/10/2019	R		BRETIN Jean-Louis	OAP Les Ardelières	197	Les Ardelières	la parcelle 17 ne peut être aménagée, le voisin ne voulant pas vendre la parcelle 140. Demande modification du règlement et passage en zone UB
17/09/2019		mel		RABAUD Thomas Aménageur foncier	OAP Les Ardelières		Les Ardelières	le propriétaire de la parcelle nord boisée souhaite la conserver bloquant ainsi l'OAP. - retirer l'obligation d'une opération d'aménagement d'ensemble - retirer la parcelle nord du périmètre de l'OAP

V. OAP LES JARDINS DES FONTAINES

Date	Permanence	Origine	Annexe	Nom	Objet	Parcelle	Zonage	Village	Remarques
16/10/2019	16/10/2019	R	oui	CHEVALIER Jean lettre signée de plusieurs riverains	OAP Les Jardins des Fontaines			L'Hommetière	conteste : servitude de chez le voisin accès à double sens demande: <u>1 seul accès en sens unique avec passage</u>
30/09/2019		mel	plan	RICHARD François pour son aoncle ORIEUX Auguste	OAP Les Jardins des Fontaines	74 116			pression faite sur M. ORIEUX pour vendre son terrain ou accorder droit de passage
01/10/2019		mel		RICHARD François pour son aoncle ORIEUX Auguste	OAP Les Jardins des Fontaines	74 116			demande de rdv
24/09/2019		L		ROUSSEAU Emmanuel ROUSSEAU Valérie	OAP Les Jardins des Fontaines				Pas de logement R+1 et balcon le long de son terrain par de logements sociaux le long de son terrain
16/10/2019				FESTOC Nathalie	OAP Les Jardins des Fontaines				pourquoi servitude chez M. Orieux revoir les accès

VI. PARCELLE (ACCÈS OU CESSION)

Date	Permanence	Origine	Annexe	Nom	Objet	Parcelle	Village	Remarques
27/09/2019	27/09/2019	R	oui	NUAU/DOUILLARD/MIGRET/GUILET	Parcelle (accès ou cession)	115		désenclavement de la parcelle, actuellement passage de 1m
27/09/2019	27/09/2019	R		MORANDEAU/DESFONTAINE/DOUILLARD	Parcelle (accès ou cession)	ZN114		accès de 8 m donnant sur route de l'Hannetière
12/10/2019	12/10/2019	R		AUBIN Sébastien	Parcelle (accès ou cession)	165 166		accès rue Trianon
16/10/2019	16/10/2019	R	OUI	BERNARD Olivier	Parcelle (accès ou cession)	ZH197	La Falconière	opposition à la cession de la parcelle au voisin

VII. PROTECTION SECTEUR BOISÉ

Date	Permanence	Origine	Annexe	Nom	Objet	Parcelle	Village	Remarques
23/09/2019		R		ROUSSEAU Christian ROUSSEAU Emmanuel ROUSSEAU Jérôme	protection secteur boisé	234 235		Rubrique bois à protéger : un terrain sur pelouse ne peut être considéré qu'en jardin d'agrément
23/09/2019		R		ROUSSEAU Emmanuel ROUSSEAU Valérie	protection secteur boisé	234 235		Rubrique bois à protéger : un terrain sur pelouse ne peut être considéré qu'en jardin d'agrément

VIII. RÈGLEMENT

Date	Permanence	Origine	Annexe	Nom	Objet	Parcelle	Village	Remarques
16/10/2019	16/10/2019	R		BOURASSEAU (Sté Colas)	Règlement			Précision sur le règlement (pour permettre le recyclage de matériaux)
14/10/2019		mel		MECHINEAU Damien	Règlement	zone A, Ah et N		limitations des emprises au sol trop faibles pour les extensions en zone A, Ah et N
16/10/2019		mel		GARNIER Vanessa	Règlement			implantation des abris de jardin (aucune règle n'est prévue) emprise au sol (pourquoi 180 m2?)

IX. ZONES D'ACTIVITÉS

Date	Permanence	Origine	Annexe	Nom	Objet	Parcelle	Village	Remarques
16/10/2019	16/10/2019	R		GROSDIDIER Maxime	ZA		Rivabel	s'étonne que le site RIVABEL soit qualifié de friche industrielle alors que 80% des locaux sont actuellement occupés
27/09/2019	27/09/2019	R	oui	x	ZA		La Melartière	ZA "Guy Bonnet" difficilement réalisable avec le nouveau tracé, retour au 1er POS

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme sur le territoire de la commune de Vieilleville E190000144/44
Conclusions et avis motivé du Commissaire enquêteur

X. ZONAGE

Date	Permanence	Origine	Annexe	Nom	Objet	Parcelle	Village	Remarques
17/09/2019	17/09/2019	R+L		DUGAST/CHANSON	Zonage	D497	La Brosse	demande intégration de la parcelle
17/09/2019	17/09/2019	R+L	A2	BOSSIS Alain	Zonage	182		servitude canalisation EU et acquisition terrain poste de relèvement non effectuées
17/09/2019	17/09/2019	R+L	A1	POGUR indiv	Zonage	ZB24 ZB37	Le Barbin	zone desservie par le tout à l'égout
27/09/2019	27/09/2019	R		SORIN Jean-Michel	Zonage	412	La Boucerie	parcelle constructible au moins sur la partie sud
27/09/2019	27/09/2019	R		RICHARD Jean-Paul	Zonage	462 487 492	La Brosse	demande classement zone Ah
27/09/2019	27/09/2019	R		RABILLER Ernest	Zonage	entre 145 et 119	La Grande Brosse	
27/09/2019	27/09/2019	R	oui	BODIGUEL Roger	Zonage		Ensemble	Conteste classement zone des Ardelères et Le Barbin en 2Au L'Hommetière (jardin des fontaines) en 1Au pourquoi privilégier l'Hommetière?
27/09/2019	27/09/2019	R		BOURANAUD Pierre	Zonage	80alb92	La Falordière	demande constructible
12/10/2019	12/10/2019	R	oui	VALIN Jean	Zonage	ZN280	Le Barbin	rendre une partie de la parcelle constructible
12/10/2019	12/10/2019	R		AUNEAU Jean-Michel	Zonage	ZUAe	La Petite Ténardière	mettre en zone A
12/10/2019	12/10/2019	R		x	Zonage	2AU	rue du pressoir	1AU
12/10/2019	12/10/2019	R		BRIAND Lydie	Zonage	216XE84	La Petite Salle	modification zone A pour pouvoir faire extension et création d'annexes
12/10/2019	12/10/2019	R		BOSSIS René	Zonage	59 58		extension de la zone Ah sur la zone A en prolongement des parcelles 59 et 58 (sur la parcelle 10)
12/10/2019	12/10/2019	R		BOSSIS René	Zonage	ZN232		Souhaite UB au lieu de A
12/10/2019	12/10/2019	R		BLANDIN Victorien	Zonage	N38	Le Plessis	modification zone A pour raccordement et installation conteneur et roulotte, étant entouré par des habitations
16/10/2019	16/10/2019	R		BOSSY Yvonnick	Zonage	YP226 YP71	La Renoulière	souhaite urbaniser ces deux parcelles pour faire une continuité entre les villages de la Bonneière et la Remailledire
16/10/2019	16/10/2019	R		MALIT Florence	Zonage	YO25 YO266		rendre constructible la partie nord de ces parcelles
16/10/2019	16/10/2019	R	oui	AIRIAU Marie-Claire	Zonage	ZA160	L'Ecotais	ce terrain se situe en zone déjà urbanisé Classement en zone urbanisée ou devrait être intégré à un STECAL
16/10/2019	16/10/2019	R		RICHARD Gérard	Zonage	YK96 YK97		devenir terrain à bâtir
19/09/2019	plans	mel	plan	POGU Denis et Joelle	Zonage	ZD134		souhaite 2 parties du terrain en constructible
24/09/2019		mel		PAGEOT Dominique	Zonage	XA224		la division de la parcelle a-t-elle été bien prise en compte
15/10/2019		mel	courrier	ROUGER Cyril et Mme	Zonage	288 289	La grande Brosse	pourquoi en zone A et non Ah (alors que les zones 304 et 404 le sont)
16/10/2019		mel	plans	LECLAIR Aurélien	Zonage	ZD46		de A à constructible
16/10/2019		mel		GARNIER Vanessa	Zonage	ZA419 ZA420 ZA426 ZA429	L'Ecotais	passage en constructible
25/09/2019		L		RIDA Tanissa CHEVALIER Loïc	Zonage	ZA400	Malabrit	souhaite faire extension de l'habitation en utilisant un bâtiment existant
16/10/2019		mel		PEAUDAU Benoit	Zonage	za 419, za 420, za 426 et za 429	L'écotais	rendre terrain constructible

XI. ZONE HUMIDE

Date	Permanence	Origine	Annexe	Nom	Objet	Parcelle	Village	Remarques
12/10/2019	12/10/2019	R		x	Zone humide	2AU	rue du pressoir	demande suppression zone humide. Une étude de sol devrait être réalisée
12/10/2019	12/10/2019	R		COLAS Jérôme	Zone humide	B1222 B43		souhaite une étude de sol pour que ces parcelles soient classées en zone humide
28/09/2019		mel	plan	COLAS Jérôme	Zone humide	B1222 B43		étendre la classification Zone humide aux deux parcelles (B1225 l'est déjà)

Fait à Rezé le 14 Novembre 2019

Yves PENVERNE

Commissaire enquêteur

PARTIE 2 – CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Département de Loire-Atlantique

Commune de Vieillevigne

Enquête publique

relative à l'

**Élaboration du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Vieillevigne**



Enquête publique
Mardi 17 septembre 2019 au mercredi 16 octobre 2019 inclus

Yves PENVERNE
Commissaire Enquêteur

CHAPITRE 1 - PRÉSENTATION DE LA COMMUNE DE VIEILLEVIGNE

I. SITUATION

La commune de Vieillevigne est située au sud-est du département de la Loire-Atlantique. Elle est limitrophe avec le département de la Vendée.

Vieillevigne est située à 9 km à l'ouest de Montaigu, à 30 km au sud de Nantes et à 36 km au nord de La Roche-sur-Yon,



Situation de la Vieillevigne dans le département de Loire-Atlantique

Elle est située à l'extrémité sud la Communauté d'agglomération "Clisson Sèvre et Maine Agglo"



II. POPULATION, LOGEMENT

3 961 personnes (chiffre INSEE 2016) habitent Vieilleville regroupant 1559 ménages. Son territoire est de 52 km².

La densité de la population est de 76,5 habitants au km². La population a augmenté entre 2011 et 2016 de 02 % annuellement.

La population quoique vieillissante peut être considérée comme assez jeune : la part des moins de 20ans par rapport à ceux de plus de 60 ans est supérieur à 1.

76% des ménages sont installés depuis plus de 5 ans sur le territoire. Près de 37% de population est composée de couples avec enfants.

Le parc de logements est essentiellement de résidences principales (92,8 %) avec un taux de vacances faible (5,3%) et 30 résidences secondaires (1,8 % du parc total). 95,5 % sont des maisons.

La construction de logements se ralentit depuis 2010. La surface moyenne (125 m²) des logements construits entre 2005 et 2014 est supérieure à la moyenne départementale (85 m²). Ces nouvelles constructions correspondent à des maisons individuelles.

81% des logements sont occupés par leur propriétaire (62,1 % pour le département).

La part de logements sociaux dans le total des résidences principales a diminué entre 2010 (4,4%) et 2015 (4%).

Sur le territoire communal, aucun logement ou hébergement à destination spécifique des gens du voyage n'est identifié. Par ailleurs, la commune n'a pas d'obligation d'accueil au titre du schéma départemental d'accueil des gens du voyage (commune de moins de 5 000 habitants).

III. LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

Le taux de chômage est passé de 4,9 % en 2010 à 8 % en 2015.

74,5 % des actifs travaillent en dehors de la commune, ce chiffre important s'explique notamment par une forte concentration d'emplois dans la métropole nantaise.

Ce sont essentiellement des petites entreprises appuyées par la présence de quelques grands équipements qui portent l'économie de la commune.

Les deux zones d'activités "ZA de Beausoleil" et "ZA du Moulin" accueillent la plus grande partie des emplois.

Un réseau d'artisans ainsi que des cabinets médicaux ou paramédicaux participent à l'économie de la commune.

L'activité agricole est une part importante de l'économie de la commune. 4 946 ha sont consacrés à l'agriculture sur les 5 176 ha de la commune. Les exploitations

agricoles se concentrent : 53 exploitations existaient en 2009 contre 44 en 2016. Cette concentration pose la question des bâtiments agricoles abandonnés.

Avec un âge moyen de 45,8 ans, les agriculteurs sont plus jeunes que la moyenne départementale.

L'élevage est dominant avec une prédominance de la filière lait.

L'activité viticole occupe 53,3 ha. Plusieurs secteurs sont identifiés au titres des aires d'appellation contrôlée (AOC) Muscadet et du vin de qualité supérieur (VDQS) Gros Plant.

Enfin, la commune bénéficie d'un réseau de chemins de randonnée favorisant le tourisme vert et durable.

Deux hébergements touristiques ainsi qu'une aire de camping-car permettent aux gens de passage de rester quelques jours sur la commune.

IV. LES ÉQUIPEMENTS

La commune est bien dotée en termes d'équipements scolaires, sportifs et sociaux : plusieurs salles peuvent héberger des événements communaux et être mis à disposition des habitants.

La commune dispose d'une maison médicalisée (78 places). Des maisons individuelles sont proposées en location pour les personnes âgées.

De nombreux professionnels de santé sont installés sur la commune de Vieilleville : 3 médecins, un service d'ambulances, deux infirmières, une pharmacie, un cabinet dentaire, un cabinet de kinésithérapie, un podologue, un cabinet d'orthophonie, un vétérinaire.

Les équipements communaux sont situés au sein du bourg à moins de 500 m de la mairie (à l'exception de la salle du Trianon et de la maison de retraite).

La commune possède deux écoles primaires (publique et privée). Le restaurant scolaire accueille les élèves des deux écoles.

Les élèves sont orientés ensuite vers le collège de Rocheservière (public) ou ceux de Montaigu et de Rocheservière (privés).

Les lycéens fréquentent les établissements de l'agglomération nantaise en fonction des options choisies.

5. Les réseaux

a. Assainissement

La commune dispose d'une station d'épuration d'une capacité nominale de 3 000 équivalent-habitants et d'un débit de référence de 1 385 m³/j.

La station d'épuration a une capacité adaptée au développement futur de la commune.

Cependant la présence d'eaux parasites est importante nuisant à l'efficacité du traitement.

b. Eau potable

L'ensemble de la zone agglomérée et les villages sont raccordés au réseau d'eau potable.

L'origine de l'eau distribuée provient essentiellement de prélèvements effectués dans la nappe alluviale de la Loire à Basse-Goulaine.

La Commune de Vieillevigne adhère au Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable (S.I.A.E.P.) de la région de Grand Lieu qui dessert près de 23 000 abonnés dans 19 communes.

Il n'y a pas de captage pour l'alimentation en eau potable sur la commune de Vieillevigne.

Aucune ressource sur le territoire du SAGE Logne, Boulogne, Ognon, Grand Lieu n'est destinée à l'alimentation en eau potable.

c. Réseau numérique

La commune de Vieillevigne bénéficie de communications numériques haut débit de type ADSL.

Le territoire est traversé du nord au sud par la fibre optique Nantes – Bordeaux, dont le tracé longe l'A83.

