Commune de Vieillevigne

Vieille en mon nom, jeune en mon cœur

# Modification n°1 du
# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Dossier de Modification

**Février 2025**

| | Prescription | Arrêt | Approbation |
|---|---|---|---|
| Élaboration du PLU | 14.09.2017 | 16.05.2019 | 09.01.2020 |
| Modification simplifiée n°1 | - | - | 17.12.2020 |
| Modification de droit commun n°1 du PLU | - | - | 03.07.2025 |

## Pièce N°2
## Dossier d'approbation


**RENNES (siège social)**
Parc d'activités d'Apigné
1 rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE RHEU Cedex
**Tél : 02 99 14 55 70**
**Fax : 02 99 14 55 67**
rennes@ouestam.fr

**NANTES**
Bâtiment C, 1er étage
5, Boulevard Ampère
44470 CARQUEFOU
**Tél. : 02 40 94 92 40**
**Fax : 02 40 63 03 93**
nantes@ouestam.fr


Ouest am'
L'intelligence collective au service des territoires

# SOMMAIRE


**1 PREAMBULE ..... 3**

1.1 CONTEXTE GENERAL ..... 3
1.2 ÉVOLUTIONS ENVISAGEES (OBJETS DE LA MODIFICATION) ..... 3
1.3 LA PROCEDURE ..... 4
*1.3.1 La nature de la procédure ..... 4*
*1.3.2 Remarques complémentaires sur la nature de la procédure : l'Evaluation environnementale : examen au cas par cas ..... 5*
*1.3.3 Le déroulement de la procédure ..... 6*

**2 ÉLÉMENTS DE CONTEXTE ..... 7**

2.1 DIAGNOSTIC SOCIO-DEMOGRAPHIQUE ..... 7
*2.1.1 Évolution démographique ..... 7*
*2.1.2 Évolution du parc de logements ..... 9*
2.2 ÉTUDE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ..... 10
*2.2.1 Méthodologie d'étude & Résultats statistiques ..... 10*
*2.2.2 Précisions & Conclusions ..... 11*
2.3 LE CHOIX DU SECTEUR A OUVRIR A L'URBANISATION DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION ..... 19
2.4 LES AUTRES EVOLUTIONS ENGENDREES PAR LA MODIFICATION ..... 22
*2.4.1 Réduction du périmètre de l'OAP du Puits Jacob ..... 22*
*2.4.2 Passage de zones 1AU en Ub ..... 22*
*2.4.3 Intégration de nouveaux bâtiments éligibles aux changements de destination ..... 23*
*2.4.4 Suppression de la zone 1AU Chemin des Cantins ..... 29*
*2.4.5 Ajustement du règlement en zone agricole ..... 30*
*2.4.6 Autres ajustements divers ..... 30*
2.5 ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ..... 34
*2.5.1 Occupations des sols ..... 34*
*2.5.2 Réseaux & desserte ..... 35*
*2.5.3 Milieux naturels, biodiversité & cycle de l'eau ..... 36*
*2.5.4 Paysages & patrimoine ..... 37*
*2.5.5 Risques & nuisances ..... 39*

**3 PORTEE DE LA MODIFICATION ..... 40**

3.1 LES EVOLUTIONS ENGENDREES PAR LA MODIFICATION ..... 40
3.2 AJUSTEMENT DES OAP ..... 41
3.3 AJUSTEMENTS DU ZONAGE ..... 43
3.4 AJUSTEMENTS DU REGLEMENT ECRIT ..... 44
3.5 MISE A JOUR DES ANNEXES ..... 45

**4 ANNEXES ..... 46**

4.1 ANNEXE 1 : ZONE HUMIDE CHEMIN DES CANTINS ..... 46
4.2 ANNEXE 2 : COURRIER DE LA PREFECTURE DE LOIRE-ATLANTIQUE DEMANDANT LA PRISE EN COMPTE DE NOUVELLES REGLES & SERVITUDES ..... 46
4.3 ANNEXE 3 : INVENTAIRE DES BATIMENTS ELIGIBLES AU CHANGEMENT DE DESTINATION ..... 46

# TABLE DES ILLUSTRATIONS

Figure 1 : Évolution de la population communale de Vieillevigne ..... 7
Figure 2 : Variation annuelle moyenne de la population selon les soldes naturel et migratoire ..... 7
Figure 3 : Évolution de la taille des ménages ..... 8
Figure 4 : Évolution de la population par tranche d'âge ..... 8
Figure 5 : Évolution du nombre de logements créés entre 2013 et 2023 ..... 9
Figure 6 : Part des formes urbaines parmi les logements créés entre 2013 et 2023 ..... 9
Figure 7 : Potentiel théorique de création de logements en densification ..... 11
Figure 8 : Potentiel pratique de création de logements en densification ..... 11
**Figure 9 :** L'Îlot RIVABEL (gisement n°55) ..... 12
**Figure 10 :** Situation de plusieurs gisements à faisabilité complexe en cœur de bourg (renouvellement urbain – gisements n°55 et 56) ..... 12
Figure 11 : Carte des gisements fonciers identifiés lors de l'élaboration du PLU en 2018 ..... 14
Figure 12 : Carte des gisements fonciers actualisée dans le cadre de la présente modification ..... 15
Figure 13 : État des lieux des gisements fonciers actualisée dans le cadre de la présente modification / *Source : Ouest Am' (2024)* ..... 16
Figure 14 : Situation du secteur des Ardelières vis-à-vis des autres secteurs 2AU ..... 20
Figure 15 : Situation de la maîtrise foncière sur le secteur des Ardelières ..... 20
Figure 16 : Situation du secteur des Ardelières vis-à-vis des équipements et services ..... 21
Figure 17 : Projet de modification de l'OAP du Puits Jacob ..... 22
Figure 18 : Situation des secteurs 1AU aujourd'hui urbanisés ..... 22
Figure 19 : Projet de changement de zonage pour 2 secteurs 1AU désormais bâtis ..... 23
Figure 20 : Suppression de l'OAP du Chemin des Cantins ..... 30
Figure 21 : Carte du classement sonore des infrastructures de transports terrestres bruyantes sur la commune de Vieillevigne / Source : DDTM 44 ..... 33
Figure 22 : Occupation des sols selon Corine Land Cover ..... 34
Figure 23 : Registre Parcellaire Graphique (RPG) ..... 35
Figure 24 : Accès existant par le Chemin des Ardelières ..... 35
**Figure 25 :** Extrait du plan de réseau d'eau potable de la commune de Vieillevigne ..... 36
Figure 26 : Extrait du plan de réseau d'assainissement de la commune de Vieillevigne ..... 36
Figure 27 : Situation du secteur à ouvrir à l'urbanisation vis-à-vis du réseau hydrographique ..... 37
Figure 28 : Vue aérienne du secteur des Ardelières ..... 37
Figure 29 : Situation du secteur à ouvrir à l'urbanisation vis-à-vis du réseau bocager et des EBC ..... 38
Figure 30 : Risque de Transport de Matières Dangereuses (TMD) en Loire-Atlantique (par canalisation de gaz) / *Source : DDRM Loire-Atlantique* ..... 39
Figure 31 : Risque de Transport de Matières Dangereuses (TMD) en Loire-Atlantique (par voie fluviale, routière, maritime) / *Source : DDRM Loire-Atlantique* ..... 39

# 1 PRÉAMBULE

## 1.1 CONTEXTE GENERAL

Située au sud du département de Loire-Atlantique, à la limite du département vendéen et à une trentaine de kilomètres de Nantes, la commune de Vieillevigne présente une superficie totale de 5176 hectares. Les 4070 habitants[1] résidant sur le territoire communal sont répartis sur le bourg, ainsi que sur les nombreux villages et hameaux.

