

**ENQUETE PUBLIQUE - E25000055/44**

**DEPARTEMENT DE LA LOIRE ATLANTIQUE**

**COMMUNE DE VIEILLEVIGNE**

**ENQUÊTE PUBLIQUE**

**PROCEDURE DE MODIFICATION**

**DE DROIT COMMUN N°2**

**DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**DE LA COMMUNE DE VIEILLEVIGNE**

**DEUXIEME PARTIE**

**CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

**Commissaire Enquêteur**

**Bernard PACORY**

# **1 Généralités**

## **1.1 Rappel de l'objet de l'enquête**

Par arrêté N° 2025/121 du 08 avril 2025, Madame la Maire de Vieilleville a prescrit l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet de modification de droit commun N°2 du Plan Local d'Urbanisme déclaration de projet d'intérêt général valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Vieilleville.

La commune de Vieilleville est compétente en matière d'urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Vieilleville a été approuvé par délibération du Conseil municipal du 09 janvier 2020

La commune fait partie de la communauté d'agglomération : « Clisson Sèvre et Maine Agglo » et est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays du Vignoble Nantais approuvé le 29 juin 2015.

## **1.2 Organisation et déroulement de l'enquête**

La procédure concernant le projet de modification de droit commun N°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vieilleville en vue de faire évoluer le règlement graphique (zonage), le règlement écrit ainsi que plusieurs opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP) s'est déroulée conformément à l'arrêté N° 2025/121 en date du 08 avril 2025.

La période de l'enquête a été fixée du mardi 29 avril 2025 09h00 au mercredi 28 mai 2025-17h00 soit une durée de 30 jours consécutifs.

En accord avec Madame la Maire de Vieilleville et les services de la commune il a été décidé que le commissaire enquêteur tiendrait **six permanences** en mairie de Vieilleville : 1 place de la Mairie 44216 Vieilleville.

Le commissaire enquêteur s'est donc tenu à la disposition du public :

- Mardi 29 avril 2025 de 09h00 à 12h00
- Mercredi ,07 mai 2025 de 14h00 à 17h00
- Jeudi 15 mai 2025 de 09h00 à 12h00
- Samedi 17 mai 2025 de 09h00 à 12h00
- Lundi 19 mai 2025 de 09h00 à 12h00
- Mercredi 28 mai 2025 de 14h00 à 17h00

## **1.3 L'essentiel du projet**

Ouverture à l'urbanisation d'une zone AU lors de la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Vieilleville et ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AU des Ardelières pour une vocation d'habitat en mettant en place une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) prenant en compte les enjeux de densité, de mixité sociale et de mobilités douces.

D'autre part dans le cadre de cette modification du PLU, la commune souhaite procéder à un certain nombre de modifications :

- Réduction de périmètre de l'OAP du Puits Jacob
- Suppression de l'OAP Chemin des Cantins
- Reclassement de certaines zones 1AU en Ub
- Nouveaux bâtiments à l'inventaire des bâtiments éligibles au changement de destination

- Extension du périmètre du STECAL de la Merlatière
- Revoir les règles de stationnement en zone Ua et Ub
- Modification du règlement de la zone agricole
- Intégration du nouvel arrêté de classement sonore
- Nouveau périmètre de zone inondable ;
- Périmètre de sécurité de la canalisation de gaz
- Fautes d'inadvertance dans la rédaction du règlement écrit
- Autres points mineurs entrant dans le champ de la modification ;

## 1.4 **Les motivations de la commune de Vieilleville**

Depuis l'approbation de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) en 2020, la commune de Vieilleville enregistre une croissance constante de sa population.

En effet, d'après le dernier recensement INSEE de 2021, la commune de Vieilleville compterait 4070 habitants soit une croissance moyenne annuelle de 0,4% depuis 2010.

Comme constaté lors de l'élaboration du PLU en 2020, on note un fort desserrement démographique qui tend à se stabiliser sur les dernières années (2,47 personnes par ménage).