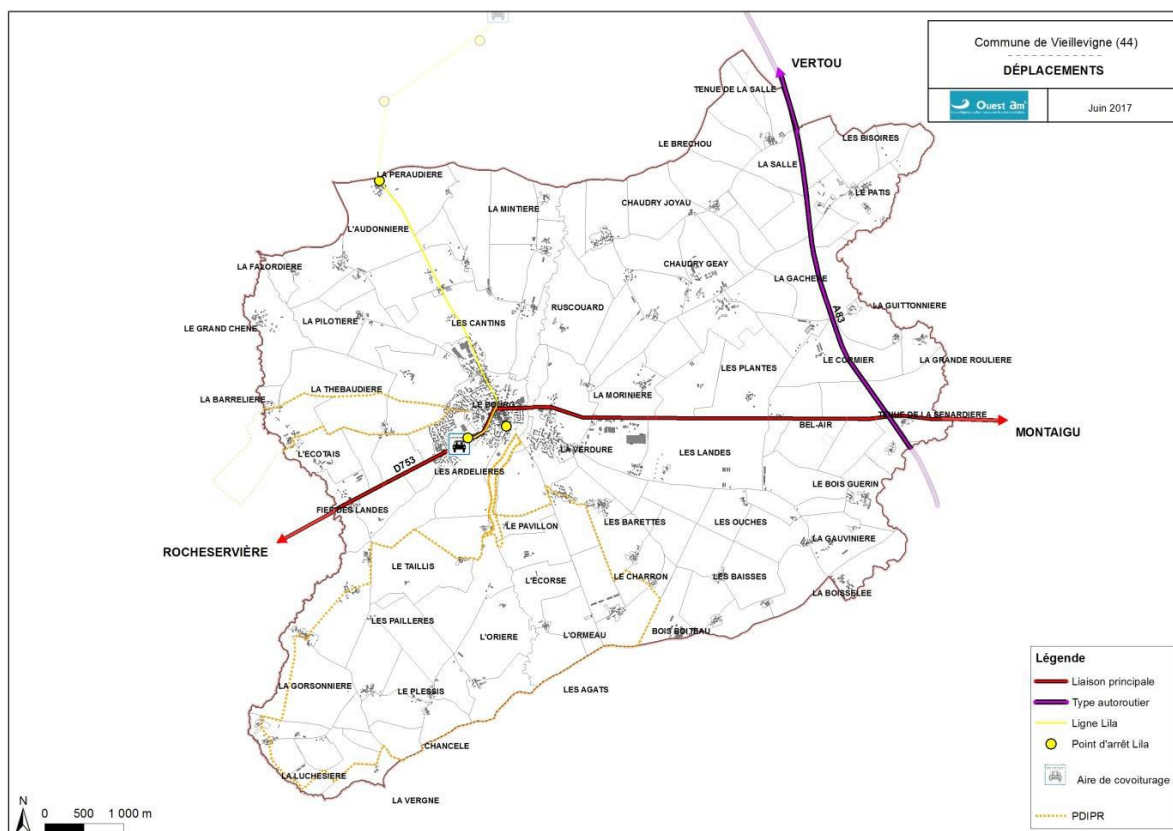
6. Les servitudes

La Commune de Vieillevigne est concernée par les servitudes suivantes :

- A4 : Servitude relative au passage des engins mécaniques d'entretien sur les berges et dans le lit des cours d'eau non domaniaux.
- I3 : Servitude relative aux canalisations de transport de gaz.
- I4 : Servitude relative au réseau de transport d'électricité
- PT2 : Servitude de protection des centres radio-électriques
- Droit de passage sur le Domaine Public Routier
- EL5 : Servitude de visibilité
- EL7 : Servitude d'alignement
- EL11 : Servitude d'interdiction d'accès à l'autoroute A83.,

V. **MOBILITÉS ET ACCESSIBILITÉ**

La commune de Vieillevigne est traversée par la **RN83** reliant la métropole nantaise à Niort en traversant selon un axe nord-sud, la partie est du territoire de Vieillevigne. Cet axe permet aux habitants de rejoindre la métropole nantaise en moins de 40 minutes.



Le centre-ville de la commune de Vieillevigne est desservi selon une organisation en étoile par plusieurs axes routiers départementaux.

- La **RD753** traverse le centre du territoire d'est en ouest et permet de relier la commune de Montaigu à l'est et celle de Rocheservière au sud-ouest en passant par le centre-ville de Vieillevigne.
- La **RD12** permet de rejoindre l'Hébergement, au sud du territoire, pour atteindre la RD763 en direction de La Roche-sur-Yon. A partir du centre-ville de Vieillevigne. Elle permet aux habitants de rejoindre facilement les communes situées au nord-ouest du territoire (Geneston, Montbert...).
- la **RD7** permet aux habitants d'atteindre La Planche, au nord du territoire.
- La **RD54** relie le centre-ville de la commune à la **RN83** mais permet aussi de rejoindre la commune de Clisson en environ 20 minutes. De nombreuses voies communales viennent compléter ce réseau de départementales afin de

desservir les hameaux et villages du territoire, ainsi que les zones d'habitations plus isolées.

La voiture représente presque 87% des déplacements domicile – travail des habitants de Vieillevigne.

Le territoire de Vieillevigne compte 1 083 places de stationnement principalement localisées sur le bourg.

L'utilisation des modes doux sur la commune de Vieillevigne représente 6% des déplacements domicile-travail contre 5,4% sur l'intercommunalité et 9,4% sur le département.

La desserte de la commune par cette organisation des routes départementales en étoile et la distance entre les entrées d'agglomération et le centre bourg peut générer des vitesses excessives à proximité du centre-ville de la commune. Cette situation est particulièrement présente le long des RD12, RD70 et RD753 qui pénètrent au cœur de l'agglomération.

Les transports collectifs sont encore très peu utilisés, notamment dans les trajets domicile-travail (1,5% en 2013).

Le territoire est desservi par une ligne de bus et une desserte ferroviaire.

La ligne 62 Vieillevigne – Nantes du réseau départemental Lila dessert la commune avec deux arrêts. La ligne ne dessert pas la commune les week-ends.

Cette ligne de bus permet aux habitants de Vieillevigne de rejoindre Nantes en un peu plus d'une heure.

La gare la plus proche du territoire communal se situe sur la commune de Montaigu (10km entre la gare de Montaigu et le centre de Vieillevigne).

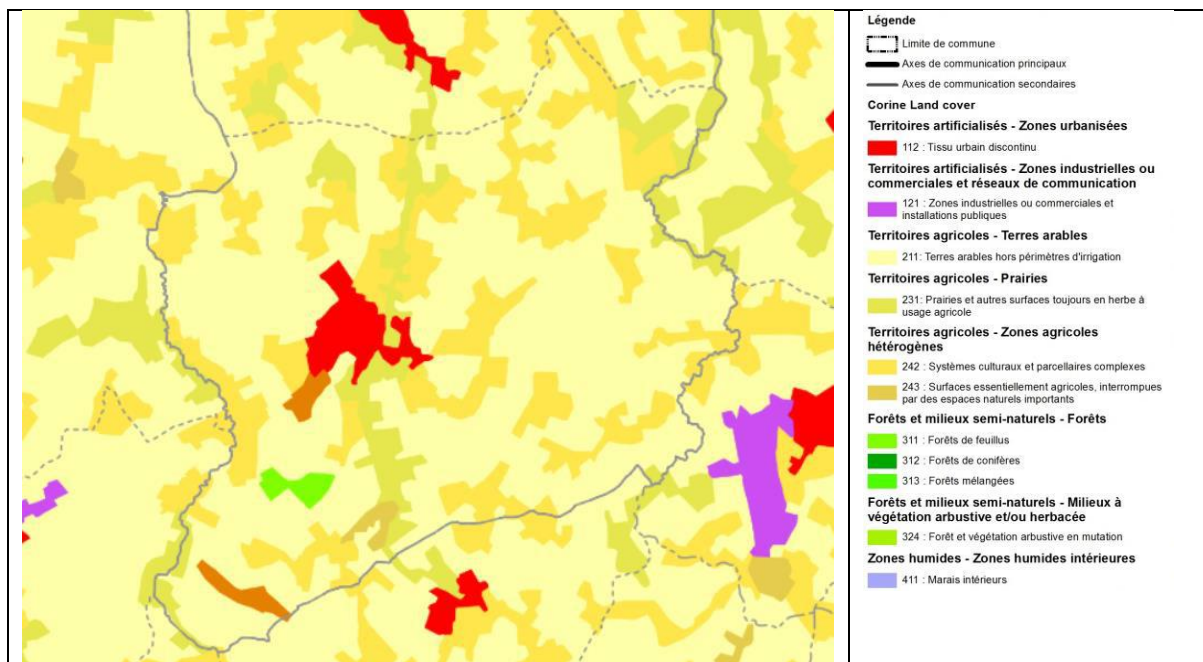
Une aire de covoiturage est aménagée sur le territoire de Vieillevigne à proximité immédiate d'un arrêt de bus de la ligne 62.

Les continuités piétonnes sont inégalement réparties dans les espaces urbanisés de Vieillevigne.

Le centre-ville offre une accessibilité plus aisée aux vélos et piétons, notamment depuis les aménagements réalisés sur la place principale. Le bourg dispose aussi de plusieurs pistes cyclables soit 980 mètres linéaires et compte 69 pincés roue.

Les chemins et circuits de randonnées offrent également une accessibilité au reste du territoire de la commune.

VI. OCCUPATION DES SOLS



Carte de l'occupation des sols

	Surface (ha)	Part dans la consommation foncière totale
Total de la consommation foncière depuis 10 ans	18,23 ha	100%
Consommation foncière estimée à vocation habitat	13,43 ha	73,60%
Consommation foncière estimée à vocation d'équipements	0 ha	0%
Consommation foncière estimée à vocation d'activités	4,8 ha	26,40%

Bilan de la consommation foncière sur la commune sur les 10 dernières années

Sur la période 2007-2017, la consommation d'espace à vocation d'habitat s'élève à 13,43 hectares sur Vieilleville, soit une moyenne annuelle de 1,3 hectare.

	Surface (ha)	Part dans la consommation foncière totale
Consommation foncière totale à vocation habitat	13,43 ha	100%
- Dans et en extension de l'enveloppe urbaine	5,35 ha	39,80%
- En dehors de l'enveloppe urbaine	8,08 ha	60,20%

Consommation d'espace à vocation d'habitat depuis 10 ans

Le potentiel théorique de disponibilité des sols correspond à 16,26 hectares au sein de l'enveloppe urbaine. 61,7% de ce potentiel dispose d'une faisabilité simple (10,04ha), 10,1% d'une faisabilité moyenne (1,65ha) et 28,1% d'une faisabilité opérationnelle complexe (4,57ha). cela correspond à un potentiel théorique de 281 logements au sein de l'enveloppe urbaine dont 165 au sein du potentiel identifié en faisabilité « simple », 26 logements en faisabilité « moyenne » et 90 logements en faisabilité « complexe ».

VII. MILIEUX NATURELS ET DIVERSITÉ

A. Le milieu naturel

Les zones humides recouvrent 180 ha, soit 3,46 % de la surface de la commune. Elles ont été cartographiées en 2011.

Au total 165 ha composés de nombreux boisements spontanés.

Les haies représentent 208 000 ml avec une densité moyenne de 41ml/ha.

Le territoire est marqué par des réservoirs de biodiversité (Vallées de l'Ognon et de l'Issoire, zones humides, réseau bocager...).

Les vallées de l'Ognon et du Blaison ainsi que les espaces de bocage, notamment le long de la vallée de l'Ognon ainsi que dans la partie sud du territoire constituent les principaux réservoirs de biodiversité sur la commune.

L'A83 est un axe majeur de fragmentation du territoire.

La trame verte de la commune s'appuie sur les continuités existantes entre les boisements de tailles plus ou moins importantes, le bocage et les espaces liés à l'agriculture. La trame bleue est caractérisée par l'ensemble des cours d'eau et des zones humides présentes sur le territoire. Les trames verte et bleue sont étroitement liées.

B. Le cycle de l'eau

La commune de Vieilleville est inscrite dans le périmètre du SDAGE Loire-Bretagne, approuvé le 4 novembre 2015 et dans le périmètre de la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'Estuaire Loire Estuaire de la Loire,

Sur l'Ognon, une qualité physico-chimique des eaux de surface altérée par les nitrates,

L'eau destinée à la consommation humaine est de bonne qualité.

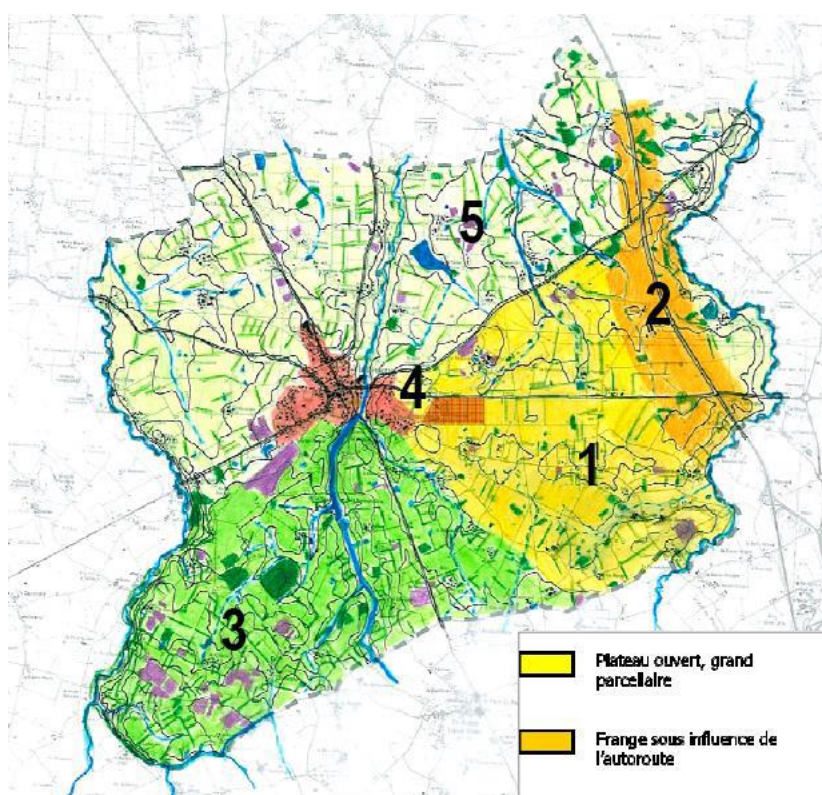
La station d'épuration est adaptée au développement futur de la commune. Cependant il convient de retirer les eaux parasites du réseau de collecte.

VIII. PAYSAGES ET PATRIMOINES

Vieilleville, située sur un vaste plateau, est à dominante rurale ou l'empreinte humaine est très présente. La présence des hameaux et des exploitations agricoles est très dense et le passage de deux axes routiers importants (A83 et RD753) marquent fortement l'espace.

Cinq grandes entités peuvent être identifiées :

1. Le plateau agricole très ouvert à l'Est
2. La frange est sous influence de l'autoroute
3. Le bocage préservé au Sud-Ouest
4. L'agglomération urbaine
5. Le plateau bocager semi-ouvert au Nord-Ouest



Aucun édifice ne fait l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques mais la commune dispose de plusieurs monuments de qualité, notamment d'un patrimoine religieux : l'église Notre Dame, la Chapelle Notre-Dame-des-Champs, la Chapelle de la Sainte-Famille.

Treize entités archéologiques ont été recensées sur le territoire de Vieillevigne par la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC).

Outre la vigilance à avoir sur la préservation de ces sites, des fouilles préventives en amont des projets d'urbanisme aux abords de ces sites peuvent être nécessaires.

IX. QUALITÉ DE L'AIR, ÉNERGIE, DÉCHETS

Le territoire dépend essentiellement des énergies fossiles (2/3).