**La Commune de Vieillevigne souhaite faire évoluer son PLU, approuvé le 9 janvier 2020.**

## 1.2 ÉVOLUTIONS ENVISAGEES (OBJETS DE LA MODIFICATION)

La présente Modification vise à faire évoluer le règlement graphique (zonage), le règlement écrit ainsi que plusieurs Orientation d'Aménagement et de Programmation, sur les points suivants :

- **Ajustement du zonage** :
  - Ouvrir partiellement à l'urbanisation la zone 2AU des Ardelières pour une vocation d'habitat ;
  - Dans le cadre de l'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AU des Ardelières, classer la parcelle YT141 en zone Ub et en tant que jardin à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ;
  - Dans le cadre de la suppression de l'OAP Chemin des Cantins (*cf. « Ajustement des OAP »*), supprimer également l'Emplacement Réservé rue Boileau qui y était rattaché,
  - Dans le cadre de la suppression de l'OAP Chemin des Cantins (*cf. « Ajustement des OAP »*), classer ce secteur en zone naturelle et zone humide ;
  - Classer certaines zones 1AU en Ub suite à de nouvelles constructions sur ces secteurs ;
  - Ajouter 5 nouveaux bâtiments à l'inventaire des bâtiments éligibles au changement de destination, et corriger plusieurs erreurs matérielles ;

- **Ajustement des OAP** :
  - Dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU des Ardelières, mettre en place une OAP prenant en compte les enjeux de densité, de mixité sociale, et de mobilités douces ;
  - Réduire le périmètre de l'OAP du Puits Jacob, afin de faciliter la division parcellaire des propriétés rue d'Aigrefeuille (tout en conservant le reste du secteur d'OAP) ;
  - Supprimer l'OAP Chemin des Cantins afin de préserver les enjeux écologiques du secteur (*cf. « Ajustement du zonage »*) ;

[1] Source : INSEE RP 2021

❖ **Ajustements du règlement écrit** :

- Créer une nouvelle prescription graphique identifiant les jardins ou éléments de paysages à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, afin de préserver une partie du secteur des Ardelières ;
- Revoir les zones de stationnement en zones Ua et Ub afin d'exiger la création d'une place par logement créé ;
- Apporter des modifications au règlement de la zone agricole, notamment à propos des règles d'emprise au sol, et faciliter sa lecture ;
- Intégrer au PLU le nouvel arrêté portant révision du classement sonore des infrastructures routières et ferroviaires de Loire-Atlantique ;
- Faire figurer au plan des servitudes seulement le périmètre de sécurité de la canalisation des gaz, et non son tracé exact (à la demande de la DDTM) ;
- Corriger quelques fautes d'inadvertance dans la rédaction du règlement écrit (sans aucune incidence sur le fond) ;

## 1.3 LA PROCEDURE

### 1.3.1 LA NATURE DE LA PROCEDURE

L'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme précise que :

> *« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale 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 L.153-31 du Code de l'Urbanisme précise que :

> *« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :*
>
> *1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*
>
> *2° Soit de réduire un espace boisé classé, 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, au regard des évolutions projetées, elle n'entre pas dans les cas de figure prévus pour 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 Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale 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 ou à urbaniser. ».*

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

### 1.3.2 REMARQUES COMPLEMENTAIRES SUR LA NATURE DE LA PROCEDURE : L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE : EXAMEN AU CAS PAR CAS

Au regard de l'incertitude qui pèse sur la nécessité ou non d'une Evaluation environnementale pour une procédure de Modification (du fait de l'absence des décrets d'application de la Loi ASAP du 07 décembre 2020), **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.**

## 1.3.3 LE DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

| Démarche | Procédure |
|---|---|
| **Engagement de la procédure & montage du dossier** | L153-37 du Code de l'Urbanisme<br>**Engagement à l'initiative du Maire**<br>**Délibération du Conseil Municipal fixant les modalités de concertation** |
| **Dans le cas d'une Evaluation environnementale**<br>Concertation | L120-1 du Code de l'Environnement (notamment les II et III) : une **concertation d'une durée suffisante** et **au caractère proportionné** au regard du sujet |
| **Dossier prêt à être présenté** pour Consultations et Enquête publique | **Délibération du Conseil Municipal tirant le Bilan de la concertation** |
| **Consultation** :<br>• des **Personnes Publiques Associées,**<br>• de **l'Autorité environnementale** (3 mois de délai) | L153-40 du Code de l'Urbanisme<br>**Notification du dossier aux PPA** (consultation PPA)<br>R104-33 du Code de l'Urbanisme<br>**Saisine de l'Autorité environnementale** |
| **Enquête publique** (1 mois d'enquête publique + 1 mois de rédaction du Rapport et des Conclusions par le Commissaire-enquêteur) | L153-41 du Code de l'Urbanisme<br>**Enquête publique** |
| **Evolutions** apportées au dossier sur la base de la consultation des PPA, de la consultation de l'Autorité environnementale, des résultats de l'enquête publique | L153-43 du Code de l'Urbanisme |
| Finalisation de la procédure :<br>**Validation du dossier** | L153-44 du Code de l'Urbanisme<br>**Délibération du Conseil Municipal :**<br>**Approbation de la Modification du PLU** |

# 2 ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

Les éléments qui suivent ont vocation à rappeler des éléments de cadrage, liés directement à la procédure engagée. Ils ont vocation à compléter le Rapport de présentation du PLU de 2020 dans ses parties « *Diagnostic socio-économique* », et « *État Initial de l'Environnement* », spécifiquement sur l'objet de la procédure.

## 2.1 DIAGNOSTIC SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

### 2.1.1 ÉVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

La commune enregistre toujours une croissance constante de sa population depuis l'approbation du PLU en 2020. En effet, la commune a accueilli 28 nouveaux habitant(e)s en moyenne chaque année depuis 1975 : entre 2020 et 2021, 30 nouveaux vieillevignois ont été recensés. Ainsi, d'après le dernier recensement INSEE de 2021, la commune de Vieillevigne compterait 4070 habitant(e)s, soit une croissance moyenne annuelle de 0,4% depuis 2010. En 2020, la population vieillevignoise représentait 7,1% de la population intercommunale.

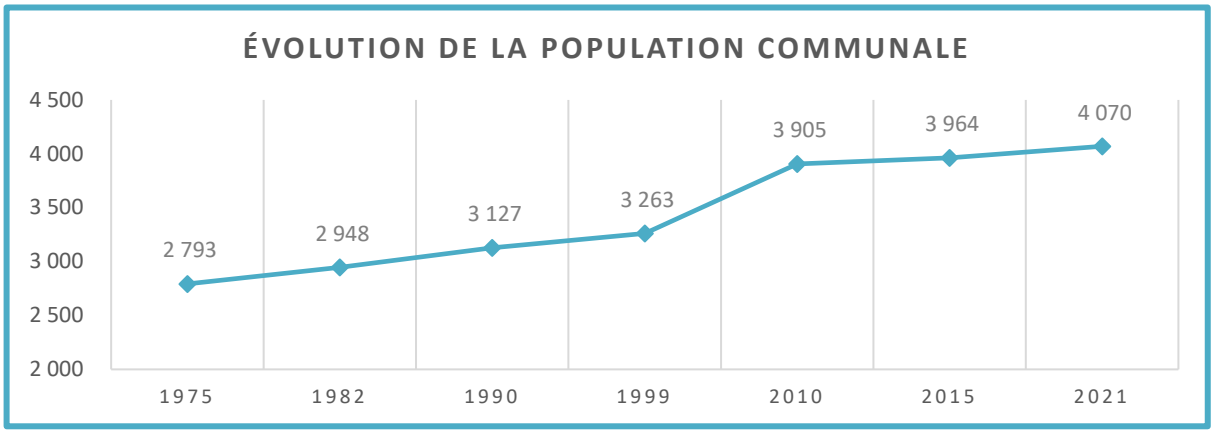



**Figure 1 :** Évolution de la population communale de Vieillevigne
*Source : INSEE (RP 2021)*

Comme en 2020, cette croissance moyenne annuelle, bien que positive, reste inférieure à la moyenne intercommunale (1,2%) et départementale (1,2%). À noter que cette croissance démographique est autant due au solde migratoire positif (0,2%) qu'au solde naturel également positif (0,2%).