Au regard de ce desserrement démographique, et de la production de logements de ces 4 dernières années, il semble que la population de Vieilleville ait connu une forte croissance démographique avec une population estimée entre 4425 et 4455 habitants **soit une croissance moyenne estimée à plus de 2%.**

Une analyse plus fine de la production de logements permet d'estimer à plus de 95 le nombre de nouveaux habitants chaque année sur la commune de Vieilleville depuis 2020.

Depuis l'approbation du PLU de Vieilleville début 2020, près de 155 logements ont été créés soit une moyenne de 39 logements. Cette moyenne reste inférieure à la trajectoire estimée par le PADD (60 logements par an) et ne permet pas de répondre aux objectifs fixés en termes de croissance démographique.

Afin d'anticiper la poursuite de cette trajectoire démographique, et en raison de capacités de densification limitées, la commune souhaiterait ouvrir à l'urbanisation un secteur à urbaniser à long terme qui avait été identifié au moment de l'élaboration de son PLU il y a quatre ans.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU en 2020, un premier repérage des gisements fonciers du territoire a été réalisé et affiné afin de définir le niveau de faisabilité de chaque gisement foncier pour connaître le potentiel de logements réalisables au sein de l'enveloppe urbaine de la commune.

Le potentiel théorique exploitable correspond à 13,24 hectares au sein de l'enveloppe urbaine.

Parmi ce potentiel identifié, 11,9% des gisements disposent d'une faisabilité simple, soit 1,58ha ; 19,2% des logements disposent d'une faisabilité moyenne soit 2,54ha. Enfin 68,9% des gisements disposent d'une faisabilité qualifiée de « complexe », soit 9,12 hectares.

Ces gisements représentent un potentiel de 176 logements (en appliquant une densité cohérente au tissu environnant).

Au total 61 logements pourraient être réalisés au sein des gisements fonciers identifiés dans les prochaines années. Ce chiffre correspond par ailleurs au nombre de logements à créer en moyenne par an estimé par l'actuel PADD (60 logements par an).

**Dans l'absolu, l'enveloppe urbaine ne saurait répondre à une demande de logements que sur une seule année et il conviendrait d'anticiper la création de logements à moyen terme en attendant, que certains grands secteurs aujourd'hui à faisabilité complexe (notamment les gisements 55 et 56 pour respectivement 2,72 ha et 3,41 ha) puissent faire l'objet d'une opération de renouvellement urbain sur le long terme.**

Ainsi l'analyse détaillée de la capacité résiduelle d'urbanisation et de la faisabilité opérationnelle démontre des **possibilités de densification de l'enveloppe urbaine limitée.**

En effet, la plupart des secteurs de faisabilité simple préalablement identifiés lors de l'élaboration du PLU sont désormais construits.

Sur les gisements intra-bourgs, plusieurs divisions parcellaires ont vu le jour. D'autre part, un permis de construire a été déposé sur le périmètre du gisement 53 (950 M2) mais celui-ci est actuellement en recours au Tribunal Administratif.

Enfin concernant les gisements 55 et 56, ceux-ci sont classés (voir plus haut) en complexe et nécessitent une opération de renouvellement urbain d'envergure.

Sur les zones 1AU, et parmi les gisements repérés lors de l'élaboration du PLU, l'OAP La Coulée des Côteaux a organisé la construction de 14 logements au Sud Est du bourg.

Par ailleurs, l'opération d'aménagement du « jardin des Fontaines » concerne la première phase de la seconde phase zone 1AU identifiée lors de l'élaboration du PLU en 2020. Par son caractère aujourd'hui urbanisé, la commune souhaite faire passer ce secteur en zone Ub.

Sur le second secteur 1AU du jardin des Fontaines, un permis d'aménager a récemment été accordé pour la création de 32 lots à caractère social pour 7 logements.