Cette consommation importante d'énergie fossile dépend des déplacements des personnes et de l'importance du parc de logements anciens.

On constate peu de projets communaux en faveur du développement des énergies renouvelables.

La collecte et le traitement des déchets des 16 communes du territoire sont assurés par la Communauté d'Agglomération "Clisson Sèvre et Maine Agglo".

Quatre déchetteries, auxquelles ont accès les habitants de Vieillevigne, sont installées sur le territoire de la communauté d'agglomération. Le pôle environnement de la CA installé à Clisson assure l'accueil de la collecte des déchets d'équipements électriques et électroniques (D3E), la vente de composteurs, la réparation de bacs...

La commune dispose de conteneurs de collecte de vêtements, ainsi que 4 sites de points d'apport volontaire (PAV) pour le verre et le papier verre et papiers : rue du Quarteron, place des fêtes, parking du supermarché et Malabrit.

Le service des déchets est financé par la redevance incitative, depuis le 1er janvier 2014.

De nombreuses actions en faveur de la réduction de déchets sont mises en œuvre par le service environnement de la CA.

X. RISQUES ET NUISANCES

A. Risques naturels

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) de Loire-Atlantique de janvier 2008 recense les 7 types de risques présents sur le département, et identifie les communes concernées par le biais de cartes de synthèse.

Le tableau ci-dessous précise dans quelle mesure la commune de Vieilleville est concernée.

	Risque	Niveau pour la commune	Enjeux identifiés pour la commune
Risques naturels	Inondation	faible	AZI
	Retrait-gonflement des argiles	faible	Aléa faible à moyen
	Risque tempête	faible	Risque limité
	séisme	moyen	Aléa modéré
Risques technologiques	TMD route	fort	RD753 et A83
	Transport de gaz	moyen	Servitude I3
	Risque industriel	moyen	20 sites

Le Plan de Gestion des Risques d'Inondations (PGRI) du Loire-Bretagne est opposable depuis le 22 décembre 2015. Il fixe des grands principes fondamentaux qui sont traduits dans le SCOT, auquel le PLU doit être compatible.

L'Ognon traverse le territoire de Vieilleville, l'Issoire se situe en limite communale Ouest et le Blaison Rau se situe en limite communale Est de Vieilleville.

Les zones inondables pour ces cours d'eau ont été cartographiées dans l'Atlas des Zones Inondables de la Maine, notifié en juin 2006.

La cartographie fait apparaître que des secteurs de la commune de Vieilleville sont partiellement et potentiellement implantés dans l'enveloppe des zones inondables identifiées.

La commune de Vieilleville est classée en aléa sismique modéré (zone 3). Elle est peu concernée par le risque lié au retrait-gonflement des argiles. Risques technologiques

B. Risques industriels

En raison de la présence de la RD753 et l'A83. La commune est identifiée comme une commune des plus exposées au risque de TMD.

Le territoire de Vieilleville est concerné par diverses canalisations de gaz.

Vingt sites industriels présentant un risque pour la pollution des sols sont répertoriés sur le territoire communal dont 12 sont encore en activité.

La commune de Vieilleville compte 13 ICPE. 9 de ces ICPE sont agricoles.

C. Autres risques : Radon, odeurs, nuisances sonores

La commune de Vieilleville est classée dans la catégorie 3 concernant le risque lié au radon.

En dehors des aspects liés à l'activité agricole (stabulation, épandage...), le territoire n'est pas concerné par des enjeux particuliers.

La configuration de la commune fait que la présence de diverses routes a un impact plus ou moins limité en matière de bruit.

XI. ENJEUX IDENTIFIÉS

- En matière de peuplement
 - Attirer et accueillir de nouvelles populations sur le territoire,
 - Renforcer la mixité sociale et intergénérationnelle,

- Attirer une population jeune,
 - Anticiper le vieillissement de la population.
- En matière de logement
 - Diversifier le parc de logements pour favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle,
 - Faciliter et permettre le parcours résidentiel sur le territoire,
 - Développer de nouvelles formes urbaines.
 - Améliorer l'offre en logement social.
- En matière de développement économique
 - Permettre l'implantation de nouvelles entreprises sur le territoire, notamment par le développement des zones d'activités,
 - Conserver et protéger le commerce dans le centre-ville,
 - Renforcer l'offre touristique tournée vers la nature et la culture locale,
 - Pérenniser l'activité agricole (reprise des exploitations),
 - S'appuyer sur la présence des jeunes agriculteurs installés pour attirer de nouveaux porteurs de projet,
 - Limiter la consommation d'espaces agricoles.
- En matière d'équipement
 - Conserver un bon niveau d'équipement, réparti sur le territoire,
 - Développer l'accès aux équipements par des modes doux et sécurisés,
- En matière de déplacements
 - Limiter l'utilisation de la voiture individuelle,
 - Améliorer et renforcer l'offre de transports collectifs,

- Développer les modes doux,
 - Poursuivre la sécurité des déplacements des piétons dans le centre-ville (trottoirs élargis, réduction de la vitesse autorisée...),
 - Renforcer la connexion entre les bus et les gares les plus proches.
- En matière de consommation d'espace
 - Économiser l'espace et lutter contre l'étalement urbain,
 - Privilégier la densification et le renouvellement urbain des tissus agglomérés existants,
 - Limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers,
 - Développer de nouvelles formes d'habitat, moins consommatrices d'espaces.
- En matière de milieu naturel
 - Valoriser et sensibiliser les populations sur la protection des espaces de biodiversité,
 - Surveiller et améliorer la qualité des eaux superficielles et souterraines.
- En matière de patrimoine
 - Favoriser la découverte des éléments de patrimoine bâti ou naturel communal,
 - Densifier l'espace urbain dans l'esprit des fronts bâtis anciens,
 - Préserver les perspectives, notamment sur le bourg,
 - Prendre en compte le rôle paysager du bocage,
 - Favoriser la découverte du patrimoine rural.
- En matière de qualité de l'air

- Diminuer les émissions liées aux déplacements motorisés,
- Accompagner les agriculteurs dans leurs initiatives de réduction de gaz à effet de serre,
- Réduire la quantité de déchets produits sur le territoire,
- Réduire le recours aux énergies fossiles dans les bâtiments.

CHAPITRE 2 - PLAN D'AMÉNAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

DONNÉES DE CADRAGE

Le scénario de développement retenu pour élaborer ce projet en cohérence avec le SCOT, est basé sur un rythme de croissance démographique équivalent à la croissance des 15 dernières années soit 1,3% par an.

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. En suivant cet objectif, la population envisagée à l'horizon 2034 sera proche de 5 100 habitants.

Le PADD se décline selon 5 axes :

- Axe 1 : Inscrire le développement urbain sur un centre dynamique et agréable à vivre
- Axe 2 : Prévoir les équipements et services nécessaires à une ville de plus de 5 000 habitants
- Axe 3 : Favoriser l'accueil de nouvelles entreprises
- Axe 4 : Assurer un développement harmonieux et durable du territoire
- Axe 5 : Faire des déplacements un enjeu stratégique

I. AXE 1 : INSCRIRE LE DÉVELOPPEMENT URBAIN SUR UN CENTRE DYNAMIQUE ET AGRÉABLE À VIVRE

1. Produire des logements permettant de répondre au développement démographique et à la mixité sociale.
2. Renouveler la ville et optimiser les espaces disponibles au sein des enveloppes
3. Localiser les autres espaces de développement de l'habitat prioritairement sur le centre
4. Conforter les enveloppes de certains hameaux par des secteurs de taille et de capacité limitée
5. Préserver le patrimoine en permettant de nombreux changements de destination

II. AXE 2 : PRÉVOIR LES ÉQUIPEMENTS ET SERVICES NÉCESSAIRES À UNE VILLE DE PLUS DE 5 000 HABITANTS

1. Accompagner le développement urbain en renforçant les pôles d'équipements et de services
2. Favoriser un accès de qualité aux communications numériques

III. AXE 3 : FAVORISER L'ACCUEIL DE NOUVELLES ENTREPRISES

1. Décliner une stratégie multisite pour l'accueil des entreprises
2. Privilégier le développement du commerce et des services de proximité sur le cœur du bourg
3. Consolider le tourisme
4. Conserver et conforter l'activité agricole et viticole

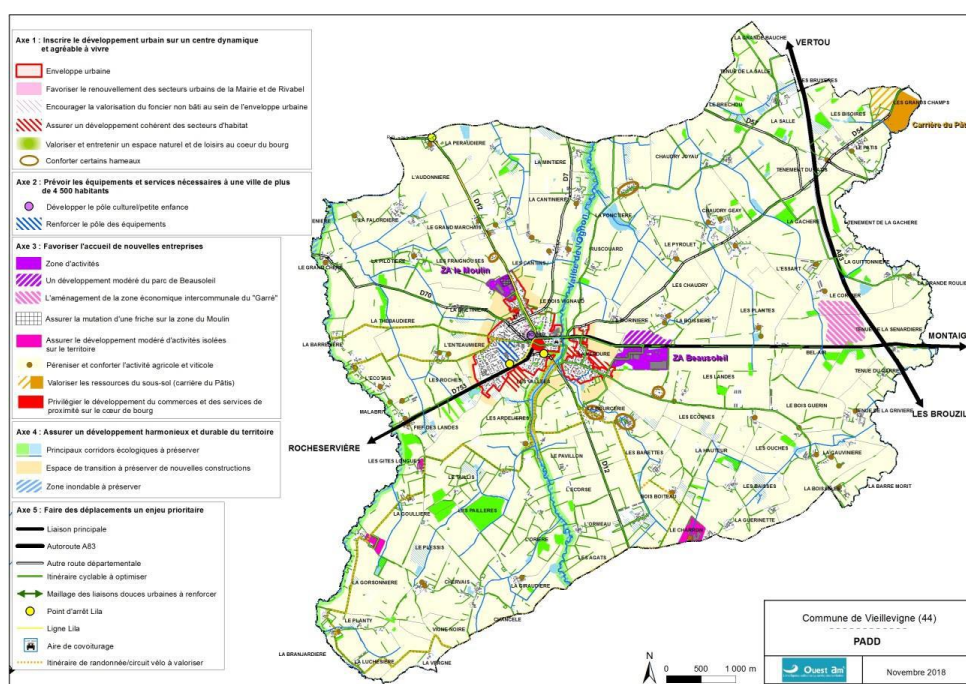
IV. AXE 4 : ASSURER UN DÉVELOPPEMENT HARMONIEUX ET DURABLE DU TERRITOIRE

1. Modérer la consommation des espaces agricoles et naturels
2. Se prémunir des risques
3. Protéger et valoriser les éléments identitaires du paysage et le patrimoine de la commune et favoriser le développement des énergies renouvelables

V. AXE 5 : FAIRE DES DÉPLACEMENTS UN ENJEU STRATÉGIQUE

1. Enrichir le schéma des circulations pour l'ensemble des modes de déplacement et desservir les pôles collectifs et dynamiques du bourg de Vieilleville
2. Connecter les nouveaux quartiers aux réseaux des liaisons douces
3. Renforcer le maillage de cheminements doux et d'itinéraires cyclables de découverte du territoire
4. Favoriser l'accès aux transports en commun et développer le covoiturage

VI. CARTE DE SYNTHÈSE DU PADD



CHAPITRE 3 - CHOIX RETENUS POUR L'ÉLABORATION DU PLU

La commune de Vieilleville est identifiée au SCOT du Pays du Vignoble Nantais comme un "pôle d'équilibre" appelé à "développer significativement ses fonctions résidentielles et économiques".

Le projet de PLU a pour objectif de maîtriser la consommation foncière en prévoyant une croissance mesurée de la population, en favorisant les constructions dans le centre bourg ou à proximité immédiate de l'enveloppe urbaine, afin de préserver le patrimoine naturel et bâti et les espaces agricoles, tout en favorisant le développement économique et confortant un cadre de vie de qualité.

À cette fin, les choix retenus pour l'élaboration du PLU par la municipalité sont :

I. MAÎTRISE DU DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE ET DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

A. Scénarios démographiques et besoins induits en logements

1. Les besoins en logements

	Scénario ralentissement (0,3%/an)	Scénario communal retenu (1.3%/an)	Scénario dynamique (1.7%/an)
Population 2019 (estimation scénario au fil de l'eau)	4174 habitants	4174 habitants	4174 habitants
Population 2034	4366 habitants	5066 habitants	5375 habitants
Différence 2019-2034	+227 habitants	+892 habitants	+936 habitants

--	--	--	--

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme sur le territoire de la commune de Vieillevigne E190000144/44
Conclusions et avis motivé du Commissaire enquêteur

Nombre de logements supplémentaires (desserrement des ménages) 2.5 vers 2.3 pers/ménages	+180	+180	+180
Nombre de logements supplémentaires (accueil de nouveaux ménages)	+83	+388	+522
Variation de la vacance (taux de 5.5%) appliquée au parc de 2034	+15	+32	+40
Nombre de logements supplémentaires à trouver	+278	+600	+742

II. RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES NOUVEAUX LOGEMENTS

		Nombre de logements	Surface (ha)	Densité (log/ha)	%
Dans l'enveloppe urbaine	<i>Dents creuses urbaines</i>	135	3.5	34	22%
	<i>Route de Nantes</i>	15	0,6	25	2%
	<i>Secteur de la Mairie</i>	30	1,1	27	5%
	<i>Hommetière Sud « coulée du Coteau »</i>	15	0,74	20	2.5%
	<i>Secteur du Puits Jacob</i>	17	0.87	20	3%
	<i>Ardelières nord</i>	12	0.61	20	2.5%
	Total enveloppe urbaine	224	7.4	30	37%
Hors enveloppe urbaine	<i>Les Ardelières</i>	146	7.3	20	24%
	<i>Les Ardelières sud</i>	32	1.64	20	5%
	<i>Hommetière Est « jardins des fontaines »</i>	75	3,8	20	12%
	<i>Hommetière Ouest</i>	48	2,4	20	8%
	<i>5 villages (STECAL)</i>	20	1 (environ)	20	3%
	<i>Changement de destination (total de 98 bâtiments hors périmètre agricole)</i>	60	/	/	10%
	Total hors enveloppe urbaine	381	16,14	24	63%
	Total (hors changement de destination)	321	16.14	20	
	Total logements	605			

B. Les zones à urbaniser

- 5,75 ha en 1AU
- 12,16 ha en 2AU.

C. Enjeux économiques

- Consommation foncière de 44 ha
 - Étendre le parc intermédiaire de Beausoleil (extension de 12 ha)
 - Développer le projet communal du Garré (consommation foncière de 32 ha)
- Sans impact sur la consommation foncière
 - Assurer la mutation du Moulin route de Nantes
 - Développer modérément les activités isolées
 - Privilégier le développement du commerce et des services de proximité sur le centre-bourg

D. Équipements

Le développement des équipements se fera dans une démarche de renouvellement urbain sur le territoire et ne consommera ainsi pas de foncier.

- Renforcer un pôle culturel et/ou d'un pôle petite enfance, en utilisant le bâtiment de l'ancienne école privée afin de renforcer le pôle culturel et/ou petite enfance derrière la mairie,
- Conforter les infrastructures sportives et récréatives au sein du complexe existant,
- Assurer le déplacement des services techniques sur l'ancien pôle Terrena

III. LES ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Le projet de PLU prévoit 5 OAP à vocation habitat et activités. Elles totalisent 6,8 ha à vocation habitat dont 2,9 ha sont situés dans l'enveloppe urbaine.