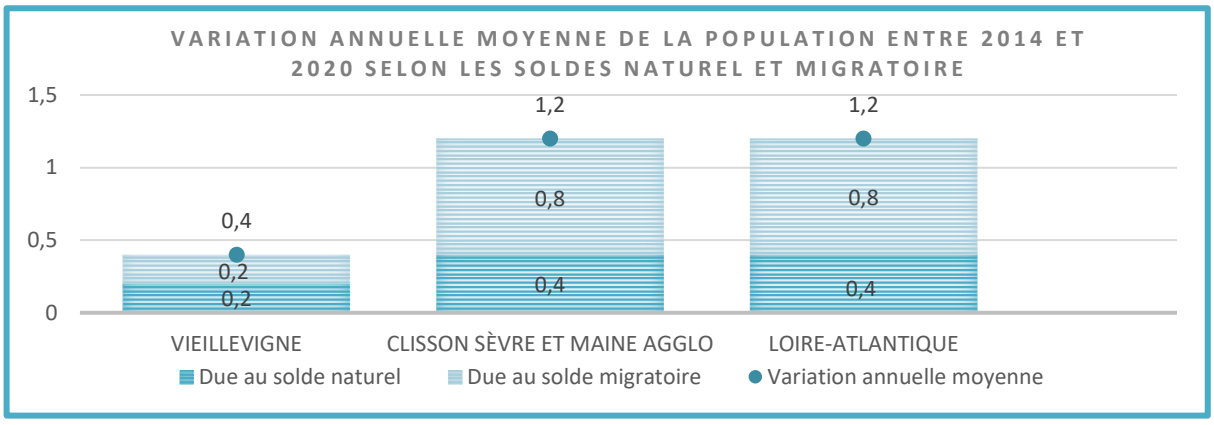



**Figure 2 :** Variation annuelle moyenne de la population selon les soldes naturel et migratoire
*Source : INSEE (RP 2020)*

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 en 2020).

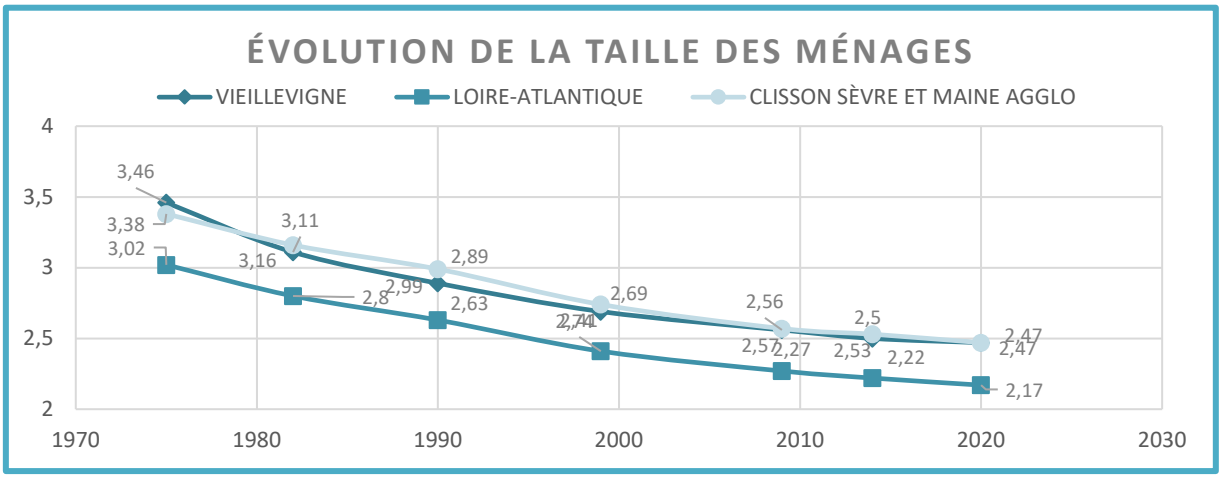



**Figure 3 :** Évolution de la taille des ménages
*Source : INSEE (RP 2020)*

Malgré des ménages de plus en plus petits, la population vieillevignoise demeure une population familiale. En 2020 l'indice de jeunesse s'élevait à 1,13, un chiffre plus élevé que la moyenne départementale. À Vieillevigne, plus de 55% de la population a moins de 45 ans, et plus de 35% a moins de 30 ans. Néanmoins, bien que jeune, la population vieillevignoise est vieillissante : alors que le taux des moins de 45 ans a diminué de quelques points depuis 2014, le taux de personnes agées de 45 à 59 ans et de 75 ans ou plus se maintient, tandis que la part des 60-74 ans a augmenté ces dernières années. Ce vieillissement de la population est un des facteurs participant au phénomène de desserrement des ménages.

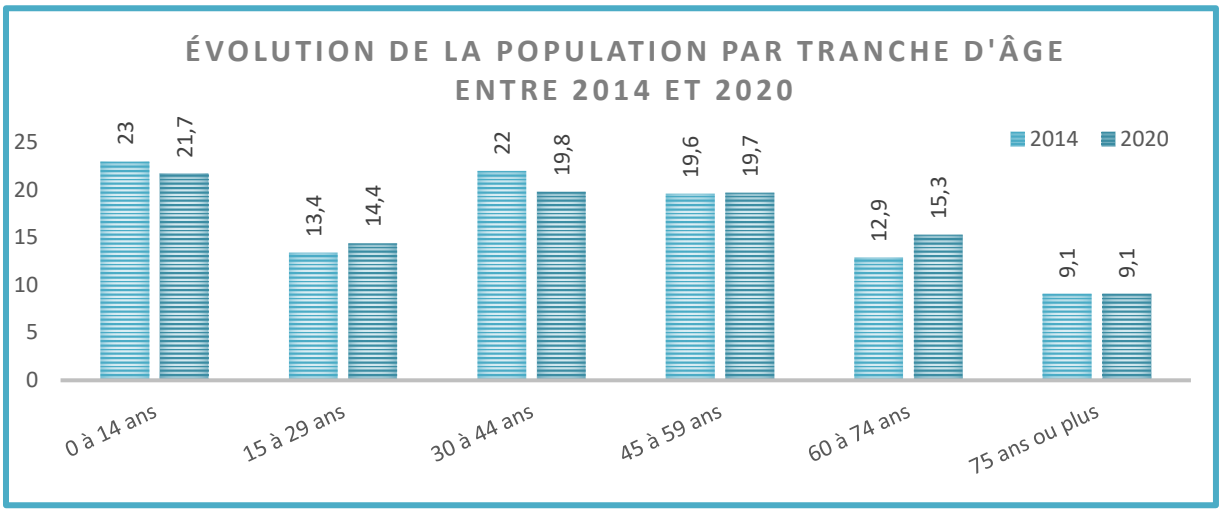



**Figure 4 :** Évolution de la population par tranche d'âge
*Source : INSEE (RP 2020)*

On note ainsi un léger retard de croissance sur le scénario envisagé par l'actuel PLU (1,3%). Néanmoins, les données INSEE ne permettent pas au moment de la rédaction de la présente modification de faire état de la croissance démographique depuis 2020. Au regard du desserrement démographique et de la production de logements de ces 4 dernières années, il semblerait que Vieillevigne ait connu une forte croissance démographique avec une population municipale estimée entre 4425 et 4455 habitants, **soit une croissance moyenne annuelle estimée à plus de 2%.** Une analyse plus fine de la production de logements (cf. 2.1.2) permet d'estimer à **plus de 95 le nombre**

**de nouveaux habitants chaque année sur la commune de Vieillevigne depuis 2020.** Ce chiffre est en adéquation avec le scénario démographique envisagé par l'actuel PADD.

### 2.1.2 ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

Les données Sitadel nous renseignent sur le nombre de logements dont la construction a commencé chaque année. Sur la commune de Vieillevigne, entre 2013 et 2023, on dénombre **303 logements commencés**, soit une moyenne de **28 logements créés par an** sur le territoire communal vieillevignois. On note un pic de production de logements en 2022, et un taux de production en 2023 qui reste supérieur à la moyenne de ces dix dernières. Le graphique ci-dessous montre que, bien qu'hétérogène, la production moyenne de logements par an à Vieillevigne est croissante. Cette courbe croissante répond d'une part à la croissance démographique, et d'autre part au phénomène de desserrement des ménages.