Par ailleurs, une troisième et dernière zone 1AU avait été identifiée. Dans le cadre d'une étude de faisabilité, il a été révélé que ce secteur présentait des enjeux écologiques majeurs, tels que la présence d'une zone humide. Ce gisement n'est donc plus exploitable.

**Le constat d'une capacité de densification limitée, et la non-disponibilité des trois zones 1AU identifiées dans l'actuel zonage, justifie de se tourner vers l'ouverture de zones 2AU pour construire des logements adaptés à l'évolution démographique de la population Vieillevignoise (croissance démographique, prix de l'immobilier, desserrement des ménages.)**

## **1.5 La justification du recours à la procédure de Modification de droit commun N°2 du Plan Local d'Urbanisme par la commune de Vieillevigne.**

### **1.5.1 La nature de la procédure**

**L'article L153-36 du Code de l'Urbanisme précise que :**

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions »

**En outre, l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme précise que :**

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) ou la commune décide :

- 1° soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)
- 2° soit de réduire un espace boisé classé dans une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- 3° soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance »

La présente procédure a pour objet de modifier le règlement graphique (zonage), le règlement écrit ainsi que les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Par ailleurs, eu regard des évolutions projetées, elle n'entre pas dans les cas de figure prévus par une procédure de Révision : il s'agit donc d'une **procédure de Modification**.

L'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme précise que :

« le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1<sup>er</sup> du Code de l'Environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° soit de majorer de plus de 20°% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
- 2° soit de diminuer ces possibilités de construire,
- 3° soit de réduire la surface d'une zone urbaine où à urbaniser »

**Il s'agit donc d'une procédure de Modification « de droit commun », soumis à enquête publique.**

#### **1.5.2 L'évaluation environnementale : examen au cas par cas**

Le dossier fait l'objet de la présente demande d'examen au cas par cas au titre de l'évaluation environnementale sur la base des objets concernés.

Conformément à l'article R.104-19 le contenu de l'Evaluation environnementale au cas par cas est « proportionné » aux enjeux de la Modification.

### **1.6 Le Procès-Verbal de synthèse**

Il a été remis en mains propres le 03 juin 2025 en mairie de Vieilleville à 16h30 à Madame Flavie Herpin, Directrice générale des Services et Madame Gils Bénard en charge de l'urbanisme, pour transmission à Madame le Maire de Vieilleville.

Ce même procès-verbal a été transmis le même jour, par voie dématérialisée à Madame Flavie Herpin Directrice Générale des Services et à Madame Gils Bénard, en charge de l'urbanisme

Le mémoire en réponse de la mairie de Vieilleville est parvenu au commissaire enquêteur par voie dématérialisée le 19 juin 2025 à 11h41 et par courrier recommandé au domicile du commissaire enquêteur le 24 juin 2025

Le procès-verbal figure dans son intégralité dans le document officiel dénommé : « Procès-Verbal de Synthèse et mémoire en réponse ».

## **2 Synthèse des observations**

### **2.1 Synthèse de l'avis de la MRAe**

A l'ouverture de l'enquête le mardi 29 avril 2025, **la MRAe** a émis le 28 janvier 2025 un avis conforme rendu au titre de l'examen au cas par cas relatif au projet de modification° 2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Vieilleville présenté par la commune de Vieilleville.

**Dans sa décision N° 000156/KK AC PLU du 28 janvier 2025,**

La MRAe, rend l'avis que le projet de modification N°2 du PLU de Vieilleville n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et il n'est pas nécessaire de le soumettre à évaluation environnementale.

**La MRAe recommande néanmoins d'améliorer la présentation de l'inventaire des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination afin de mieux identifier et localiser l'ajout de nouveaux bâtiments et de compléter le dossier par une analyse des incidences**

**potentielles que ces changements de destinations peuvent générer sur l'environnement et la santé humaine et les mesures prises afin de les éviter.**

## **2.2 Synthèse des observations des Personnes Publiques Associées**

A l'ouverture de l'enquête le 29 avril à 09h00, sur les **22 PPA sollicitées, seules 3 ont répondu** dans les délais et leur avis est synthétisé ci-dessous.