Elles se déclinent en 3 axes :

- Maîtrise de la consommation d'espace, phasage et programmation : objectifs de densités, objectif de mixité sociale, volumétries, principes d'implantation...
- Mobilités / déplacements : accès au site, desserte interne, circulations des véhicules, continuités douces...
- Insertion des projets au sein de leur environnement : Environnement naturel et paysager : éléments paysagers à conserver (haies, espaces naturels...), vues à mettre en valeur ou à préserver...



Carte des OAP

IV. BILAN DES SURFACES DES DIFFÉRENTES ZONES

A. zonage

Désignation	Superficie (en ha)
ZONES URBAINES (U)	195.1
Ua Tissu urbain originel	15.8
Uah	4.9
Ub Développement contemporain	91.3
Uba	3.6
Ue Activités économiques	32.8
UL équipements collectifs	11.8
Ux carrières	34.8
ZONES A URBANISER (AU)	64.8
1AU secteurs équipés - habitat principalement	5.8
2AU non équipés - habitat principalement	12.2
2AUe destination principale activités	44.2
2AUm destination mixte	2.6
ZONES AGRICOLES (A)	4 249.1
A agricole	4 110.9
Ab agricole en périphérie du bourg	103.2
Ah STECAL habitat	22.6
Ae STECAL activités	12.3
ZONES NATURELLES (N)	697.3
N Naturelles et forestières	697.3
TOTAL	5 206.35

Le règlement définit les contraintes à respecter dans chacune de ces zones.

B. Autres outils réglementaires

1. L151.23 code de l'urbanisme

L151.23 code de l'urbanisme	Superficie (en ha)
Boisement protégés *	162 ha
Zones humides inventoriées	186 ha
Linéaire des haies bocagères protégées	228 776 ml

* selon recensement réalisé en 2011 par le Syndicat du Bassin Versant de Grand-Lieu (SBVGL)

2. Changement de destination en campagne

En application des articles R151-23 et L151-11, 196 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination ont identifiés au sein de la zone agricole ou de la zone naturelle.

3. Sites archéologiques

Ils sont identifiés selon le porter à connaissance de la DRAC

4. Secteurs de projets

une servitude est instaurée au titre de l'Article L151-41-5 pour cinq ans permettant dans le cadre d'une opération de restructuration et densification urbaine tournée vers une mixité urbaine et sociale alliant équipements publics / services / habitat collectif, logements sociaux dans la zone UA, à l'arrière de la Mairie.

5. Emplacements réservés

11 emplacements sont réservés au bénéfice de la commune afin de :

- renforcer le maillage des continuités douces sur le bourg et aux abords du bourg (5).
- créer des accès pour de futurs quartiers en extension du bourg (2)
- améliorer la sécurité des circulations au sein du bourg (2)
- aménager des espaces naturels collectifs / équipements publics (2)

CHAPITRE 4 - LE PROJET ET L'ENQUÊTE PUBLIQUE

I. HISTORIQUE DE L'ÉLABORATION DU PLU

Le PLU de la commune approuvé par délibération du Conseil municipal du 30 janvier 2014 a été annulé le 3 novembre 2016 par le Tribunal Administratif de Nantes.

Le Plan d'occupation des Sols approuvé le 8 février 1993 a été remis en application, jusqu'à ce qu'il devienne caduc le 27 mars 2017 en application de la loi ALUR

Depuis cette date c'est le Règlement National d'Urbanisme (RNU) qui s'applique.

L'élaboration d'un nouveau PLU a été prescrite par délibération du 14 septembre 2017.

Par arrêté municipal en date du 23 août 2019 Mme le Maire de Vieillevigne a lancé l'enquête publique relative à l'élaboration du PLU.

II. CONCERTATION PRÉALABLE

Au préalable à cette élaboration, différentes communications ont été faites dans la magazine municipale :

N° 481 – Janvier 2017	« Plan Local d'Urbanisme » : info du Maire pour mener les nouvelles démarches pour la présentation du nouveau PLU suite à l'annulation du PLU par le Tribunal Administratif – page 6
N° 482 – février 2017	« Et 2017 me direz-vous » : PLU – (réengagement de l'élaboration du PLU) - page 5
N° 484 – avril 2017	« Plan Local d'Urbanisme – un bureau d'études pour l'élaboration du nouveau Plan Local d'Urbanisme » - lancement de la procédure de désignation du bureau d'étude – page 7
N° 487 – Juillet-août 2017	« Poursuivre le développement de la commune » - page 3
N° 492 - Janvier 2018	« Et en 2018 me direz-vous – PLU » à l'occasion des vœux du Maire – p 6
N° 497 - Juin 2018	« Réunion publique : présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durable » - invitation à réunion publique le lundi 11 juin 2018 à 19 h 30 salle Lamoricière - page 6

N° 499 – septembre 2018	« PLU – Elaboration du Plan Local d'Urbanisme » info de suivi du projet – p 5
N° 501 – novembre 2018	« Plan Local d'urbanisme » - poursuite de l'élaboration / annonce de la réunion publique du 21 janvier 2019 – p 7
N° 502 – décembre 2018	Brèves du conseil Municipal : « prends acte du débat sur les orientations du PADD » page 3
N° 503 – janvier 2019	« Plan Local d'Urbanisme » - annonce réunion publique du 21 janvier 2019 / exposition présentant les principaux enjeux du PADD et du PLU / rappel registre d'observations ouvert à disposition du public
N° 504 – février 2019	« Que va-t-il se passer en 2019 ? » PLU
N° 507 – mai 2019	« PLAN LOCAL D'URBANISME » - annonce de l'arrêt du PLU lors du conseil municipal du 16 mai 2019 et des étapes à suivre - rappel de l'exposition en cours en mairie – page 9
N° 508 – juin 2019	« PLAN LOCAL D'URBANISME » - arrêt du projet de PLU
N° 509 – juillet/aout 2019	« PLAN LOCAL D'URBANISME » - annonce de l'enquête publique pour septembre 2019 – page 6
N° 510 – septembre 2019	« AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme – PLU » - annonce des dates de l'enquête et des permanences du commissaire enquêteur – page 5
N° 511 - Octobre 2019	« L'enquête publique d'élaboration est ouverte » - page 5

Une exposition a été réalisée et visible dans une salle à proximité de l'accueil de la mairie (salle dans laquelle les permanences ont eu lieu.





III. **DOSSIER SOUMIS À L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

Le dossier soumis à l'enquête était constitué des documents suivants :

A. COMPOSITION DU DOSSIER

PIECE N°1 PIECES ADMINISTRATIVES

- Pièce n°11 : Délibérations

PIECE N°2 RAPPORT DE PRÉSENTATION

- Pièce n°2.1 : Rapport de présentation
- Pièce n°22 : Changement de destination

PIECE N°3 PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

PIECE N°4 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PIECE N°5 RÈGLEMENT ÉCRIT

PIECE N°6 PLAN DE ZONAGE

PIECE N°7 ANNEXES

- Pièce n°7.0 : Liste des annexes
- Pièce n°7.1 : Servitudes
- Pièce n°7.2 : Annexes sanitaires

- Pièce n°7.2.1 : Réseau et note d'assainissement
- Pièce n°7.2.2 : Zonage d'assainissement
- Pièce n°7.2.3 : Eaux pluviales
- Pièce n°7.2.4 : Eau potable
- Pièce n°7.2.5 : Déchets
- Pièce n°7.3 : Droit de préemption

B. PIÈCE N°2 RAPPORT DE PRÉSENTATION

- Pièce n°2.1 : Rapport de présentation

Le rapport de présentation comprend une introduction et 5 chapitres :

Chapitre 1 – Diagnostic

Chapitre 2 – État initial de l'environnement

Chapitre 3 – Explication des choix retenus

chapitre 4 – Analyse des incidences sur l'environnement

Chapitre 5 – Articulation avec les autres documents d'urbanisme

Chapitre 6 – Éléments méthodologiques

- Pièce n°22 : Changement de destination

Le document comprend :

- deux cartes de localisation des bâtiments concernés
- fiches par bâtiment



Fiche détaillée des bâtiments pouvant changer de destination

N° DU BATIMENT: 1	LOCALISATION (lieu-dit)	
	N° DU VILLAGE : 2 l'AUDONNIERE PARCELLE N°: 216 ZK 52	
CRITERES RETENUS :		
<input checked="" type="checkbox"/> Intérêt patrimonial (bâtiment en pierre)	<input checked="" type="checkbox"/> Existence de murs porteurs	<input checked="" type="checkbox"/> Emprise du bâtiments sup. à 50m ²
<input checked="" type="checkbox"/> Possibilité d'accès aux réseaux	<input checked="" type="checkbox"/> Desserte par accès et voie sécurisés	<input checked="" type="checkbox"/> Distance d'un bâtiment d'élevage > à 100m
<input checked="" type="checkbox"/> Espace pour stationnement	Remarques : Ferme agricole à moins de 100 m.	
PHOTOS DU BATIMENTS (façade et pignon)		
Références du fichier numérique :		

Ouestam'

juin 2017

Exemple d'une fiche de bâtiment pouvant changer de destination

C. PIECE N°3 PADD

Les orientations du PADD sont présentées :

- Cadre réglementaire
- Données de cadrage
- Projections démographiques et projet de développement
- Axes du PADD
- Cartes de synthèses
-

D. PIECE N°4 OAP

- Cadre juridique des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- Traduction des OAP
- Les cinq secteurs et sites concernés par les OAP

E. PIECE N°5 REGLEMENT ECRIT










TITRE I : PREAMBULE ET LEXIQUE .	
PREAMBULE	
LEXIQUE .	
TITRE II : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES ..	
CHAPITRE 1. L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS .	AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS
CHAPITRE 2.	DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES SPÉCIFIQUES SUR LE PLAN DE ZONAGE .
CHAPITRE 3.	PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME POUR L'APPLICATION DES ARTICLES 1 ET 2 ET
CHAPITRE 4.	D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES ET DES VELOS .
CHAPITRE 5.	DISPOSITIONS RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS .
CHAPITRE 6.	CONSTRUCTAION DE PLUSIEURS BATIMENTS SUR UN OU DES TERRAIN(S) DEVANT FAIRE
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ..	
	DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UA
	DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UB .
	DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UE
	DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UL .
	DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UX
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	
	DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AU .
	DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 2AU .
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE ..	
ZONE A	
TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	
ZONE N	
TITRE VII : ANNEXES	
	ANNEXE 1 : PLANTATIONS RECOMMANDEES .
	ANNEXE 2 : LISTE DES ESPECES INTERDITES.

F. PIECE N°6 PLAN DE ZONAGE

Le territoire a été décomposé en cinq zones pour chacune d'entre elles un plan a été effectué :

- Nord-Ouest,
- Nord-Est,
- Sud-Ouest,
- Sud-Est,
- Bourg,

Il n'y avait pas de plan d'ensemble.

	Limite de zonage
	Orientation d'aménagement et de Programmation
	Haie à préserver (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
	Boisement à préserver (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
	Emplacement réservé (L152-2 du Code de l'Urbanisme)
	Secteur de projet en attente d'un projet d'aménagement global (L151-41 du Code de l'Urbanisme)
	Bâtiment susceptible de changer de destination (L151-11 2° du Code de l'Urbanisme)
	Zone humide (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
	Zone inondable

Liste des emplacements réservés		
N°	Désignation	Surface (m²) Bénéficiaire
1	Création d'une liaison piéton / vélo entre le Chemin des Ardelières et le Lac des Vallées	1 460 Commune
2	Aménagement du carrefour d'entrée d'agglomération Avenue de l'Atlantique / Allée du Champs Fleuri / Rue du Pressoir	135 Commune
3	Extension du cimetière	7 785 Commune
4	Création d'une liaison douce	245 Commune
5	Requalification de la Vallée de l'Ognon	1 380 Commune
6	Rue Boileau-Accès zone 1AU des Cantins	340 Commune
7	Restructuration urbaine d'un îlot (réhabilitation de bâtiments, création de parking, aménagement d'une liaison douce,...)	1 405 Commune
8	Création d'une liaison douce le long de l'Ognon	2 525 Commune
9	Elargissement de la voie communale-Navinolière	23 Commune
10	Accès à la zone 1AU de Barbin	320 Commune
11	Création d'une liaison piéton / vélo entre la rue d'Aigrefeuille et la Place de la Motte	510 Commune

Les cartes (et donc les plans de zonage) ont été réalisées sur fond cadastral, avec ou non les numéros de parcelles.

G. PIÈCE N°7 ANNEXES

- Pièce n°7.0 : Liste des annexes
- Pièce n°7.1 : Servitudes
- Pièce n°7.2 : Annexes sanitaires
- Pièce n°7.2.1 : Réseau et note d'assainissement
- Pièce n°7.2.2 : Zonage d'assainissement
- Pièce n°7.2.3 : Eaux pluviales
- Pièce n°7.2.4 : Eau potable
- Pièce n°7.2.5 : Déchets
- Pièce n°7.3 : Droit de préemption

IV. PHASE PRÉPARATOIRE À L'ENQUÊTE PUBLIQUE

A. Désignation du Commissaire enquêteur

Yves PENVERNE, inscrit sur la liste des Commissaires enquêteurs pour la Loire-Atlantique au titre de l'année 2019 a été désigné par Monsieur le Président du Tribunal administratif de Nantes par décision N° E19000144/44 en date du 27 juin 2019, commissaire enquêteur.

B. Prise de contact entre la Commune et le commissaire enquêteur

La commune a pris contact avec le commissaire enquêteur le 22 août. Lors de cette première prise de contact, un projet de calendrier a été établi.

Des dates de réunions préparatoires ont été fixées :

- Rendez-vous de mardi 27 août en mairie pour faire un point sur le dossier avec Mme la Directrice générale des services par intérim.
- Visite de la commune et contrôle de l'affichage : le Vendredi 30 août 2019
- Rencontre avec Mme le Maire : le lundi 9 septembre 2019

V. PUBLICITÉ

1. Insertion dans la presse

Des annonces ont été mises dans trois journaux d'annonces légales :

- Ouest-France (éditions Loire-Atlantique et Vendée) – mercredi 28 août 2019
- Presse Océan – mercredi 28 août 2019
- Hebdo De Sèvre et Maine – jeudi 29 août 2019

Il est à noter qu'un avis rectificatif a été fait afin de préciser la durée de l'enquête (seules avaient été indiquées initialement la date de début et de fin) ainsi que corriger les heures d'ouverture de la mairie.

Une deuxième parution a eu lieu le 19 septembre 2019.

2. Information dans le magazine municipal

Une insertion dans le magazine municipal a été faite dans le numéro de septembre.

3. Information sur le site internet

L'information a également été faite sur le site internet de la commune et le dossier mise à disposition du public par consultation ou ligne ou téléchargement durant toute l'enquête publique.

4. Affichage

Les affiches au format A2 et sur fond jaune conformément à la réglementation ont été disposés dans différents endroits de la commune.

VI. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

A. Durée et permanences

L'enquête publique s'est déroulée comme convenu du Mardi 17 septembre 2019 au mercredi 16 octobre 2019 inclus.

Quatre permanences du Commissaire enquêteur se sont tenues en mairie :

- Mardi 17 septembre 2019 de 0900 à 12h00

- Vendredi 27 septembre 2019 de 09h00 à 12h00
- Samedi 12 octobre 2019 de 09h00 à 12h00
- Mercredi 16 octobre de 14h00 à 17h00

B. Déroulement des permanences

Elles se sont déroulées d'une manière tout à fait satisfaisante. Il y a eu un flux continu de personnes. Les personnes reçues étaient courtoises.

C. Les observations recueillies

Au total 57 observations ont été recueillies :

- 40 inscriptions sur le registre, essentiellement durant les permanences
- 17 par courriels ou courriers.