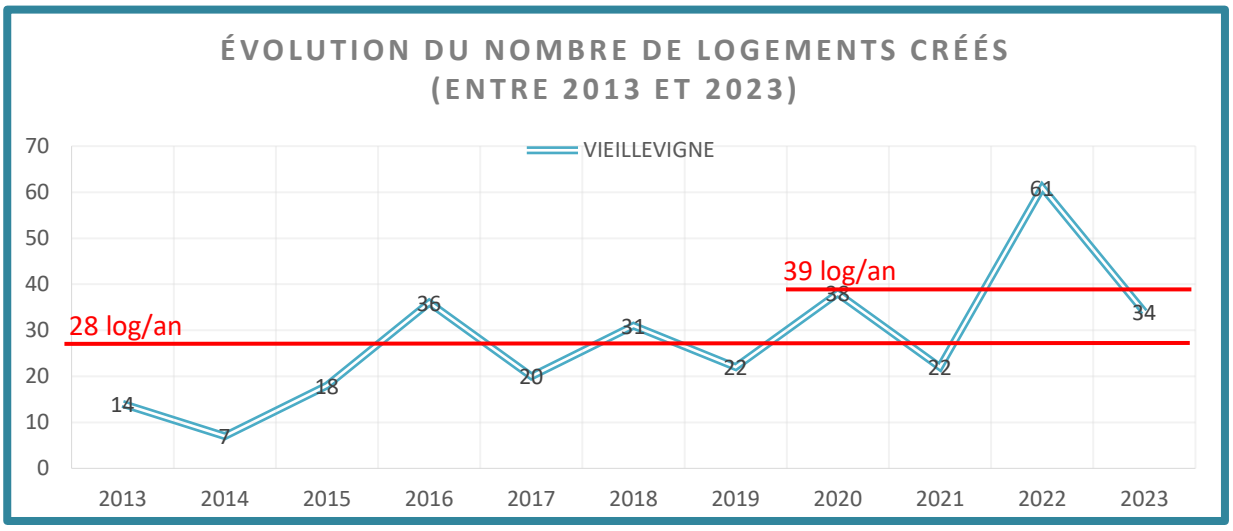



**Figure 5 :** Évolution du nombre de logements créés entre 2013 et 2023
*Source : Sitadel*

Sur cette période référente, la majorité des logements créés était de l'individuel pur (61,9%) ou bien de l'individuel groupé (20,6%). Enfin, près de 17% des logements créés étaient du collectif.

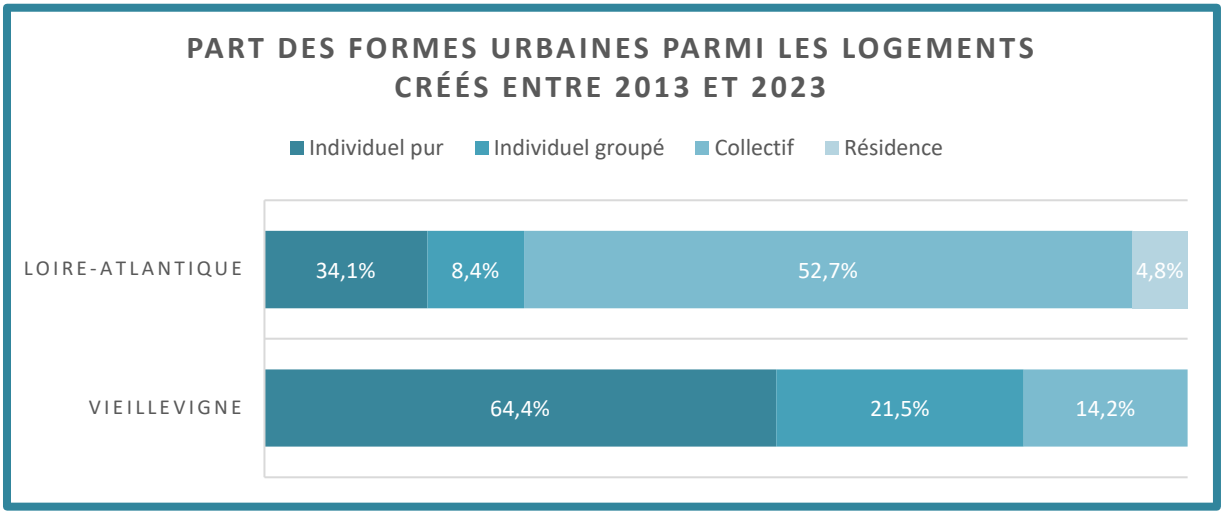



**Figure 6 :** Part des formes urbaines parmi les logements créés entre 2013 et 2023
*Source : Sitadel*

Depuis l'approbation du PLU de Vieillevigne début 2020, près de 155 logements ont été créés, soit une moyenne de 39 logements par an. Cette moyenne reste inférieure à la trajectoire estimée par le PADD

(60 logements par an) et ne permet pas aujourd'hui de répondre aux objectifs fixés en termes de croissance démographique. Au regard de la taille moyenne d'un ménage, la commune de Vieillevigne aurait en effet accueilli près de 96 habitants en moyenne par an depuis 2020, un taux cohérent (voire légèrement supérieur) avec les estimations démographiques de l'actuel PADD (+90 habitants en moyenne par an).

**Ainsi, afin d'anticiper la poursuite de cette trajectoire démographique, et en raison de capacités de densification limitées (cf. 2.2), la commune de Vieillevigne 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.**

## 2.2 ÉTUDE DES CAPACITES DE DENSIFICATION

### 2.2.1 METHODOLOGIE D'ETUDE & RESULTATS STATISTIQUES

Dans le cadre de l'élaboration du PLU en 2020, un premier repérage des gisements fonciers du territoire a été réalisé et affiné par le comité de pilotage 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.

Dans le cadre de la présente modification, ce travail a été mis à jour et représenté sous la forme d'une carte et d'un tableau statistique.

- **La carte :** Elle met en avant les potentiels fonciers identifiés sur le territoire en fonction de leur niveau de faisabilité (simple, moyen, complexe, non exploitable). Diverses contraintes sont estimées sur les terrains repérés : dureté foncière, contraintes réglementaires (règlement, servitudes…), architecturales, techniques (topographie, accessibilité, surface constructible, exposition…) :
- **Simple :** L'aménagement du gisement foncier est simple (exemple : le terrain est bien situé, ne présente pas de contrainte technique et dispose d'une accessibilité immédiate).
- **Moyenne :** La faisabilité du gisement foncier est moyenne (exemple : le terrain présente une difficulté technique, un problème en termes d'acquisition ou de desserte).
- **Complexe :** La faisabilité du gisement foncier est complexe (exemple : le terrain présente plusieurs difficultés à la fois techniques, en termes d'acquisition et de desserte).
- **Non exploitable :** La réalisation d'une ou plusieurs constructions sur le gisement identifié est inenvisageable pour une ou plusieurs raisons. Cette catégorie comprend les parcelles non bâties à exclure du gisement foncier pour diverses raisons : parking, terrain de sport, espace public…

L'enveloppe urbaine correspond au tissu urbanisé de la commune et est représentée par un contour rouge. Cette enveloppe urbaine correspond au centre-bourg de Vieillevigne. Chaque emprise disposant d'un potentiel foncier est identifiée par un numéro permettant de se référer au tableau statistique.

- **Le tableau statistique :** Le tableau permet de synthétiser l'ensemble des caractéristiques de chacun des gisements fonciers identifiés :
  - La 1ère colonne correspond au numéro du gisement renvoyant à la carte pour faciliter sa localisation sur le territoire.
  - La 2nde colonne affiche la surface du gisement en hectare.
  - La 3ème colonne renseigne le type de gisement (Dent creuse = DC, remembrement parcellaire = RP, renouvellement urbain = RU, ou non exploitable = NE).
  - La 4ème colonne donne le niveau de faisabilité évalué pour chaque gisement.

- La 5ème colonne permet de justifier le choix du niveau de faisabilité du gisement foncier identifié dans la colonne précédente.

Le potentiel théorique exploitable correspond donc à **13.24 hectares** au sein de l'enveloppe urbaine.