**Le département de Loire Atlantique** a émis un avis réservé sur le projet de modification N°2 du PLU et notamment la densité de logements envisagée sur l'OAP des Ardelières qui doit être améliorée au regard du positionnement géographique de la commune et des enjeux actuels de réduction maximale de la consommation foncière.

Le département n'est pas favorable aux changements de destination des bâtiments présentant des distances de visibilité insuffisantes à leurs débouchés sur routes départementales où débouchant sur la RD 753 classée en réseau principal de catégorie 2.

**La Chambre de Commerce et d'industrie de Nantes ST-Nazaire** a émis un avis favorable.

**Le SCoT du Vignole Nantais** relève que sur le secteur de l'OAP des Ardelières, la densité de logement soit augmentée et respecte la densité conseillée de 30 logements/ha.

**Le SCoT** conseille également dans son avis d'exiger la création de 2 places de stationnement par logement crée, plutôt qu'une, et de conditionner cette création de place de stationnement plutôt par la typologie du logement et sa superficie.

**Les avis non disponibles au début de l'enquête n'ont pas été insérés au dossier.** Ce dossier étant cristallisé dès le début de l'enquête.

Enfin, les **19 PPA qui n'ont pas répondu, sont réputés favorables.**

## **2.3 Synthèse des observations du public.**

De l'ensemble du public reçu pendant mes permanences, il ressort qu'il s'agit avant tout de situations particulières, pour lesquelles, le Maître d'Ouvrage à ma demande y a répondu dans les « réponses au Procès-verbal de Synthèse ».

Toutefois, il convient de noter que dans quelques cas, des modifications au zonage de parcelles de propriétaires privés ont été opérées il y a quelques années sans information aucune auprès de ces propriétaires.

Enfin, de manière inévitable, quelques déposants ont demandé la constructibilité de leurs parcelles, alors que la procédure de modification du PLU ne permet pas les changements de zonage. Pour autant, la prochaine modification du PLU, non programmée dans l'immédiat, ne garantit pas la constructibilité des dites parcelles.

Comme toujours en pareil cas, les réponses du Maître d'Ouvrage ne sont pas toutes favorables. Quand bien même elles sont difficiles à accepter par les pétitionnaires, il vaut mieux une réponse claire et ferme, plutôt que d'entretenir de faux espoirs.

### 3 Conclusions et Synthèse du commissaire enquêteur

#### 3.1 Qualité du dossier d'enquête

L'ensemble des pièces du dossier d'enquête publique et notamment « la notice explicative » ainsi que les sous-dossiers « Orientation d'Aménagement programmée » permettaient à l'ensemble du public de pouvoir étudier, si besoin, l'ensemble de la problématique de cette enquête et d'appréhender au mieux les tenants et aboutissants de la modification N°2 du PLU.

#### 3.2 L'information et la participation du public.

La publicité réglementaire de l'enquête publique a été réalisée par voie de presse dans deux quotidiens régionaux et un journal hebdomadaire local à la rubrique : « Annonces Légales : Avis Administratifs »

Ouest-France (édition Loire Atlantique) et Presse Océan (édition Loire Atlantique) le 15 avril 2025 pour une première parution.

Une deuxième parution dans ces deux mêmes titres : Presse Océan (édition Loire Atlantique) et Ouest France (édition Loire Atlantique) le 06 mai 2025.