Durant les permanences, 10 personnes sont venues pour demander des précisions sur le PLU et son zonage, sans laisser d'observations.

C'est ainsi qu'au total, en prenant en compte les personnes d'une même famille venant ensemble pour un même sujet, plus de 50 personnes se sont déplacées à mes permanences.

La salle mise à disposition pour recevoir le public était au niveau de l'accueil de la Mairie.

Les plans de zonage étaient affichés aux murs ainsi qu'un plan de commune pour permettre au public de se situer.

D. Remise du procès-verbal de synthèse le 23 Octobre 2019

A l'issue de l'enquête publique le procès-verbal de synthèse a été élaboré par le Commissaire enquêteur et remis en mains propre le mercredi 23 octobre à Mme le Maire lors d'une réunion à laquelle participaient : Mme Nelly SORIN – Maire, M. Daniel BONNET – 1^{er} adjoint en charge de l'urbanisme, Madame Soledad MELON - Directrice général des services, Mme Cécile GIRAUD – de l'administration générale de la commune.

Les réponses de la commune sont parvenues par courriel le mardi 5 Novembre et par courrier postal le vendredi 8 novembre 2019.

Le procès-verbal de synthèse ainsi que les réponses de la communes figurent en annexe.

CHAPITRE 5 –AVIS DES PPA, RÉPONSES DE LA MAIRIE - AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le projet a été soumis à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale des Pays de la Loire.

Préalablement ou durant l'enquête publique les personnes publiques associées suivantes ont émis un avis favorable assorti de remarques ou réserves.

I. DÉCISION DE LA MISSION RÉGIONALE DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE DES PAYS DE LA LOIRE

Par décision N°2018-3668 en date du 29 janvier 2019, la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale des Pays de la Loire a indiqué que le PLU de la commune n'était pas soumise à évaluation environnementale.

II. GRTgaz

(Avis émis le 28 juin 2019, souhaite rencontrer la collectivité)

GRTgaz note qu'il est bien fait mention dans le rapport de présentation dans les risques industriels/technologiques est impactée par des canalisations de transport de matières dangereuses.

Il souhaiterait que soit rappelé dans le PADD de veiller à ne pas développer de programmes d'habitat, d'espaces publics à proximité des ouvrages de transports de gaz naturel à haute pression.

Il conviendra de consulter GRTgaz dans les différents projets des OAP.

Plus particulièrement GRTgaz demandent que les dispositions réglementaires doivent être intégrées dans le PLU – règlement et plan de zonage (notamment les zones A et N).

Réponses de la Commune :

Les observations seront intégrées dans le PLU

Avis du Commissaire enquêteur :

Je prends note de la réponse de la commune qui s'engage à prendre en compte dans le PLU les observations de GRTgaz.

III. RÉGION PAYS DE LA LOIRE

(Avis émis le 11 juillet 2019)

La Région des Pays-de-la-Loire n'a pas d'observation particulière à formuler.

Avis du Commissaire enquêteur :

Je n'ai pas d'observations à formuler.

IV. RTE

(Avis émis le 11 juillet 2019)

Rte confirme que le territoire est traversé par des ouvrages à haute et très haute tension et formule les demandes ci-dessous :

- Que les tracés des ouvrages RTE sur le plan des servitudes soient corrigés
- A consulter l'annexe des servitudes pour vérifier l'appellation complète des ouvrages ainsi que les coordonnées du groupe réseau
- Que la note d'information relative à la servitude soit annexée
- Que la notion d'ouvrage spécifique soit précisée au chapitre "Dispositions applicables à l'ensemble des zones"
- Que Rte puisse disposer de l'autorisation expresse, dans les zones indiquées, pour effectuer ses travaux d'entretien dans le dit chapitre.

- Que les coupes et les élagages nécessaires à la sécurité et sûreté aux abords des ouvrages Rte ne soient pas soumis à autorisation
- Que les règles de prospect et d'implantation ne soient pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB reportés sur les documents graphiques et mentionnés dans les servitudes
- Que les ouvrages HTM soient admis et que RTE ait la possibilité de les modifier ou surélever pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques

Réponses de la commune :

Les observations seront intégrées dans le PLU

Avis du Commissaire enquêteur :

Je prends note de la réponse de la commune qui s'engage à prendre en compte dans le PLU les observations de RTE.

V. SCOT DU VIGNOLE NANTAIS

(Avis émis le 16 juillet 2019)

Le SCOT relève que :

- Le projet mise sur le renforcement des capacités d'accueil en termes d'habitat, de services et de développement économique conformément à son rôle de pôle d'équilibre au sein de Pays du vignole nantais
- 220 logements pourraient être créés au sein de l'enveloppe urbaine, soit 37% des logements à créer supérieur aux objectifs du SCOT (30%) et des projets en extension proposant une consommation foncière modérée
- Si le nombre de STECAL est limité, la commune intègre pleinement la problématique du devenir du bâti agricole en identifiant 196 possibilités de changement de destination
- Le projet reprend les principes retenus dans le cadre de la trame verte et bleue du Scot

- Le projet économique du Scot est décliné correctement dans le PLU

La commission du Scot souhaite que :

- Plusieurs corrections matérielles à effectuer
- Le nombre de changement de destination du bâti agricole étant important, il conviendrait d'associer les changements de destination à une démonstration par le propriétaire qu'il s'est mis en amont du changement de destination dans une position de transmission d'un bâtiment dédié à l'activité agricole

Réponses de la commune :

Les corrections matérielles seront effectuées

Changements de destination :

- Le nombre important de bâtiments agricoles autorisés à changer de destination est important, mais en cohérence avec l'étendue de la commune et le nombre de bâtiments agricoles désaffectés présents sur son territoire. Ces changements de destination permettent de répondre aux objectifs de création de logements sans impact sur les surfaces agricoles existantes.
- La sélection a été réalisée après relèvement exhaustif des caractéristiques des bâtiments et application stricte des critères retenus, écartant les bâtiments à vocation de poursuivre une activité agricole ou dans le périmètre d'une exploitation agricole existante (Pour règlement)
- Si la relecture du document révèle une incohérence (bâtiment répondant aux critères retenus ayant été oublié) la situation du bâtiment concerné sera réétudiée
- Le droit à l'implantation d'activités commerciales sera supprimé. Seules seront possibles les activités complémentaires de vente dans le cadre d'activités artisanales.

Avis du Commissaire enquêteur :

Je relève que le SCOT du Vignoble nantais précise que le projet de PLU est conforme au conforme à ses orientations.

Je prends acte de l'engagement de la commune à vérifier la liste des bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination.

VI. NANTES MÉTROPOLE

(Avis émis le 16 juillet 201).

Nantes Métropole salue la qualité de ce projet qui est conforme aux orientations du PDU et du PLUm.

Elle adhère aux orientations du projet au regard de la volonté de rechercher une stratégie de développement équilibré, notamment en :

- Limitant les extensions urbaines
- Priorisant le développement urbain et favorisant la mixité sociale dans les secteurs les plus accessibles et les mieux desservis
- Améliorant le maillage des modes doux
- Préservant l'aire de covoiturage existante.

Avis du Commissaire enquêteur :

Je prends note de l'avis favorable de Nantes Métropole.

VII. CDPENAF

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a émis un avis favorable émis le 4 septembre 2019, sous réserve de :

- Identifier les dents creuses et d'exclure du périmètres des STECAL Ah La Fallordière, Les Landes et La Bourcerie, les parcelles non bâties
- Identifier les dents creuses et d'exclure du périmètre du STECAL Ah La Renouillère, la pointe au nord et le secteur boisé au NE
- Retirer du périmètre des STECAL Ae La Seigneurtière et La Gorsonnière, en l'absence de justification, les parcelles non bâties
- Supprimer, en l'absence d'élément de justification, l'extension du périmètre projetée au nord du STECAL Ae La Merlatière

- Fixer dans le règlement des zones A et N, une distance maximale pour l'implantation des annexes par rapport à la construction principale
- Limiter, pour le règlement de la zone Ah, la hauteur maximale des annexes à 3,50m à l'égout du toit.

Réponses de la commune :

STECAL

- Le nombre et le périmètre des STECAL Habitat retenus dans le PLU arrêté ont fait l'objet d'une réflexion approfondie. La commune de Vieilleville s'étend sur 5 176 ha et se singularise par la présence d'une centaine de hameaux/écarts/lieux- dits habités.

L'existence des STECAL répond à des objectifs retenus par les Élus de la commune dans la délibération de prescription du PLU et dans le PADD débattu par le Conseil municipal :

- « Privilégier la densification et le renouvellement urbain des tissus agglomérés, aussi bien dans le Bourg que dans les écarts (villages) » (délibération du 14SEPT17)
 - Axe 1 du PADD : 1-4 : Conforter les enveloppes urbaines de certains hameaux par des secteurs de taille et de capacité limitée (Conseil municipal du 08NOV18)

Les opportunités de densification sont modestes correspondant à une vingtaine de logements sur l'ensemble des 5 villages.

La Commune prend acte de l'avis émis par la CDPENAF et étudiera au cas par cas les demandes de modification du périmètre des STECAL

- Règlement :

Les observations seront intégrées au PLU

Avis du Commissaire enquêteur :

La commune devra réexaminer les périmètres des STECAL afin de prendre en compte les réserves de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.

VIII. **CCI NANTES – SAINT NAZAIRE**

(Avis émis le 20 août 2019)

La CCI note l'objectif de 5 100 habitants à l'horizon 2034, nécessitant la construction de 600 logements supplémentaires dont 30% à construire dans l'enveloppe urbaine conformément aux objectifs du SCoT. Le PLU entend également modérer la consommation d'espace et recentrer le développement autour de la zone agglomérée. Ces dispositions seront favorables à la dynamique commerciale du centre bourg, ce dont se réjouit la CCI.

Elle relève que le PADD réaffirme bien la priorité accordée au centre bourg pour le commerce.

Le PLU décline une stratégie multi sites en ce qui concerne l'accueil des entreprises en conformité à la stratégie de la Communauté d'agglomération.

Elle approuve les principes d'aménagement pour la zone Ue et le choix de fermer, pour le moment, les zones 2AUe et Ab.

La CCI émet un avis favorable sous réserves de prendre en compte les remarques suivantes :

- Revoir certaines obligations en matière de stationnement afin de ne pas contraindre l'installation de nouveaux commerces
- Zones Ua et Ub :
 - Demande d'autoriser les constructions à destination "d'industrie", "sous réserve d'être compatibles avec les espaces urbanisés denses et de ne pas ajouter de nuisances " ou bien "sous réserve de relever de l'artisanat de production et d'être compatible avec l'environnement résidentiel"
 - À l'article UA 2. 2 ajouter les sous destinations "activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle" et "restauration"

Réponses de la Commune

- Assouplissement de la règle de stationnement afin de faciliter le commerce dans le centre-bourg
- La commune étudiera la possibilité de permettre l'installation d'activités industrielles compatibles avec les espaces urbanisés
- Rajout des sous destinations

Avis du Commissaire enquêteur :

Je prends acte de l'engagement de la commune à apporter les modifications demandées.

IX. DÉPARTEMENT DE LOIRE ATLANTIQUE

Observations formulées le 26 juillet 2019

Avis favorable émis le 14 octobre 2019

Le Département tient à saluer les efforts de la commune pour limiter l'urbanisation linéaire, en dehors de l'agglomération.

La volonté de la commune de développer les liaisons douces est également souligné par le Département.

La consommation foncière envisagée en matière de développement économique en raison de la diminution de la zone du Garé (42 ha au lieu des 150 ha envisagés) apparaît comme raisonnable.

Le Département demande diverses corrections ou compléments relatifs à :

- Les infrastructures routières départementales et les déplacements
 - Rapport de présentation
 - Routes départementales et schéma routier : précisions à apporter
 - Les transports collectifs : précisions à apporter
 - Liaisons douces : précisions à apporter
 - Le PADD : précision à apporter
 - Les OAP
 - OAP 2 secteur Ardellières Nord : sécuriser les accès sur la rue de l'Atlantique

- OAP 3 Jardin des Fontaines : aménager l'accès sur la RD 753
- OAP 5 Chemin des Cantins : sécurisation de l'accès via la RD 7
 - Plan de zonage, liaisons douces prévoir pratique cyclable, largeur minimale 3m
 - Règlement écrit
 - Marges de recul à préciser
- Économie d'espace et densité
 - Économie d'espace : Optimiser les zones d'activité
 - Habitat et mixité sociale :
 - Mentionner le PLH en cours d'élaboration
 - Mieux retranscrire le souhait de mixité sociale dans les OAP
- Préservation de l'environnement
 - Assainissement : la station d'épuration est adaptée au développement futur envisagé de la commune, mais les eaux parasites importantes et le réglage du traitement du phosphore est à optimiser
 - Énergies renouvelables : cette question est abordée très succinctement
- Le numérique : la commune devra prendre les dispositions nécessaires pour faciliter le déploiement de la fibre dans le cadre du schéma départemental d'aménagement numérique

Sous ces réserves le Conseil départemental émet un avis favorable au projet de PLU.

Réponses de la commune :

- Les infrastructures routières départementales et les déplacements :

Les observations seront intégrées au PLU

- Économie d'Espace et densité :

Les observations seront intégrées au PLU

- Préservation de l'Environnement :

. Des travaux de réhabilitation des réseaux avec réduction des eaux parasites sont réalisés chaque année en application du Plan pluriannuel d'investissements élaboré pour donner suite au Schéma directeur 2017

. Réglage du traitement du phosphore en cours

- Numérique :

Les observations seront intégrées au PLU

Avis du Commissaire enquêteur :

Je prends acte de l'engagement de la commune de prendre en compte les différentes observations du Département.

La commune est traversée par différentes routes départementales, les accès des différentes zones à aménager débouchent pour la plupart sur des voies communales. Notamment les accès des OAP doivent être sécurisés.

La station d'épuration est de capacité suffisante pour recevoir les effluents supplémentaires dus au développement de la commune. Le programme de lutte contre les eaux parasites dans le réseau d'assainissement devra être affirmé dans le schéma directeur qui devrait être élaboré par la Communauté d'agglomération suite au transfert de la compétence à compter du 1^{er} janvier 2020.

X. CLISSON SÈVRE ET MAINE

Avis favorable émis le 18 juillet 2019

La Communauté d'agglomération a pris acte :

- Du souhait de la commune de favoriser l'accueil de nouvelles entreprises en déclinant une stratégie multisite.

- Du souhait de la commune d'enrichir le schéma des circulations pour l'ensemble des modes de déplacement
- Du projet de développement de la commune visant à produire des logements permettant de répondre au développement démographique et à la mixité sociale et reprenant les objectifs du Programme Local de l'Habitat.

Elle émet un avis favorable au projet.

Avis du Commissaire enquêteur :

Je prends note que le projet de PLU est conforme aux orientations de la Communauté d'agglomération.

XI. PRÉFET DE LOIRE-ATLANTIQUE (DDTM)

Avis émis le 4 septembre 2019.

La préservation du patrimoine naturel et bâti des espaces agricoles est prise en compte afin de conforter un cadre de vie de qualité et renforcer ainsi l'attractivité du territoire.

Les objectifs pour modérer la consommation d'espaces agricoles et naturels sont conformes aux prescriptions du SCOT.

La commune affiche sa volonté d'encourager la construction dans les dents creuses et de favoriser la mixité sociale.

Le devenir des bâtiments agricoles est pris en compte en favorisant la mutation vers 60 logements pour 196 bâtiments identifiés.

Le développement économique est pris en compte au travers d'extension de zone existante, de rénovation urbaine, de trois STECAL à vocation économique.

La trame verte et bleue est bien prise en compte, ainsi que les zones naturelles, les zones humides, la trame bocagère.