Parmi ce potentiel identifié :

- 11.9% des gisements disposent d'une faisabilité simple, soit 1.58 hectare. Ces gisements identifiés représentent un potentiel de l'ordre de 19 logements (en appliquant une densité cohérente au tissu environnant).
- 19.2% des gisements disposent d'une faisabilité moyenne, soit 2.54 hectares. Ces gisements identifiés représentent un potentiel de l'ordre de 41 logements (en appliquant une densité cohérente au tissu environnant).
- 68.9% des gisements disposent d'une faisabilité qualifiée de « complexe », soit 9.12 hectares. Ces gisements identifiés représentent un potentiel de 176 logements (en appliquant une densité cohérente au tissu environnant).

| POTENTIEL THÉORIQUE | SURFACE | LOGEMENTS | PART |
|---|---|---|---|
| SIMPLE | 1,58 | 19 | 11,9% |
| MOYENNE | 2,54 | 41 | 19,2% |
| COMPLEXE | 9,12 | 176 | 68,9% |
| NON-EXPLOITABLE | 4,57 | 85 | 34,5% |
| TOTAL | **13,24** | **236** | 100,0% |

**Figure 7 :** Potentiel théorique de création de logements en densification
*Source : Ouest Am' (2024)*

Au regard des différents degrés de faisabilité, on peut considérer que :

- 75% des logements issus des gisements « simples » pourront être réalisés, soit 14 logements,
- 50% des logements issus des gisements « moyens » pourront être réalisés, soit 21 logements,
- 15% des logements issus des gisements « complexes » pourront être réalisés, soit 26 logements,

| POTENTIEL PRATIQUE | LOGEMENTS | PART |
|---|---|---|
| SIMPLE | 14 | 23,3% |
| MOYENNE | 21 | 33,5% |
| COMPLEXE | 26 | 43,2% |
| NON-EXPLOITABLE | 0 | 0,0% |
| TOTAL | **61** | 100,0% |

**Figure 8 :** Potentiel pratique de création de logements en densification
*Source : Ouest Am' (2024)*

Au total, **environ 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 en logements que sur une seule année, et il conviendrait d'anticiper la création de logements à moyen terme en attendant, notamment, que certains grands secteurs aujourd'hui à faisabilité complexe (gisements n°55 et 56) puissent faire l'objet d'une opération de renouvellement urbain sur le long terme.**

### 2.2.2 PRECISIONS & CONCLUSIONS

Ainsi, l'analyse détaillée de la capacité résiduelle d'urbanisation et de la faisabilité opérationnelle démontre des **possibilités de densification de l'enveloppe urbaine limitées.** En effet, la plupart des

secteurs de faisabilité simple préalablement identifiés lors de l'élaboration du PLU sont désormais construits.

### LES GISEMENTS INTRA-BOURGS

Plusieurs divisions parcellaires ont vu le jour (notamment sur les gisements n°5 et 6 par exemple, ou encore le gisement n°13 qui a vu naître 4 lots). Un permis de construire a été déposé sur le périmètre du gisement n°53, mais celui-ci est actuellement en recours au tribunal administratif. Enfin, concernant les gisements n°55 et 56, ces derniers sont classés complexes car ils nécessitent une opération de renouvellement urbain d'envergure.

Par exemple, le gisement n°55, dit **l'Îlot Rivabel**, est une friche industrielle identifiée au PLU et dont la commune est en cours d'acquisition (une procédure de Déclaration d'Utilité Publique est en cours au moment de la rédaction de la présente modification). Par cette maîtrise foncière, la commune souhaite entre autres **répondre en partie à la demande en logement** face à une **raréfaction de l'offre en terrains constructibles,** et répondre à l'objectif de **32% de logements créés au sein de l'enveloppe urbaine** comme stipulé dans le PADD. La commune de Vieillevigne va prochainement s'inscrire dans un dispositif récemment proposé par la Préfecture, nommé « *Ateliers Flash* », qui permettra de définir les principes d'aménagement de cet espace. À noter que lors de l'élaboration du plan guide réalisé en 2022, cet espace avait été identifié comme une polarité d'entrée de bourg avec l'objectif de créer un **quartier à vocation mixte** proposant habitats, commerces, services et espaces de stationnement (conformément au **zonage 2AUm** de l'actuel PLU), tout en tenant compte de la préservation de la trame verte et de la trame bleue du cours d'eau de l'Ognon.



**Figure 9 :** L'Îlot RIVABEL (gisement n°55)

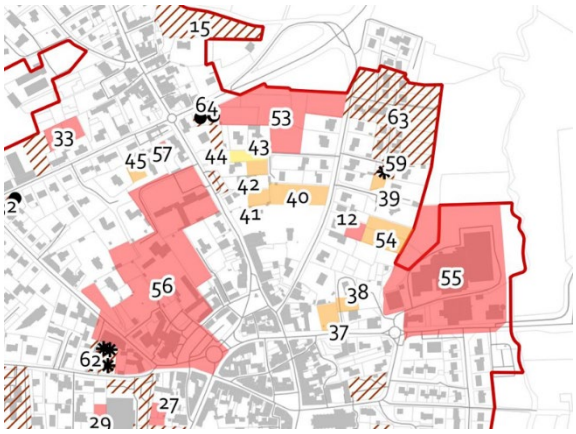



**Figure 10 :** Situation de plusieurs gisements à faisabilité complexe en cœur de bourg (renouvellement urbain – gisements n°55 et 56)

En raison de la durée de la procédure DUP, et de son statut de friche industriel, **la commune de Vieillevigne n'a pas de visibilité aujourd'hui sur les échéances d'urbanisation de ce gisement n°55**. Pour toutes les raisons exposées ci-dessus, ce projet de renouvellement urbain **ne saurait voir le jour à court terme.**

#### LES ZONES 1AU

Parmi les grands gisements repérés lors de l'élaboration du PLU, l'OAP La Coulée des Côteaux a organisé la construction de 14 logements sur le gisement n°50, au sud-est du bourg. Il s'agissait de la première zone 1AU identifiée dans l'actuel PLU.

On note par ailleurs quelques dents creuses dans le lotissement du Jardin des Fontaines, qui correspondent à certains lots toujours en cours de vente. Cette opération d'aménagement concerne la première phase de la seconde zone 1AU identifiée lors de l'élaboration du PLU en 2020. De par son caractère aujourd'hui urbanisé, la commune de Vieillevigne souhaite par la présente modification faire passer ce secteur en zone Ub. Quant à la seconde phase d'urbanisation de ce secteur 1AU, un permis d'aménager a récemment été accordé pour la création de 32 lots dont un lot à caractère social pour 7 logements.

Par ailleurs, une troisième et dernière zone 1AU avait été identifiée, il s'agit du gisement n°15. Dans le cadre d'une étude de faisabilité, il a été révélé que ce secteur présentait certains enjeux écologiques majeurs, tels que la présence d'une zone humide. Ce gisement n'est donc aujourd'hui 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, augmentation du prix de l'immobilier, desserrement des ménages, etc.).**