Dans l'Hebdo de Sèvre et Maine : la première parution a eu lieu le 17 avril 2025 et la seconde parution le 08 mai 2025 Le dossier était consultable :

Les observations pouvaient être adressées par courrier à la mairie, 1 Place de la Mairie à l'attention du commissaire enquêteur, et par voie électronique à l'adresse :

[enquetepublique@vieillevigne.com](mailto:enquetepublique@vieillevigne.com)

- Sur le site internet de la commune de Vieillevigne [www.vieillevigne44.com](http://www.vieillevigne44.com)
- Et mis à la disposition du public au format papier en mairie et sur un poste informatique durant toute la durée de l'enquête publique.

**La consultation du dossier papier en mairie de Vieillevigne était possible librement.**

**Les personnes à mobilité réduite avaient la possibilité d'accéder à la mairie sans difficultés.**

Ce dispositif a été complété par un affichage conséquent (Affiches réglementaires) sur le terrain dans différents lieux de la commune : 14 au total.

Le panneau de la Commune à la mairie a également été utilisé comme support d'information.

**L'enquête publique a suscité un intérêt du public.**

A la clôture de l'enquête, il a été constaté qu'une contribution avait été déposée sur le registre papier mis à la disposition du public en mairie ;

Le commissaire enquêteur a reçu 4 courriers concernant cette enquête publique.

Le commissaire enquêteur a reçu 6 mails,

**De même**, 26 personnes sont venues à la rencontre du commissaire enquêteur.

**Je considère que l'information mise en œuvre pour l'information du public a été conséquente, notamment le nombre de panneaux dans les différents points de la commune qui ont permis une information très large, accessible à tout public, même isolé.**

### 3.3 Les motivations du projet par la collectivité

La commune enregistre une croissance constante de sa population depuis le dernier PLU voté en 2020. En effet la commune a accueilli en moyenne chaque année 28 nouveaux habitants depuis 1975. Entre 2020 et 2021, 30 nouveaux vieillévignois ont été recensés.

La présente procédure a pour objets principaux d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU des Ardelières pour une vocation d'habitat, et de supprimer l'OAP des Cantins pour préserver les enjeux écologiques du secteur.

De même, la procédure envisage la réduction du périmètre de l'OAP du Puits Jacob afin de faciliter la division parcellaire tout en conservant le reste du secteur d'OAP pour son urbanisation.

La commune, dans cette procédure de modification, souhaite apporter des modifications au règlement de la zone agricole (règles d'emprise au sol), et intégrer le nouvel arrêté portant révision du classement sonore des infrastructures routières et ferroviaires de Loire Atlantique.

Enfin, la commune souhaite revoir les règles de stationnement en zone Ua et Ub afin d'exiger la création d'une place de parking par logement crée uniquement dans le cadre de construction neuve.

**Je considère que les objectifs principaux poursuivis par la collectivité, dans le cadre de la modification N°2 du PLU, sont globalement atteints. Les principales avancées concernent l'aménagement du territoire des OAP déjà existantes ou à créer, en termes de production de logements, d'amélioration du cadre de vie, et de sécurisation.**

### 3.4 L'impact environnemental du projet.

Les contributions fournies par la personne publique responsable du projet et portées à la connaissance de la MRAe, au titre de l'examen au cas par cas, ont abouti à la décision que la modification de droit commun N°2 du PLU de la commune de Vieillevigne ne serait pas soumise à évaluation environnementale.

Ce projet se situe en bordure à 6 kms des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1 « Forêt de Touvois et de Rochesevière, vallée de la Logne et de ses affluents » et « Bocage relictuel de la lande à Saint-Colomban » et à 15 kms du site Natura 2000 « Lac de Grand-Lieu ».

L'ouverture partielle à l'urbanisation de la **zone 2AU des Ardelières**, (2ha de la parcelle YT21 dont la surface totale est d'environ 3,1ha) est actuellement exploitée en agriculture mais une convention prévoit d'acter la cessation d'activité sur la parcelle. Cette parcelle YT141 sera exclue de la zone 2AU et classée en jardin à conserver et à protéger pour des motifs d'ordre écologique (Au titre de l'article 151-é » du Code de l'Urbanisme).