Les cours d'eau ont été en grande partie répertoriés.

La conservation et le confortement de l'activité agricole et viticole est affirmée.

La station d'épuration est de capacité suffisante pour accepter l'évolution de la commune. Il convient cependant de lutter contre les eaux parasites.

La DDTM a émis différentes remarques concernant ce projet de PLU.

- Rapport de présentation : une relecture s'avère nécessaire pour corriger certaines erreurs ou inexactitudes
- La liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination devrait être intégrée au règlement et non en annexe pour être opposable
- La filière méthanisation n'est pas prise en compte dans le potentiel énergétique du territoire
- Manque dans les annexes la liste des servitudes d'utilité publique avec les règlements correspondants (transport de gaz, transport d'électricité, ondes radioélectriques)
- Le rapport ne précise pas la période passée prise en référence pour fixer les objectifs de modération de consommation d'espace
- Le règlement ne mentionne pas l'urbanisation des dents creuses (démarche BIMBY)
- Augmenter le pourcentage de logement sociaux sur les OAP pour parvenir à 20%, en raison de manque d'objectif de l'OAP Ardelière-Nord
- risque d'encourager la vocation logement au détriment de la vocation agricole pour les bâtiments agricoles recensés comme susceptibles de changer de destination
- préciser que l'opportunité des surfaces mobilisées sur la commune de Vieilleville et le respect du SCOT ne peuvent être examinés qu'en connaissance des surfaces qui seront programmées sur Aigrefeuille-sur-Maine (projet du parc du Garré ou Ecospace)
- Pas d'extension prévue de la zone UL dans le bourg, alors que le projet de renouvellement urbain intègre le renforcement du pôle culturel et un pôle petite enfance

- Prendre en compte la totalité des cours d'eau en se reportant à l'annexe technique
- La capacité résiduelle de la station d'épuration est suffisante pour absorber les nouveaux logements prévus dans le PLU mais le service de la police des eaux fait état de dysfonctionnement du réseau de collecte.
- La cartographie des zones inondables est incomplète (demande de prise en compte du PGRI Loire-Bretagne)
- Le plan des servitudes devra être modifié pour prendre en compte le risque technologique relatif au gaz

En conclusion le Préfet émet un avis favorable sous réserve de prendre en compte les remarques ci-dessus et en particulier celles relatives à :

- La présentation de la période de référence permettant de fixer les objectifs de modération de la consommation d'espace
- La justification de la zone d'activité du Garré, au regard des surfaces exprimées par le SCOT pour le pôle économique d'Aigrefeuille
- Le respect des prescriptions du SCOT du Pays du vignoble nantais concernant la production des logements sociaux
- La prise en compte du PGRI Loire-Bretagne 2016-2021

Réponses de la commune :

Les observations seront intégrées au PLU

Période de référence : l'observation sera intégrée au PLU

Production de logements sociaux : les observations seront intégrées au PLU

Pôle culturel et pôle petite enfance : le renforcement envisage la réhabilitation/requalification de bâtiments existants

Stations d'épuration : Des travaux de réhabilitation des réseaux avec réduction des eaux parasites sont réalisés chaque année en application du Plan pluriannuel d'investissements élaboré pour donner suite au Schéma directeur 2017.

Avis du Commissaire enquêteur :

Je prends acte de ces réponses et de la décision de la commune de les intégrer dans le PLU.

Les précisions ou corrections seront à apporter tant dans le règlement que dans le rapport de présentation.

Concernant le pôle culturel et le pôle petite enfance il est effectivement indiqué dans le PADD (Axe 2-1) que celui-ci se fera en utilisant le bâtiment de l'ancienne école privée.

La zone d'activité du Garré, au regard des surfaces exprimées par le SCOT pour le pôle économique d'Aigrefeuille devra être justifiée.

Le programme de lutte contre les eaux parasites dans le réseau d'assainissement devra être affirmé dans le schéma directeur qui devrait être élaboré par la Communauté d'agglomération suite au transfert de la compétence à compter du 1^{er} janvier 2020.

XII. INAO

L'INAO par son courrier en date du 21 août 2019 indique ne pas avoir de remarque à formuler à l'encontre du projet de PLU.

Avis du Commissaire enquêteur :

Pas d'observation à formuler.

XIII. CHAMBRE D'AGRICULTURE ET DES TERRITOIRES

Avis favorable émis le 19 septembre 2019 sous réserve de prendre en compte les remarques ci-dessous.

La Chambre d'agriculture et des territoires note que les objectifs démographiques sont conformes au SCoT en ce qui concerne le pourcentage de logements prévus

dans l'enveloppe urbaine et que la mise en place d'OAP sur l'ensemble du bourg permettra de garantir une optimisation des espaces urbanisables.

La Chambre d'agriculture partage les constats et les objectifs communaux en matière de préservation de l'activité agricole et des choix en termes de développement urbain qui en découlent.

Elle souhaiterait que les remarques suivantes soient prises en compte :

- les prévisions démographiques doivent être calées sur celles du SCOT, pour éviter le surdimensionnement des surfaces d'urbanisation futur
- réduction des secteurs Ab du bourg
- requalification en secteur agricole "strict" de la zone Ab au nord de la zone 2AUe du Garré
- regrette que la demande qu'aucun bâtiment situé dans un périmètre sanitaire ne puisse faire l'objet d'un changement de destination n'ait pas été prise en compte
- zone A article A2.1.2 réciprocité de la règle selon laquelle les installations agricoles génératrices de nuisances doivent s'installer à plus de 100m de toute limite urbaine ou d'urbanisation future (toute limite de zone d'urbanisation doit être située à moins de 100 m de toute installation agricole génératrice de nuisance).

Réponses de la commune :

Bâtiments agricoles : les bâtiments situés dans un périmètre sanitaire ne sont pas identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination (Sera indiqué dans le Règlement)

Secteurs Ab : la classification en secteur Ab permet de maîtriser la construction de bâtiments agricoles tout en permettant l'exploitation agricole des surfaces

Avis du Commissaire enquêteur :

Je prends note que la Commune précisera dans le règlement que les bâtiments situés dans un périmètre sanitaire ne sont pas identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Les dispositions du règlement relatives au secteur Ab me paraissent permettre la préservation des terres agricoles tout en permettant les activités agricoles.

CHAPITRE 6 - OBSERVATIONS DU PUBLIC – RÉPONSES DE LA COMMUNE - AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Les observations ont été classées en différentes rubriques (classement alphabétique des appellations des rubriques) :

- Général (4)
- Procédure (1)
- Changement de destination des bâtiments (5)
- OAP Les Ardelières (2)
- OAP Les Jardin des Fontaines (5)
- Parcelles (accès ou cession) (4)
- Protection secteur boisé (2)
- Règlement (3)
- Zone d'activités (2)
- Zonage (26)
- Zones humides (3)

A l'issue de l'enquête publique, le procès-verbal de synthèse a été présenté à la commune le mercredi 23 octobre 2019. La commune y a répondu le mercredi 5 Novembre 2019 par courriel et voie postale.

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme sur le territoire de la commune de Vieilleville E190000144/44
Conclusions et avis motivé du Commissaire enquêteur

A. Remarques générales

Nom	Objet	Parcelle	Zonage	Village	Remarques	Réponse Mairie	Avis commissaire enquêteur
ROUSSEAU Christian	Général			Le Barbin	2 PC accordés alors que réseau non conforme Fossés non nettoyés circulation et stationnement dangereux Liaison douce du bourg quid du carrefour rte de Montaigu Quid du tout à l'égout Victor Lemoine PC de la famille Rezeau rte de Barbin à refaire plans erronés	Les raccordements des maisons sont désormais réalisés - Le plan de réhabilitation de voirie (voirie-circulation-liaisons douces) se poursuit chaque année	Je prends acte de la réponse de la commune.
ROUSSEAU Christian	Général			Le Bourg	Demande création d'une contournante	Pas de projet de contournante	Le projet de PLU ne fait effectivement pas mention de projet de contournante.
ROUSSEAU Christian	Général				conteste PLU en l'absence de contournement, capacité de la station d'épuration	Déjà répondu au pétitionnaire - La station d'épuration est adaptée au développement futur envisagé de la commune (Avis Département et DDTM) - Programme pluriannuel de réhabilitation des réseaux afin de réduire les eaux parasites en cours depuis 2014	Dans leurs avis, l'Etat (DDTM) et le Département précisent que la station d'épuration est adaptée au projet de PLU. Des programmes de lutte contre les eaux parasites sont à mener pour améliorer la qualité du traitement des eaux;
ROUSSEAU Christian	Général	ZH114			commentaires des remarques précédentes inscrites par lui sur le registre <i>remise du dossier approuvé précédemment</i>	VU	Sans observation

B. Destination des bâtiments

Nom	Objet	Parcelle	Zonage	Village	Remarques	Réponse Mairie	Avis commissaire enquêteur
GOILLANDEAU Christophe	Destination Bâtiment	ZN182			bâtiment non répertorié pouvant changer de destination	Les bâtiments répondant aux critères définis par la commission rurale seront examinés	Je prends acte de ce projet d'examen par la commune. Je précise que les bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination doivent être indiqués dans le PLU.
CAILLAUD Jean Paul et Guy	Destination Bâtiment	ZD121 ZD84 ZD92		La Barrelière	changement possible de destination des bâtiments agricoles	Les bâtiments répondant aux critères définis par la commission rurale seront examinés	Je prends acte de ce projet d'examen par la commune. Je précise que les bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination doivent être indiqués dans le PLU.
LEFORT Christophe	Destination Bâtiment			La Salle	Pourquoi certains bâtiments sont transformables et d'autres non (malgré absence d'eau potable)	En fonction des critères appliqués (cf. document changement de destination) : intérêt patrimonial (bâtiment en pierre), existence de murs porteurs, emprise du bâtiment supérieure à 50m², possibilité d'accès aux réseaux, desserte par accès et voie sécurisés, distance d'un bâtiment d'élevage supérieure à 100 m, espace pour stationnement.	Je prends note de la réponse de la commune qui est conforme aux différents documents du dossier d'élaboration du PLU.
RIDA Tanissa CHEVALIER Loïc	Destination Bâtiment	ZA400		Malabrit	extension d'un bâtiment d'habitation en zone A	Pas de STECAL - Pour les extensions de bâtiments application règlement zone A	Le règlement de la zone A s'applique effectivement, notamment en ce qui concernent les possibilités de construction. (titre V du règlement)
CAILLAUD Jean-Paul	Destination Bâtiment	ZD84 ZD92 ZD121		La Barrelière	ces trois bâtiments devraient pouvoir changer de destination car répondent aux critères fixés	Les bâtiments répondant aux critères définis par la commission rurale seront examinés	Je prends acte de ce projet d'examen par la commune. Je précise que les bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination doivent être indiqués dans le PLU.

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme sur le territoire de la commune de Vieilleville E190000144/44
Conclusions et avis motivé du Commissaire enquêteur

C. OAP Les Ardelières

Nom	Objet	Parcelle	Zonage	Village	Remarques	Réponse Mairie	Avis commissaire enquêteur
BRETIN Jean-Louis	OAP Les Ardelières	197		Les Ardelières	la parcelle 17 ne peut être aménagée, le voisin ne voulant pas vendre la parcelle 140. Demande modification du règlement et passage en zone UB	A l'étude solutions possibles: zonage Ub ou laisser zonage actuel et autoriser une réalisation partielle de l'OAP ou modifier le périmètre de l'OAP	La réponse de la commune me paraît adaptée pour répondre aux deux observations relatives à cette OAP.
RABAUD Thomas Aménageur foncier	OAP Les Ardelières			Les Ardelières	le propriétaire de la parcelle nord boisée souhaite la conserver bloquant ainsi l'OAP. - retirer l'obligation d'une opération d'aménagement d'ensemble - retirer la parcelle nord du périmètre de l'OAP	A l'étude solutions possibles: zonage Ub ou laisser zonage actuel et autoriser une réalisation partielle de l'OAP ou modifier le périmètre de l'OAP	La réponse de la commune me paraît adaptée pour répondre aux deux observations relatives à cette OAP.

D. OAP Les Jardins des Fontaines

Nom	Objet	Parcelle	Zonage	Village	Remarques	Réponse Mairie	Avis commissaire enquêteur
CHEVALIER Jean lettre signée de plusieurs riverains	OAP Les Jardins des Fontaines			L'Hommetière	conteste : servitude de chez le voisin accès à double sens demande: 1 seul accès en sens unique avec passage	Si développement par tranches les sens de circulation des accès pourraient être adaptés (double sens autorisé si seulement première tranche construite)	L'OAP pourrait être fractionnée en deux tranches (Ouest en premier et Est ultérieurement) décalées dans le temps afin de faciliter sa réalisation. Dans ce cas les sens de circulation devront être adaptés pour permettre la desserte de la première tranche.
RICHARD François pour son oncle ORIEUX Auguste	OAP Les Jardins des Fontaines	74 116			pression faite sur M. ORIEUX pour vendre son terrain ou accorder droit de passage	VU	Les OAP ne sont pas des projets à court terme. Mais en aucun cas de telles pressions se justifient.
RICHARD François pour son oncle ORIEUX Auguste	OAP Les Jardins des Fontaines	74 116			demande de rdv	Oui	La commune m'a indiqué que cette demande avait été satisfaite.
ROUSSEAU Emmanuel ROUSSEAU Valérie	OAP Les Jardins des Fontaines				Pas de logement R+1 et balcon le long de son terrain par de logements sociaux le long de son terrain	Les projets devront répondre aux préconisations OAP	Les préconisations fixées dans le règlement de l'OAP me semblent justifiées. Dans le secteur concerné, les règles du PLU s'appliqueront également. Il ne doit pas y avoir de règles discriminantes quant à l'implantation des logements sociaux. Les projets devront donc y répondre.
FESTOC Nathalie	OAP Les Jardins des Fontaines				pourquoi servitude chez M. Orieux revoir les accès	Si développement par tranches les sens de circulation des accès pourraient être adaptés (double sens autorisé si seulement première tranche construite)	L'OAP pourrait être fractionnée en deux tranches (Ouest en premier et Est ultérieurement) décalées dans le temps afin de faciliter sa réalisation. Dans ce cas les sens de circulation devront être adaptés pour permettre la desserte de la première tranche.

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme sur le territoire de la commune de Vieilleville E190000144/44
Conclusions et avis motivé du Commissaire enquêteur

E. Parcelle (accès ou cession)

Nom	Objet	Parcelle	Zonage	Village	Remarques	Réponse Mairie	Avis commissaire enquêteur
MORANDEAU/DESFONTAINE/DOUILLARD	Parcelle (accès ou cession)	ZN114		L'Hommetière	accès de 8 m donnant sur route de l'Hannetière	Si développement par tranches les sens de circulation des accès pourraient être adaptés (double sens autorisé si seulement première tranche construite)	Remarque se rattachant à l'OAP Les Jardins des fontaines
NUAU/DOUILLARD/MIGRET/GUINET	Parcelle (accès ou cession)	115		rue d'Aigrefeuille	désenclavement de la parcelle, actuellement passage de 1m	Hors PLU. Accès sera vu dans le cadre de l'aménagement global	A voir avec le propriétaire du terrain voisin.
AUBIN Sébastien	Parcelle (accès ou cession)	165 166		Rue de Trianon	accès rue Trianon	Possible : sortie sur route communale + parcelle située en zone UB	Je prends note de la réponse de la commune.
BERNARD Olivier	Parcelle (accès ou cession)	ZH197		La Falordière	opposition à la cession de la parcelle au voisin	Hors PLU > cf. enquête publique délaissés communaux	Relève d'une procédure autre que celle du PLU (cession de domaine public).