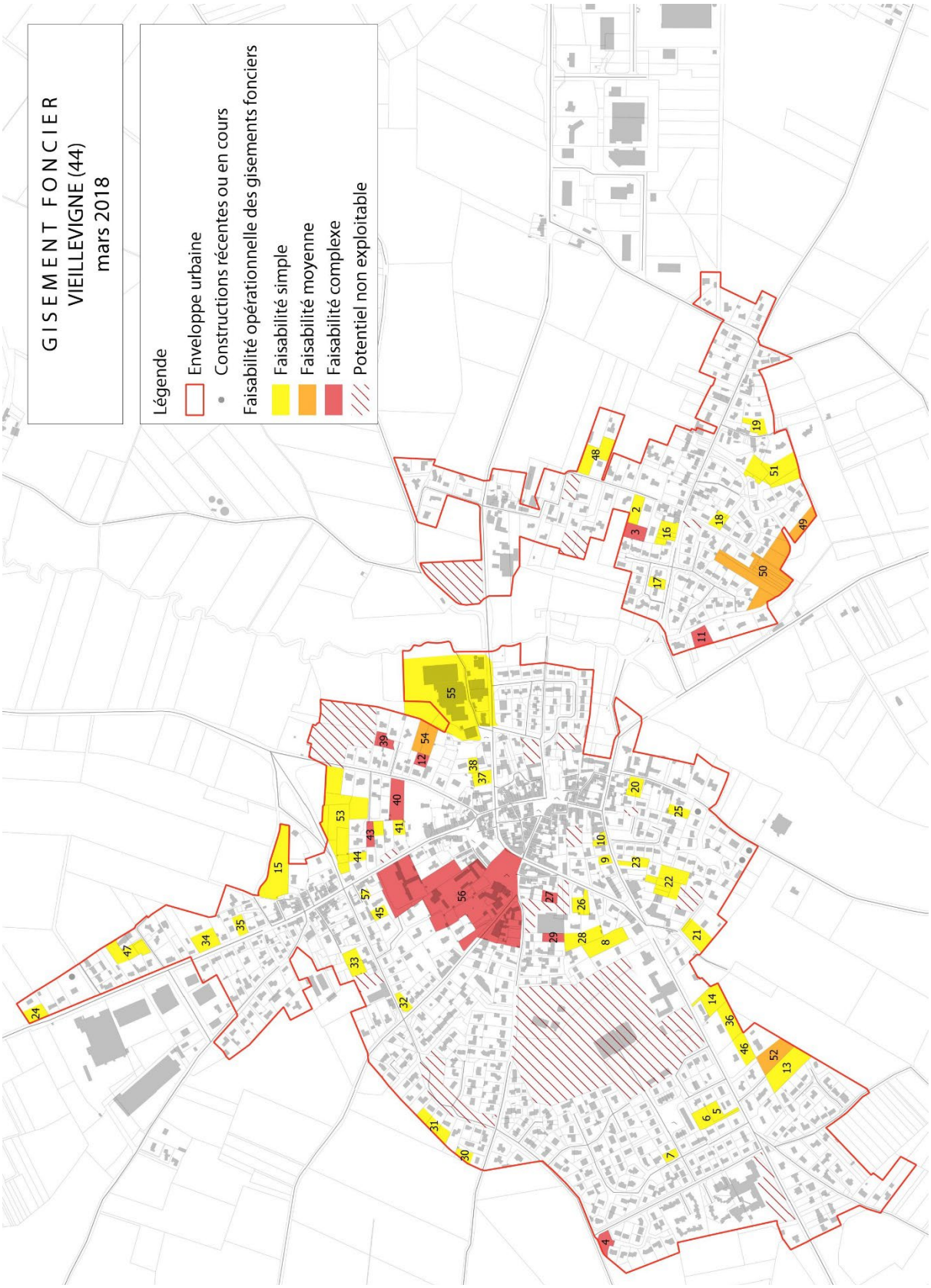



**Figure 11 :** Carte des gisements fonciers identifiés lors de l'élaboration du PLU en 2018
*Source : Ouest Am' (2018)*

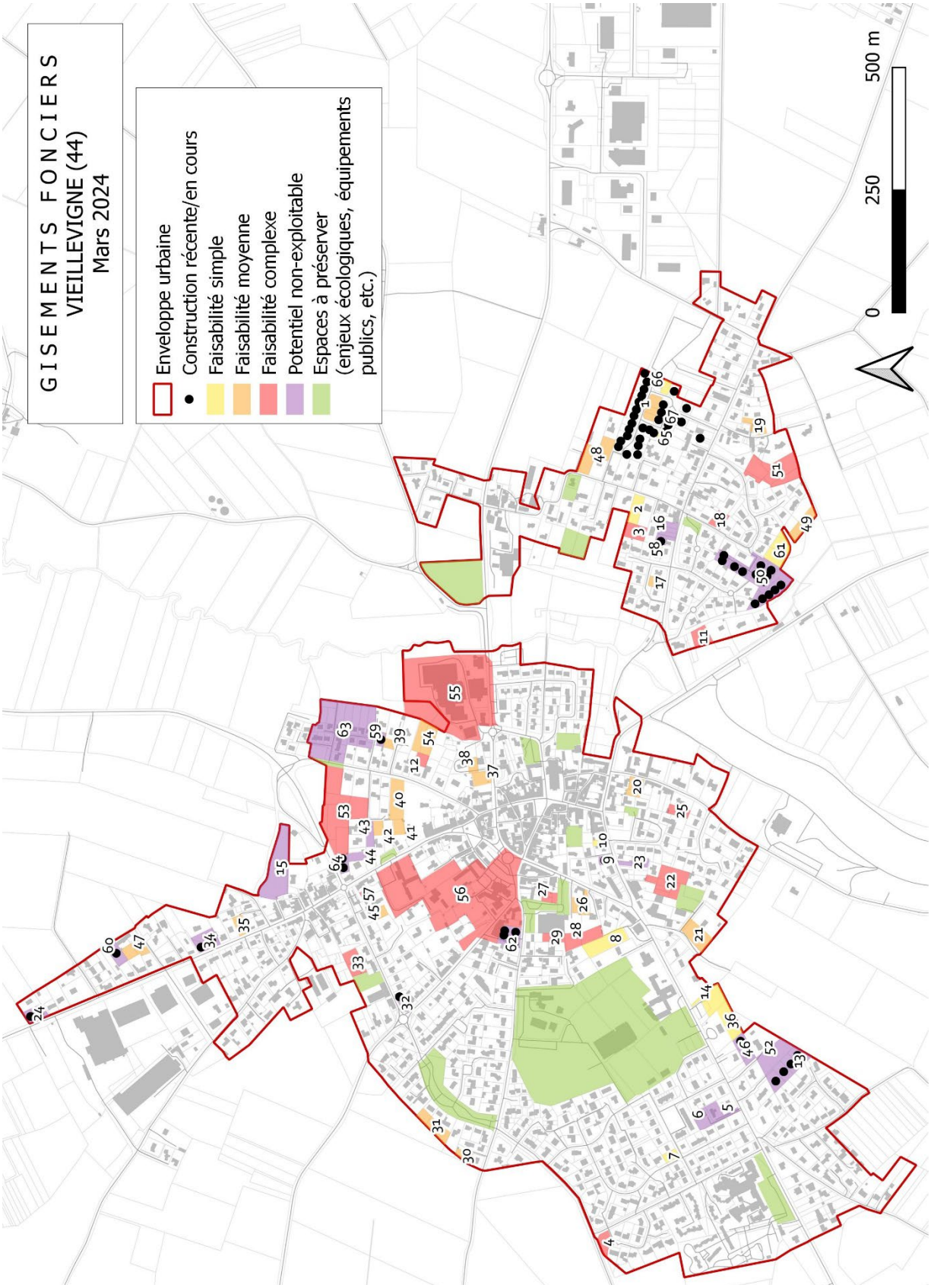



**Figure 12 :** Carte des gisements fonciers actualisée dans le cadre de la présente modification
*Source : Ouest Am' (2024)*

**Figure 13 :** État des lieux des gisements fonciers actualisée dans le cadre de la présente modification / *Source : Ouest Am' (2024)*