**Sur l'OAP des Cantins**, l'existence d'une zone humide a été révélée sur la globalité de la zone 1AU « chemin des Cantins ». Il est proposé de supprimer l'OAP des Cantins et de « basculer » l'emplacement réservé concernant ce secteur en zone N(naturelle).

En l'absence d'évaluation environnementale, il est difficile de mesurer toutes les incidences potentielles du projet sur l'environnement.

La réduction du périmètre de **l'OAP du puits Jacob** n'a pas d'impact sur l'environnement

**Je considère qu'au regard de son emplacement et de la nature du projet, celui-ci n'a pas d'impact environnemental avéré et d'effets notables sur l'environnement.**

### 3.5 L'acceptabilité du projet par la population.

**L'enquête publique a suscité un intérêt pour la population,**



Sur les OAP existantes ou à créer, il n'y a pas eu de proposition alternative ni d'opposition aux projets de création, de réduction ou de suppression au projet de modification N° 2 du PLU de Vieilleville. Les remarques sont révélatrices de réactions que tout changement dans son environnement peut provoquer.

Quelques dépositions traitent de demandes de constructibilité de parcelles, alors que la procédure de modification ne permet pas ce changement de zonage.

**A l'examen des remarques déposées ou transmises au commissaire enquêteur, il est raisonnable de considérer que le projet de modification N°2 est globalement bien accepté.**

### 3.6 Réponses à mes questions

**Les réponses aux questions et remarques posées ont été apportées par le Maître d'ouvrage**

## 4 Avis du commissaire enquêteur.

En conclusion, je considère que :

La publicité de l'enquête a été très bien réalisée. L'information du public a été largement diffusée par un affichage conséquent sur le terrain de la part de la commune de Vieilleville.

L'enquête publique s'est déroulée sans le moindre incident.

Les éléments et arguments présentés par la mairie de Vieilleville rassemblent une somme d'éléments concourant à l'intérêt du projet concernant notamment l'ouverture partielle de la zone des Ardelières, la suppression de l'OAP Chemin des Cantins, la réduction du périmètre de l'OAP du Puits Jacob : principaux points concernant cette modification N° 2 du PLU.

Le reclassement des secteurs du Jardin des Fontaines et de la Coulée du Coteau, aujourd'hui urbanisés en zone Ub ne souffre d'aucune difficulté.

Les autres points de la modification : intégration de l'arrêté du règlement sonore, figuration au plan des servitudes du périmètre de sécurité de la canalisation de gaz n'ont pas soulevé de remarques ou d'observations.

La demande d'étendre le périmètre du STECAL de la Merlatière est retirée et donc n'a plus d'objet.

Les réponses personnalisées de la collectivité, au regard des remarques du public, permettent à chaque déposant d'obtenir des observations précises sur les situations exposées.

La participation du public s'est avérée satisfaisante.

Qu'au vu de l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe),

Les Personnes Publiques Associées (PPA) ayant exprimé un avis sont en nombre limité, et surtout sans réponse dans leur grande majorité.

Au vu du public rencontré lors des permanences,

**En conséquence et au regard de ce qui précède, j'émet :**

**UN AVIS FAVORABLE**

**A la procédure de modification de droit commun N°2  
du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Vieilleville**

**A titre de recommandation**

**Le commissaire enquêteur suggère au Maitre d'ouvrage  
de faire une réponse personnalisée à chacun des déposants concernés par le changement de  
destination des bâtiments et ceux venus à la rencontre du commissaire enquêteur pour des  
demandes sur le changement de zonage de leur parcelle.**

Ces conclusions ont été remises :

- En deux exemplaires papier et un exemplaire par voie électronique à la mairie
- Un exemplaire par voie électronique au Tribunal Administratif.

Bernard Pacory, commissaire enquêteur.

Fait et clos le 25 juin 2025