F. Procédure

Nom	Objet	Parcelle	Zonage	Village	Remarques	Réponse Mairie	Avis commissaire enquêteur
PROVOOST Jean-Pierre	procédure			commune	l'arrêté mentionne enquête conjointe avis mentionne les registres d'enquête pas indiqué que le dossier est consultable en mairie	Arrêté disponible sur site internet et en mairie	La publication de l'avis de l'enquête publique dans un troisième journal d'annonces légales a pour conséquence de mieux informer le public. En fonction du nombre d'observations collectées un deuxième registre aurait pu être ouvert.

G. Protection secteurs boisés

Nom	Objet	Parcelle	Zonage	Village	Remarques	Réponse Mairie	Avis commissaire enquêteur
ROUSSEAU Christian ROUSSEAU Emmanuel ROUSSEAU Jérôme	protection secteur boisé	234 235			Rubrique bois à protéger : un terrain sur pelouse ne peut être considéré qu'en jardin d'agrément	A étudier en fonction Inventaire des haies	A vérifier par la commune en fonction de l'inventaire des haies
ROUSSEAU Emmanuel ROUSSEAU Valérie	protection secteur boisé	234 235			Rubrique bois à protéger : un terrain sur pelouse ne peut être considéré qu'en jardin d'agrément	A étudier en fonction inventaire des haies	A vérifier par la commune en fonction de l'inventaire des haies

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme sur le territoire de la commune de Vieilleville E190000144/44
Conclusions et avis motivé du Commissaire enquêteur

H. Règlement

Nom	Objet	Parcelle	Zonage	Village	Remarques	Réponse Mairie	Avis commissaire enquêteur
BOURASSEAU (Sté Colas)	Règlement				Précision sur le règlement (pour permettre le recyclage de matériaux)	Oui (carrière du Patis impactée)	Je prends acte de la décision de la commune d'intégrer cette disposition dans le règlement. Ceci permettra à l'entreprise de poursuivre son activité en toute "quiétude".
MECHINEAU Damien	Règlement	zone A, Ah et N			limitations des emprises au sol trop faibles pour les extensions en zone A, Ah et N	Préconisations CDPENAF. La commune reste attentive à conforter l'habitat dans les villages - Le sujet pourra être réétudié au niveau du SCOT	Le PLU devant être en conformité avec le SCOT, cette remarque est à prendre en compte dans la cadre de ce dernier.
GARNIER Vanessa	Règlement				implantation des abris de jardin (aucune règle n'est prévue) emprise au sol (pourquoi 180 m²?)	Préconisations CDPENAF. La commune reste attentive à conforter l'habitat dans les villages - Le sujet pourra être réétudié au niveau du SCOT	Le PLU devant être en conformité avec le SCOT, cette remarque est à prendre en compte dans la cadre de ce dernier.

I. Zones d'activités

Nom	Objet	Parcelle	Zonage	Village	Remarques	Réponse Mairie	Avis commissaire enquêteur
GROSDIDIER Maxime	ZA			Rivabel	s'étonne que le site RIVABEL soit qualifié de friche industrielle alors que 80% des locaux sont actuellement occupés	Vu	Dans le site RIVABEL du nom d'une ancienne implantation industrielle diverses activités se poursuivent mais pas à proprement parlé à caractère industriel. Le terme de friche sous entend que le terrain est à l'abandon, ce qui n'est pas tout à fait le cas puisqu'il y a actuellement des activités qui s'y exercent. Cependant le site nécessite une remise en valeur. La commune souhaite le faire évoluer en y déployant une façade commerciale et de services.
x	ZA			La Melartière	ZA "Guy Bonnet" difficilement réalisable avec le nouveau tracé, retour au 1er POS	Périmètre STECAL économique sera réétudié	Deamnde à prendre en compte dans le cadre du réexamen des STECAL économiques afin de préserver cette activité déjà existante.

J. Zones humides

Nom	Objet	Parcelle	Zonage	Village	Remarques	Réponse Mairie	Avis commissaire enquêteur
BRETIN Jean-Louis	Zone humide	2AU		rue du pressoir - Les Ardelières	demande suppression zone humide. Une étude de sol devrait être réalisée	Cette ZH est identifiée dans l'inventaire des ZH - Des études complémentaires pourraient être produites s'il y a lieu	Le document de référence pour la localisation des zones humides est l'inventaire réalisé en 2011 dans le cadre du SCOT. A ce stade de la procédure c'est ce document qui fait référence. En cas de projet particulier des analyses de sols pourraient être effectuées impliquant cependant une modification du PLU pour prendre en compte ce changement de concernant la localisation des zones humides.
COLAS Jérôme	Zone humide	B1222 B43			souhaite une étude de sol pour que ces parcelles soient classées en zone humide	Ces parcelles ne sont pas identifiées dans l'inventaire des ZH - Des études complémentaires pourraient être produites s'il y a lieu	Le document de référence pour la localisation des zones humides est l'inventaire réalisé en 2011 dans le cadre du SCOT. A ce stade de la procédure c'est ce document qui fait référence. En cas de projet particulier des analyses de sols pourraient être effectuées impliquant cependant une modification du PLU pour prendre en compte ce changement de concernant la localisation des zones humides.
COLAS Jérôme	Zone humide	B1222 B43			étendre la classification Zone humide aux deux parcelles (B1225 l'est déjà)	Ces parcelles ne sont pas identifiées dans l'inventaire des ZH - Des études complémentaires pourraient être produites s'il y a lieu	Le document de référence pour la localisation des zones humides est l'inventaire réalisé en 2011 dans le cadre du SCOT. A ce stade de la procédure c'est ce document qui fait référence. En cas de projet particulier des analyses de sols pourraient être effectuées impliquant cependant une modification du PLU pour prendre en compte ce changement de concernant la localisation des zones humides.

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme sur le territoire de la commune de Vieilleville E190000144/44
Conclusions et avis motivé du Commissaire enquêteur

K. Zonage

AIRIAU Marie-Claire	Zonage	ZA160		L'Ecotais	ce terrain se situe en zone déjà urbanisé Classement en zone urbanisée ou devrait être intégré à un STECAL	Pas de STECAL prévu au village de l'Écotais donc la demande ne pourra être autorisée.	La parcelle est située en zone A, et en limite d'une zone N. Pas de possibilité de construire en zone A, en dehors des STECAL. La commune ne peut donc effectivement pas répondre favorablement à cette demande. Je précise que la création de STECAL est strictement encadrée et ne peut l'être qu'à titre exceptionnel. L'avis de la CDPENAF doit en outre être requis pour la création des STECAL.
AUNEAU Jean-Michel	Zonage	ZUAe		La Petite Sénardière	mettre en zone A	Le zonage de cette parcelle sera conservée (dont la ZE).	Je prends acte de la réponse de la commune.
BLANDIN Victorien	Zonage	N38		Le Plessis	modification zone A pour raccordement et installation conteneur et roulotte, étant entouré par des habitations	Pas de modification règlement zone A	La demande ne correspond pas exactement à l'occupation d'un terrain agricole. La réponse de la commune me paraît donc adaptée.
BODIGUEL Roger	Zonage			Ensemble	Conteste classement zone des Ardelières et Le Barbin en 2Au L'Hommetière (jardin des fontaines) en 1Au pourquoi privilégier l'Hommetière?	Sur les zones proposées en 1AU il y a déjà des projets pressentis qui pourraient être développés à plus court terme. Ces projets avaient déjà été initiés sous le PLU 2014.	Je prends note que des projets sont pressentis sur la zone de l'Hommetière, en notant cependant que ceux-ci n'ont pas été précisés lors de l'enquête publique. Voir ma demande concernant cette OAP. Concernant les Ardelières et Le Barbin le souhait de la Commune de planifier dans le temps son développement me paraît justifié.
BOSSIS Alain	Zonage	ZM182		La Marcenière	souhaite que la parcelle ZM182 soit constructible servitude canalisation EU et acquisition terrain poste de relèvement non effectuées	Pas d'extension possible de la zone UB. Fait	La parcelle est en zone Ab. Elle est comprise entre la zone UB et A. La volonté de la commune étant de limiter la consommation des espaces agricoles, ce classement en zone Ab m'apparaît justifié. Concernant la servitude pour la canalisation EU et le poste de relèvement, je prends note que la régularisation par la commune est en cours.
BOSSIS René	Zonage	59 58		La Falordière	extension de la zone Ah sur la zone A en prolongement des parcelles 59 et 58 (sur la parcelle 10)	Pas d'extension de STECAL possible	Les périmètres des STECAL sont limités afin de préserver de l'urbanisation. La commune ne peut donc effectivement pas répondre favorablement à cette demande.
BOSSIS René	Zonage	ZN232			Souhaite UB au lieu de A	Changement de zonage non réalisable.	L'un des objectifs du PLU est de limiter la consommation des terres agricoles. La réponse de la commune me paraît justifiée.
BOSSY Yvonnick	Zonage	YP226 YP71		La Renoulière	souhaite urbaniser ces deux parcelles pour faire une continuité entre les villages de la Bourcerie et la Renoulière	Extension non réalisable puisque les deux parcelles sont situées en zone Ah et ne font pas parties du périmètre des deux STECAL de la Renoulière et de la Bourcerie.	Les périmètres des STECAL sont limités afin de préserver de l'urbanisation. La commune ne peut donc effectivement pas répondre favorablement à cette demande.
BOURMAUD Pierre	Zonage	80alb92		La Falordière	demande constructible	Pas d'extension de STECAL possible	Les périmètres des STECAL sont limités afin de préserver de l'urbanisation. La commune ne peut donc effectivement pas répondre favorablement à cette demande.
BRIAND Lydie	Zonage	216XE84		La Petite Salle	modification zone A pour pouvoir faire extension et création d'annexes	Pas de STECAL - Pour les extensions de bâtiments application règlement zone A	Les périmètres des STECAL sont limités afin de préserver de l'urbanisation. La commune ne peut donc effectivement pas répondre favorablement à cette demande.
DUGAST/CHANSON	Zonage	D497		La Brosse	demande intégration de la parcelle	Pas d'extension de STECAL possible	Les périmètres des STECAL sont limités afin de préserver de l'urbanisation. La commune ne peut donc effectivement pas répondre favorablement à cette demande.
GARNIER Vanessa	Zonage	ZA419 ZA420 ZA426 ZA429		L'Ecotais	passage en constructible	Pas de STECAL	Pas de possibilité de construire en zone A, en dehors des STECAL. La commune ne peut donc effectivement pas répondre favorablement à cette demande.

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme sur le territoire de la commune de Vieilleville E190000144/44
Conclusions et avis motivé du Commissaire enquêteur

Nom	Objet	Parcelle	Zonage	Village	Remarques	Réponse Mairie	Avis commissaire enquêteur
LECLAIR Aurélien	Zonage	ZD46			de A à constructible	Pas de STECAL	Pas de possibilité de construire en zone A, en dehors des STECAL. La commune ne peut donc effectivement pas répondre favorablement à cette demande.
MABIT Florence	Zonage	YO25 YO266		La Renoulière	rendre constructible la partie nord de ces parcelles	Extension non réalisable puisque cette parcelle est située en zone Ah (ne fait pas partie ddu périmètre de la STECAL de la Renoulière).	Les périmètres des STECAL sont limités afin de préserver de l'urbanisation. La commune ne peut donc effectivement pas répondre favorablement à cette demande.
PAGEOT Dominique	Zonage	XA224			la division de la parcelle a-t-elle été bien prise en compte	Hors PLU	Cette demande n'entre effectivement pas dans le cadre de la présente enquête publique
PEAUDAU Benoît	Zonage	za 419, za 420, za 426 et za 429		L'Écotais	rendre terrain constructible	Pas de STECAL	Pas de possibilité de construire en zone A, en dehors des STECAL. La commune ne peut donc effectivement pas répondre favorablement à cette demande.
POGU Denis et Joelle	Zonage	ZD134		La Barrelière	souhaite 2 parties du terrain en constructible	Pas de STECAL	Pas de possibilité de construire en zone A, en dehors des STECAL. La commune ne peut donc effectivement pas répondre favorablement à cette demande.
POGUR indivision	Zonage	ZB24 ZB37		Le Barbin	zone desservie par le tout à l'égout	Pas de STECAL	Pas de possibilité de construire en zone A, en dehors des STECAL. La commune ne peut donc effectivement pas répondre favorablement à cette demande.
RABILLER Ernest	Zonage	entre 145 et 119		La Grande Brosse		Pas d'extension de STECAL possible	Les périmètres des STECAL sont limités afin de préserver de l'urbanisation. La commune ne peut donc effectivement pas répondre favorablement à cette demande.
RICHARD Gérard	Zonage	YK96 YK97			devenir terrain à bâtir	Modification non réalisable	Les parcelles se trouvent en partie en zone A et en partie en zone N. Il n'est donc pas possible de donner satisfaction à cette demande sans devoir modifier d'un manière sensible le zonage du PLU, ce qui serait contradictoire avec la volonté de la commune de préserver les espaces naturels et agricole.
RICHARD Jean-Paul	Zonage	462 487 492		La Brosse	demande classement zone Ah	A l'étude - dent creuse	Je prends note de la réponse de la commune. Le classement en zone Ah me semble justifié.
RIDA Tanissa CHEVALIER Loïc	Zonage	ZA400		Malabrit	souhaite faire extension de l'habitation en utilisant un bâtiment existant	Les bâtiments répondant aux critères définis par la commission rurale seront examinés	Je prends acte de ce projet d'examen par la commune. Je précise que les bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination doivent être indiqués dans le PLU.
ROUGER Cyril et Mme	Zonage	288 289		La Grande Brosse	pourquoi en zone A et non Ah (alors que les parcelles 304 et 404 le sont)	A l'étude périmètre du STECAL	Demande à étudier dans le cadre du réexamen des STECAL.
SORIN Jean-Michel	Zonage	412		La Bourcerie	parcelle constructible au moins sur la partie sud	Extension non réalisable puisque la parcelle se situe en zone Ah et ne fait pas parties du périmètre de la STECAL de la Bourcerie.	Les périmètres des STECAL sont limités afin de préserver de l'urbanisation. La commune ne peut donc effectivement pas répondre favorablement à cette demande.
VALIN Jean	Zonage	ZN280		Le Barbin	rendre une partie de la parcelle constructible	Pas d'extension du périmètre du village	La parcelle est située en zone Ab. Le choix de la commune est de limiter l'extension du village du Barbin afin de préserver les espaces agricoles. Les différentes zones agricoles sont limitées à cet effet. Il ne me paraît donc pas possible de répondre favorablement à cette demande.
x	Zonage	2AU		rue du pressoir - Les Ardelières	1AU	Le zonage de cette parcelle sera conservée	Le souhait de la Commune de planifier dans le temps son développement me paraît justifié.

- Précision concernant les STECAL (Secteurs de taille et capacité d'accueil limitées) :

Les STECAL sont des secteurs délimités au sein des zones inconstructibles des PLU (zones A et N) et au sein desquels certaines constructions ou installations peuvent être édifiées de manière dérogatoire (Code de l'urbanisme, art. L. 151-13).

La loi ALUR (loi n° 2014-366 du 24 mars 2014) a durci les possibilités de délimiter de tels secteurs en soumettant leur création à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) et précisant qu'ils ne peuvent être créés qu'à *titre exceptionnel* ».

En conséquence en dehors des STECAL, il n'est pas possible de construire en zone A et N

CHAPITRE 7 - AVIS D'ENSEMBLE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LA DÉMARCHE ET LE DOSSIER DE PLU

I. SUR LA PROCÉDURE D'ÉLABORATION ET L'ENQUÊTE PUBLIQUE

A. Procédure d'élaboration

L'élaboration d'un nouveau PLU a été prescrite par délibération du 14 septembre 2017 pour faire suite à l'annulation du précédent PLU, remplaçant l'ancien POS, par le Tribunal administratif le 3 Novembre 2016.