| N° | SURF (m²) | TYPE | FAISABILITÉ | OBSERVATIONS |
|---|---|---|---|---|
| **1** | 0,13 | RP | MOYENNE | Jardins d'habitation |
| **2** | 0,13 | DC | SIMPLE | Dent creuse dans lotissement |
| **3** | 0,13 | DC | COMPLEXE | Parcelle enclavée (même unité foncière - parcelle accessible par l'accès existant - pourra être mise en place une servitude si division parcellaire) |
| **4** | 0,1 | DC | COMPLEXE | Présence de pompes de relevage et compteur - appartient à l'ASL - espace commun du lotissement |
| **5** | 0,1 | NE | NE | En vente - 1 PC accordé pour 1 maison d'habitation (DAACT déposée) |
| **6** | 0,15 | NE | NE | En vente - 1 PC accordé pour 1 maison d'habitation (DAACT déposée) |
| **7** | 0,05 | DC | SIMPLE | Actuellement jardin - Division parcellaire |
| **8** | 0,26 | DC | SIMPLE | Propriétaire non vendeur actuellement - Accès par servitude sur terrain privé |
| **9** | 0,04 | NE | NE | Jardin - Division parcellaire |
| **10** | 0,05 | DC | SIMPLE | Jardin - Division parcellaire |
| **11** | 0,13 | DC | COMPLEXE | Enclavée - Nécessité de servitude |
| **12** | 0,06 | DC | COMPLEXE | Parcelle enclavée (même unité foncière - parcelle accessible par l'accès existant - pourra être mise en place une servitude si division parcellaire) |
| **13** | 0,37 | NE | NE | DP accordé pour détachement 4 lots à bâtir, puis 4 PC pour maisons individuelles accordés (DOC déposées) |
| **14** | 0,22 | DC | SIMPLE | Propriété communale - Projet en réflexion pour 3-4 logements |
| **15** | 0,56 | NE | NE | Actuelle zone 1AU à retirer par la présente modification : ancien projet de lotissement communal annulé (présence zone humide après étude de sols) |
| **16** | 0,14 | NE | NE | 1 PC accordé pour 2 locatifs sur le gisement foncier n°58) - reste de la place sur le gisement foncier n°16 - plusieurs propriétaires différents |
| **17** | 0,07 | RP | MOYENNE | Jardin - si propriétaire vendeur |
| **18** | 0,09 | RP | COMPLEXE | Attention accès (aménagement de voie nécessaire) |
| **19** | 0,11 | RP | MOYENNE | Jardins d'habitation |
| **20** | 0,11 | RP | MOYENNE | Jardins d'habitation |
| **21** | 0,21 | RP | MOYENNE | Jardins d'habitation |
| **22** | 0,37 | RP | COMPLEXE | Parcelles enclavées - pas d'entente entre les propriétaires et riverains pour accorder droit d'accès |
| **23** | 0,09 | NE | NE | DP accordé pour détachement de 2 lots à bâtir |
| **24** | 0,12 | NE | NE | DP division en vue de construire - 2 lots / 2 PC accordés pour maisons individuelles + DAACT déposées |
| **25** | 0,08 | RP | COMPLEXE | Accès à créer sur rue de Trianon |
| **26** | 0,13 | RP | MOYENNE | Jardins d'habitation |
| **27** | 0,07 | RP | COMPLEXE | Parcelle enclavée (doit négocier avec Intermarché pour sortir sur le parking) |
| **28** | 0,22 | RP | COMPLEXE | Possibilité relier avec 26 (pour l'accès) |
| **29** | 0,08 | RP | COMPLEXE | Parcelle enclavée - Possibilité intégrer projet délocalisation Intermarché |
| **30** | 0,07 | RP | MOYENNE | Jardins d'habitation |
| **31** | 0,18 | RP | MOYENNE | Jardins d'habitation |
| **32** | 0,07 | NE | NE | PC accordés pour 2 locatifs - DAACT déposées |
| **33** | 0,17 | RP | COMPLEXE | Parcelle B 623 enclavée - réfléchir à un aménagement global avec la parcelle B 1801 - Attention, aujourd'hui inclues dans le périmètre sanitaire avec exploitation agricole |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **34** | 0,18 | NE | NE | Attention aux branchements assainissement travaux avenue de Nantes - DP division en vue de construire - 2 lots / 2 PC accordés pour maisons individuelles + DAACT déposées |
| **35** | 0,08 | RP | MOYENNE | Attention aux branchements assainissement travaux avenue de Nantes |
| **36** | 0,19 | RP | SIMPLE | Relation en cours entre les propriétaires et le CAUE pour réfléchir à un découpage cohérent de la parcelle |
| **37** | 0,1 | RP | MOYENNE | Jardins d'habitation |
| **38** | 0,06 | RP | MOYENNE | Jardins d'habitation |
| **39** | 0,04 | RP | MOYENNE | Litige d'accès entre propriétaires |
| **40** | 0,24 | RP | MOYENNE | Parc paysagé privé |
| **41** | 0,07 | RP | MOYENNE | Jardins d'habitation |
| **42** | 0,06 | RP | MOYENNE | Jardins d'habitation |
| **43** | 0,08 | NE | NE | Accès par voie privée (copropriété) - Cub accordé pour le projet suivant :<br>- Réduire l'emprise du jardin de l'habitation existante afin de créer une ou deux parcelles de terrain à bâtir<br>- Créer un terrain bâtir sur la parcelle B1353 en conservant le garage existant<br>- Créer une voie de desserte de 5m de largeur pour les des deux ou trois parcelles de terrain à bâtir.<br>- Conserver l'accès de la maison existante |
| **44** | 0,06 | NE | NE | CUb accordé pour le projet de division de la parcelle B 51 en 3 lots :<br>- un lot à bâtir de 755 m² avec création d'un accès Avenue de Nantes<br>- un lot de 805 m² incluant le bâti existant,<br>- un lot de 150 m² avec changement de destination du bâtiment en habitation et création d'un accès Avenue de Nantes |
| **45** | 0,07 | RP | MOYENNE | Jardins d'habitation |
| **46** | 0,16 | NE | NE | DP division accordée - détachement 2 lots à bâtir - 2 PC accordés pour des maisons individuelles + DAACT déposées |
| **47** | 0,14 | RP | MOYENNE | 1 lot qui s'est construit sur la parcelle C 688 |
| **48** | 0,27 | RP | MOYENNE | Riverains ayant gagné un procès annulation PA 2017 |
| **49** | 0,15 | RP | MOYENNE | Litige pour accès avec copropriété - Attention ZH |
| **50** | 0,77 | NE | NE | PA accordé pour 11 lots et 3 lots sociaux + DOC déposée (plusieurs PC déposés) |
| **51** | 0,51 | RP | COMPLEXE | Des servitudes de passages à obtenir de l'ASL (association du lotissement) ainsi que des aménagements d'accès à prévoir |
| **52** | 0,26 | NE | NE | Cub accordé pour division parcellaire de 5 terrains à bâtir - accès par parcelle YT 743 |
| **53** | 0,95 | RP | COMPLEXE | PC accordé mais recours - requête d'appel au TA - l'ensemble du gisement identifié n'est pas concerné par le PC |
| **54** | 0,25 | RP | MOYENNE | Accès à prévoir - Elargissement au sud sur les autres parcelles ? Liaison piétonne à intégrer (OAP identifiée) |
| **55** | 2,72 | RU | COMPLEXE | Projet délocalisation Intermarché - procédure de DUP en cours sur la zone RIVABEL - procédure longue et difficile |
| **56** | 3,41 | RU | COMPLEXE | Equipements publics déjà en place<br>3 PC accordés sur une partie du gisement foncier : dont 2 pour maisons individuelles + 1 pour 2 logements locatifs (au niveau de la rue du Quarteron) |
| **57** | 0,03 | RP | COMPLEXE | Accès possible par le parking public du Tortillard mais cela supprimerait des places de stationnement |
| **58** | 0,03 | NE | NE | 1 PC accordé pour 2 locatifs - reste de la place sur le gisement foncier n°16 à côté |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **59** | 0,04 | NE | NE | PC accordé pour une maison individuelle + DOC déposée pour une partie du gisement foncier - parcelles B 129 +B 1115 |
| **60** | 0,12 | NE | NE | CUb accordé + DP division accordé pour division en vue de construire (détachement 1 lot à bâtir) - sur la parcelle C 688 |
| **61** | 0,22 | RP | SIMPLE | PA accordé pour 11 lots et 3 lots sociaux juste à côté |
| **62** | 0,17 | NE | NE | 3 PC accordés dont 2 pour maisons individuelles + 1 pour 2 logements locatifs (au niveau de la rue du Quarteron) |
| **63** | 1,31 | NE | NE | Construit |
| **64** | 0,09 | NE | NE | Construit |
| **65** | 0,05 | DC | SIMPLE | DC dans lotissement |
| **66** | 0,04 | DC | SIMPLE | DC dans lotissement |
| **67** | 0,03 | DC | SIMPLE | DC dans lotissement |

**DC** = Dent Creuse / **RP** = Remembrement Parcellaire / **RU** = Renouvellement urbain / **NE** = Non-Exploitable

## 2.3 LE CHOIX DU SECTEUR A OUVRIR A L'URBANISATION DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION

Compte-tenu de l'évolution socio-démographique de la population vieillevignoise, et les contraintes actuelles en termes de capacité de densification, la commune de Vieillevigne souhaiterait par la présente modification ouvrir partiellement à l'urbanisation la zone 2AU des Ardelières.

Comme le souligne l'étude des capacités de densification (cf. 2.2.2), **les zones 1AU initialement identifiées lors de l'élaboration du PLU de Vieillevigne sont aujourd'hui indisponibles**.

Par ailleurs, l'objectif de la commune serait de pouvoir porter et gérer un **projet de lotissement communal**, projet qui n'a pu se faire jusqu'alors sur les secteurs du Jardin des Fontaines et de La Coulée des Côteaux qui accueillent des lotissements à caractère privé. Pour la commune, ce projet de lotissement communal permettrait une **maîtrise des prix de commercialisation** des lots, et d'équilibrer les nouveaux quartiers de la commune entre lotissements privés et lotissements communaux.