Depuis cette date la commune appliquait le Règlement National d'Urbanisme.

Par arrêté municipal en date du 23 août 2019 Mme le Maire de Vieilleville a lancé l'enquête publique relative à l'élaboration du PLU.

La procédure d'élaboration du PLU de la Commune de Vieilleville s'est déroulée conformément à la législation et la réglementation.

Différents moments de concertation préalable ont été effectués : réunions publiques, information dans le magazine municipal, exposition.

J'ai pu constater durant mes permanences qu'aucune personne ne découvrait la démarche.

B. L'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée d'une façon tout à fait satisfaisante.

La salle mise à ma disposition pour les permanences était adaptée pour recevoir du public.

Un espace d'attente avait été installé dans le hall de la mairie pour faire patienter les gens.

La Mairie que ce soit au niveau des élus (Madame le Maire et Monsieur le Premier adjoint) ainsi que les services (Direction générale, agent en charge de l'urbanisme, responsable de la voirie, personnel de l'accueil) ont été disponibles. Toutes les informations nécessaires à l'enquête publique m'ont été données.

C. Le dossier d'enquête publique

Le dossier d'enquête publique était convenablement constitué. Il était téléchargeable sur le site internet de la commune et mis à disposition du public durant toute l'enquête publique. Un ordinateur était également mis à disposition du public.

Le dossier nécessite une relecture attentive pour corriger les nombreuses "coquilles".

Il manque une note non technique afin de rentrer plus facilement dans le dossier. Cette note synthétique devrait être élaborée pour le PLU définitif.

Les plans sont au nombre de 5. Il manquait un plan d'ensemble regroupement ces derniers. Les plans ont été réalisés sur fond cadastral, mais certaines parcelles portaient leurs numéros et d'autres non, sans rapport avec la taille de la parcelle d'ailleurs.

Les lettres correspondantes aux zones n'étaient pas très bien positionnées : des zones petites pouvaient contenir deux fois les lettres, d'autres zones très vastes ne portaient qu'une fois l'indication. Pour le citoyen qui n'a pas l'habitude de lire des plans, l'exercice de compréhension peut être compliqué.

Le repérage sur un plan cadastral est souvent difficile, c'est pour cela que j'ai demandé aux services de la mairie d'afficher des plans de ville. Ce qui fut fait et permettait aux gens de mieux se repérer. Cette remarque peut être d'ailleurs faite pour beaucoup de PLU.

Les secteurs importants concernés par le PLU auraient dû être nommés sur les plans. Je pense notamment aux OAP et aux secteurs d'activités. Dans le PLU définitif, je suggère que cela soit fait.

D. Les réponses de la commune

1. Aux Personnes publique associées

La commune va prendre en compte la plupart des remarques ou demandes faites par les PPA.

2. Au public

La commune a répondu aux différentes remarques et demandes (favorablement ou défavorablement) des habitants. Mais certaines réponses auraient gagné à être plus étoffées par exemple "Le zonage de cette zone sera conservée" ou "pas de STECAL". Les réponses faites ne sont pas destinées uniquement au Commissaire enquêteur mais aussi aux habitants.

II. **SUR LE CONTENU DU PROJET**

A. Les orientations retenues

1. Rappels de la loi ALUR

Rappelons tout d'abord que loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 a modifié le code de l'urbanisme afin de permettre un accès au logement et un urbanisme rénové (dite Loi ALUR).

L'article L121-1 du Code de l'urbanisme précise que les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

d) Les besoins en matière de mobilité.

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, (...)

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en

bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature."

La loi ALUR a modifié l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme pour y insérer des dispositions relatives à la constructibilité en zones agricoles, naturelles et forestières.

C'est ainsi que dans les zones agricoles (zones A) et naturelles (zones N) des plans locaux d'urbanisme ne peuvent être autorisées que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation qu'elle soit agricole ou forestière.

2. Les orientations de la commune

La volonté de la commune, conformément à la ALUR, aux orientations du SCOT et aux projets de la Communauté d'agglomération a souhaité pouvoir accueillir de nouveaux habitants, permettre le développement économique tout en préservant l'activité agricole et les espaces naturels.

Elle a pour cela pris des dispositions pour faciliter la densification du centre bourg et son renouvellement, réaménager des zones d'activités existantes.

La volonté de la Commune de lutter contre l'étalement urbain, en plus de la préservation des espaces agricoles et naturels et du frein à leur mitage, permet d'éviter les allongements des déplacements au quotidien, de limiter les émissions de gaz à effet de serre, et à un accroissement de l'imperméabilisation des sols.

Ces orientations s'inscrivent tout à fait dans la philosophie de la loi ALUR.

3. Le projet dans son ensemble

Le projet de PLU est conforme au SCOT et aux orientations de la Communauté d'agglomération.

La volonté de la commune est de :

- préserver le cadre de vie
- favoriser le développement économique
- développer les liaisons douces
- préserver les terres agricoles et les espaces naturels

Le projet de PLU a reçu un accueil favorable des différentes personnes publiques associées qui ont toutes émis un avis favorable assorti pour certains d'entre elles des remarques ou des réserves dont la plupart seront prises en compte dans le PLU définitif.

Je note que les orientations fixées par le projet de PLU sont conformes aux orientations des différents documents supérieurs de planification.

B. La Délimitation des zones du PLU

1. Zones A et N

Les zones A et N ont donc été délimitées en conséquence, impliquant des restrictions fortes à la constructibilité des terrains qui d'ailleurs jusqu'à présent ne l'étaient pas.

La loi précise cependant que dans les zones A et N peuvent être délimités des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) destinés à d'autres constructions que celles permises en zone A.

Mais pour que cette disposition ne soit pas source de dérives, notamment en ce qui concerne le nombre et la taille des pastilles, souvent coûteuses en termes d'équipements, de services publics et sources de difficultés pour l'économie agricole de par la proximité qu'elles impliquent entre exploitations agricoles et non agricoles, la création de STECAL est strictement encadrée et soumise à l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Également dans les zones A, des bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole. Ces bâtiments doivent être indiqués dans le règlement du PLU.

La commune souhaitant, conformément à la législation et au SCOT, limiter la consommation des espaces agricoles et naturels, de nombreuses demandes d'habitants de rendre leurs parcelles classées en zone A constructibles ne peuvent recevoir de réponses favorables.

Les demandes des propriétaires d'un terrain situé classé en zone A en limite de périmètre sont compréhensibles mais ne peuvent justifier une diminution de la zone A.

2. Zones d'urbanisation future

Les zones AU ont été quant à elles fixées en fonction de l'avancement des réflexions sur les projets d'urbanisation : 1AU pour les projets permettant d'ores et déjà de fixer des OAP et 2AU pour des projets plus lointains, étant précisé que la commune ne peut ouvrir à l'urbanisation trop de secteurs à l'urbanisation en même temps.

Les zones d'urbanisation future classées en 1AU sont celles pour lesquelles "il y a des projets pressentis qui pourraient être développés à plus court terme. Ces projets avaient déjà été initiés sous le PLU 1014", a précisé la commune en réponse à l'une de mes questions.

Je fais remarquer que le contenu précis de ces projets n'ont pas été mentionnés explicitement (ce qui n'est d'ailleurs pas une obligation) dans le rapport de présentation mais font l'objet d'OAP (cf. ci-dessous).

C. **Les STECAL** (objet d'une réserve dans mon avis)

La création de STECAL au sein des zones A et N relève d'un caractère exceptionnel comme précisé précédemment. La commune a fait un examen précis des conditions de création de ses secteurs. Après examen la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a fait plusieurs réserves mentionnées plus haut.

En réponse, la commune propose de réétudier certains périmètres de STECAL par la commission PLU à la suite de l'enquête publique.

Il conviendrait que pour l'adoption du PLU les périmètres soient modifiés conformément à l'avis de la CDPENAF.

D. Bâtiments susceptibles de changer de destination.

Un recensement des bâtiments susceptibles de changer de destination a été effectué par une commission municipale. Il conviendra que la commune soit vigilante lors de l'instruction des permis de construire qui seront présentés dans ce cadre.

En outre en réponse à certaines questions d'habitants, la commune a indiqué que "Les bâtiments répondant aux critères définis par la commission rurale seront examinés". Cette phrase signifie-t-elle que la commune est disposée à revisiter les bâtiments visés par les auteurs des remarques ? Si tel est le cas, il conviendrait que la commission rurale visite ces bâtiments avant l'adoption du PLU.

Conformément à la remarque de la DDTM, les bâtiments susceptibles de changer de destination doivent figurer dans le règlement en non uniquement en annexe.

E. Les Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP)

En lien avec le paragraphe précédent, cinq OAP sont envisagées en 1AU :

Secteur du Puits Jacob, Ardelières nord, Secteur du Jardin des Fontaines, la Coulée du Coteau (secteur de l'Hommetière Sud), Chemin des Cantins.

Deux d'entre elles sont l'objet de mes remarques ci-dessous. Les objectifs de logements sociaux doivent également être redéfinis sur 4 des OAP, puisque l'une d'entre elles n'en contient pas (Ardelières Nord).

1. OAP "Jardin des Fontaines" (objet d'une réserve dans mon avis)

En fonction des contraintes foncières, il m'apparaîtrait souhaitable que cette OAP puisse être dissociée en deux tranches décalées dans le temps.

La zone Ouest pouvant être d'ores et déjà lancée sous réserve que la voie d'accès pour desservir ce secteur soit mis en double sens (elle figure dans le sens entrée uniquement dans le règlement de l'OAP).

La zone Est pourra être lancée ultérieurement.

Bien évidemment les objectifs en termes de construction de logements et de pourcentage de logements sociaux devront être respectés en proportion pour chaque tranche.

2. OAP Ardelières nord (objet d'une réserve dans mon avis)

En raison des difficultés foncières, il m'apparaît souhaitable que cette OAP soit réduite de moitié, en ne conservant que le secteur Sud-Ouest dans l'OAP. Une redéfinition du périmètre pourrait être également envisagée, voire un classement en zone UB.

Là encore la densité de logements devra être respectée en proportion.

Il est d'ailleurs à noter qu'aucun objectif de logements sociaux n'est fixé dans cette OAP.

Les deux OAP "Jardin des Fontaines" et "Ardelières nord" devraient être revues en conséquence.

F. Schéma directeur d'assainissement et des eaux pluviales et de l'eau potable

Le dossier contient en annexe sanitaire quatre dossiers :

1. réseau et note d'assainissement

Cette annexe est constituée du :

- Bilan annuel d'autosurveillance établi par le gestionnaire du réseau "Nantaise des Eaux"
- Rapport annuel du délégataire, à savoir "Nantaise des Eaux"
- Plan des réseaux
- Un document intitulé "Zonage d'assainissement" comprenant la simple phrase "Le zonage d'assainissement sera réalisé lors de la phase d'approbation du projet PLU". Aucune carte ou tout autre document n'est fourni sur ce zonage.

2. eaux pluviales

Un document intitulé "Réalisation d'un schéma directeur et d'un zonage des eaux pluviales - Phase 1 à 4 : diagnostique de la situation actuelle et future Incidence de l'urbanisation future et programme de travaux." Il liste des travaux à réaliser au regard de la nouvelle urbanisation.

3. eau potable

Il est constitué de rapport sur le prix et la qualité du service d'eau potable établi par le délégataire, en l'occurrence Atlantic'eau.

4. notice déchets

Elle rappelle indique les modalités de collecte des ordures ménagères, la situation des déchetteries sur le territoire de la Communauté d'agglomération, le recyclage et le traitement des déchets, la mise en place de la redevance incitative.

Il est regrettable que la commune n'ait pas joint à la présente enquête publique celles relatives à l'élaboration du zonage d'assainissement et du schéma directeur d'eaux pluviales.

À ma demande, la commune m'a précisé que cela n'avait pas été fait en raison du transfert de la compétence à la communauté d'agglomération à compter du 1^{er} janvier 2020.

Il conviendra donc que l'agglomération le fasse.

CHAPITRE 8 - AVIS MOTIVÉ DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR L'ÉLABORATION DU PLU DE LA COMMUNE DE VIEILLEVIGNE

Après avoir,

Étudié le dossier relatif à l'élaboration du PLU de la commune de Vieillevigne (Loire-Atlantique) mis à l'enquête publique en application de l'arrêté de Madame le Maire de Vieillevigne en date du 23 août 2019,

Participé à deux réunions préparatoires en mairie dont l'une en présence de Madame le Maire,

Visité la commune et plus précisément les secteurs de la ville concernés par le projet, en présence du responsable de la voirie de la ville,

Préparé et assuré le bon déroulement de l'enquête en liaison avec les élus et les services de la commune de Vieillevigne,

Constaté la publication des avis d'enquête dans les journaux d'annonces légales (Ouest-France, Presse-Océan et l'Hebdo De Sèvre et Maine) à deux reprises (avant et après le début de l'enquête) et sur le site internet de la commune,

Vérifié les conditions d'affichage durant l'enquête,

Accueilli le public durant quatre permanences tenues en mairie de Vieillevigne,

Établi et présenté le procès-verbal de synthèse des observations à Madame le Maire, à Monsieur le Premier maire adjoint et à la Direction générale de la commune et recueilli et examiné les réponses,

Pris acte que la Commune s'engage, dans ses réponses à mon rapport de synthèse des observations, à apporter diverses modifications au projet suite à l'enquête publique,

Analysé que le projet de PLU est conforme au SCOT et aux orientations de la Communauté d'agglomération.

Pris en compte que la volonté de la commune est de :

- préserver le cadre de vie
- favoriser le développement démographique et économique
- développer les liaisons douces
- préserver les terres agricoles et les espaces naturels

Au vu de mon analyse du dossier, de l'examen des avis des Personnes publiques associées et des observations du public, des réponses de la commune, j'estime que le projet de PLU de la commune s'inscrit dans une véritable démarche d'aménagement et de développement durable en limitant au maximum les incidences pour les habitants pour qui les inconvénients sont principalement, pour certains d'entre eux, le frein à la constructibilité de parcelles agricoles ou naturelles,

Je donne un avis favorable au projet d'élaboration du PLU de la Commune de Vieilleville, sous les réserves suivantes :

1. Reconsidérer les périmètres des STECAL pour tenir compte des observations de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) à savoir :
 - Identifier les dents creuses et exclure du périmètre des STECAL Ah La Fallordière, Les Landes et La Bourcerie, les parcelles non bâties
 - Identifier les dents creuses et exclure du périmètre du STECAL Ah La Renouillère, la pointe au nord et le secteur boisé au NE
 - Justifier ou retirer du périmètre des STECAL Ae La Seigneurtière et La Gorsonnière, les parcelles non bâties

- Justifier ou supprimer l'extension du périmètre projetée au nord du STECAL Ae La Merlatière
2. Scinder en deux phases dans le temps l'OAP Les Jardins des Fontaines selon les modalités suivantes :
- 1ère tranche - Ouest puis 2ème tranche Est en fonction des opportunités foncières
 - Que l'accès à la première tranche se fasse à double sens dans l'attente de la réalisation de la seconde tranche
 - Que les critères de construction de logements et de mixité sociale soient appliqués proportionnellement aux deux tranches
3. Réduire l'OAP Ardelières nord à sa partie Sud-Ouest ou classer le secteur en zone UB

Fait à Rezé le 14 Novembre 2019

Yves PENVERNE

Commissaire enquêteur

ANNEXES

- Arrêté de Madame le Maire
- Avis dans la presse
- Affichage
- Procès-verbal de synthèse des observations