Il s'agit dans ce sens de **répondre aux différents enjeux sociodémographiques** comme le vieillissement de la population, le desserrement des ménages, ou encore la difficulté d'accession à la propriété des jeunes ménages, et de proposer en conséquence des lots à destination de jeunes habitants, de personnes âgées isolées, de familles monoparentales, etc.

Concernant l'îlot Rivabel, la commune est en cours d'acquisition de ce secteur 2AUm dont elle n'a pas la maîtrise foncière. Par ailleurs, il s'agit d'une friche industrielle dont l'ouverture à l'urbanisation nécessiterait une opération de renouvellement urbain d'envergure (cf. 2.2.2).

**Du fait de l'impossibilité de développer ce secteur 2AU à court terme, la commune est contrainte de se tourner vers un secteur 2AU en extension, afin de développer un quartier pavillonnaire pour ses nouveaux habitants.**

Hormis le secteur de l'Îlot Rivabel, les 4 autres secteurs 2AU identifiés apparaissent plus éloignés du centre-bourg, ou sont destinés à être urbanisés à plus long terme. De plus, les nouveaux quartiers qui ont vu le jour ces dernières années sont situés à l'est du bourg communal, et il conviendrait d'équilibrer ce développement en se tournant vers des secteurs plus à l'ouest.

Le secteur 2AU des Ardelières est situé au sud-ouest du bourg, et avait été retenu comme réserve foncière lors de l'élaboration du PLU en raison de la pertinence de sa localisation, **à proximité directe des équipements et services communaux**. En effet, ce secteur se situe à moins de 10 minutes à pied de la place de la Mairie, et en face de l'école publique Paul-Émile Victor et du complexe sportif communal (salle des sports, associations sportives, terrains de sport, etc.).

Par la présente modification, la commune de Vieillevigne souhaite **ouvrir à l'urbanisation 2 hectares** de ce secteur 2AU des Ardelières (1,98 ha), soit la parcelle YT21.

Par ailleurs, la commune de Vieillevigne est aujourd'hui **en partie propriétaire** du secteur des Ardelières qu'elle souhaite ouvrir à l'urbanisation (parcelle YT21). La parcelle YT141 correspond aujourd'hui au fond de jardin de la maison d'habitation située sur la parcelle adjacente T691. La commune **ne souhaite pas intégrer cette parcelle privée** dans son projet d'ouverture à l'urbanisation.

D'un commun accord avec les propriétaires, la commune souhaiterait à travers la présente modification **classer cette parcelle en zone Ub et en jardin à protéger** (au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme identifiant les jardins ou éléments de paysage à préserver) afin de conserver un tampon végétal entre cette maison et le futur lotissement.

Sur les secteurs de « *jardins ou éléments de paysage à protéger* », seule la construction d'abris de jardins y est possible, sous réserve (conditions cumulatives) :

- Qu'il s'agisse d'une construction légère en bois,
- D'une emprise maximum de 20 m² par abri,
- D'un abri maximum par jardin,

**Pour l'ensemble des raisons exposées, la zone 2AU des Ardelières constitue aujourd'hui le secteur le plus pertinent pour une ouverture à l'urbanisation à vocation d'habitat.**

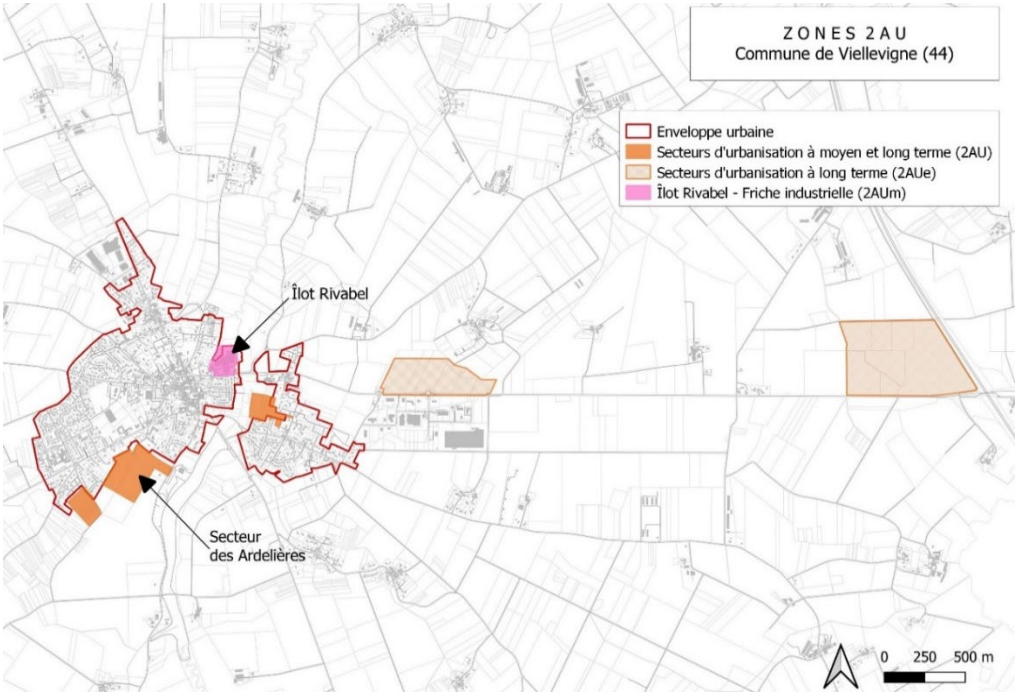



**Figure 14 :** Situation du secteur des Ardelières vis-à-vis des autres secteurs 2AU
*Source : Ouest Am' (2024)*

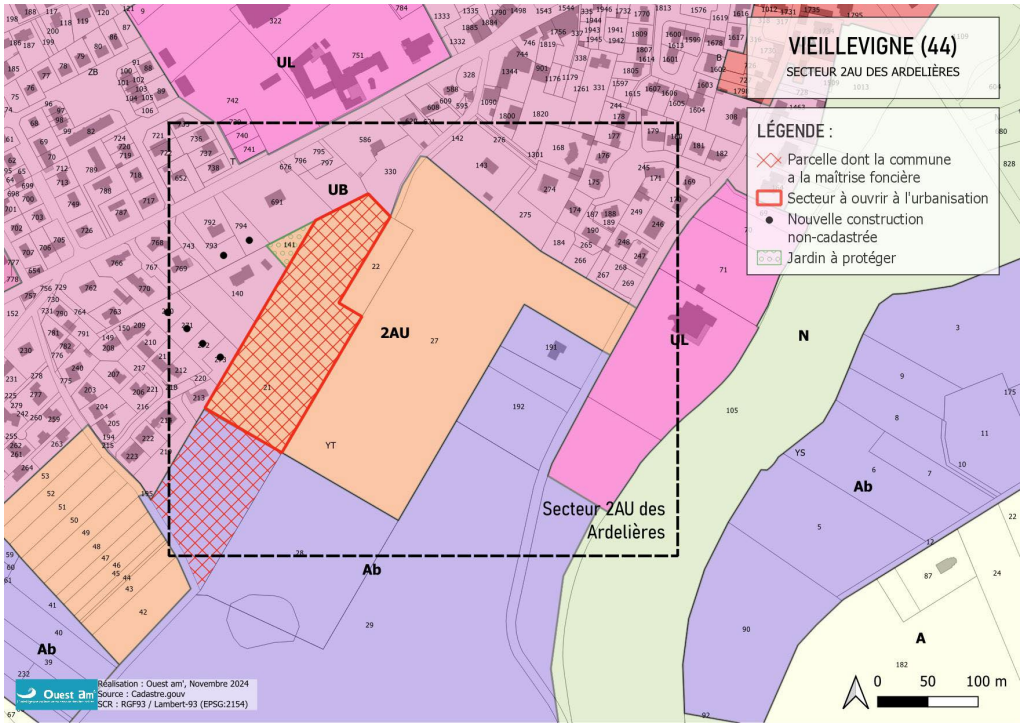



**Figure 15 :** Situation de la maîtrise foncière sur le secteur des Ardelières
*Source : Ouest Am' (2024)*

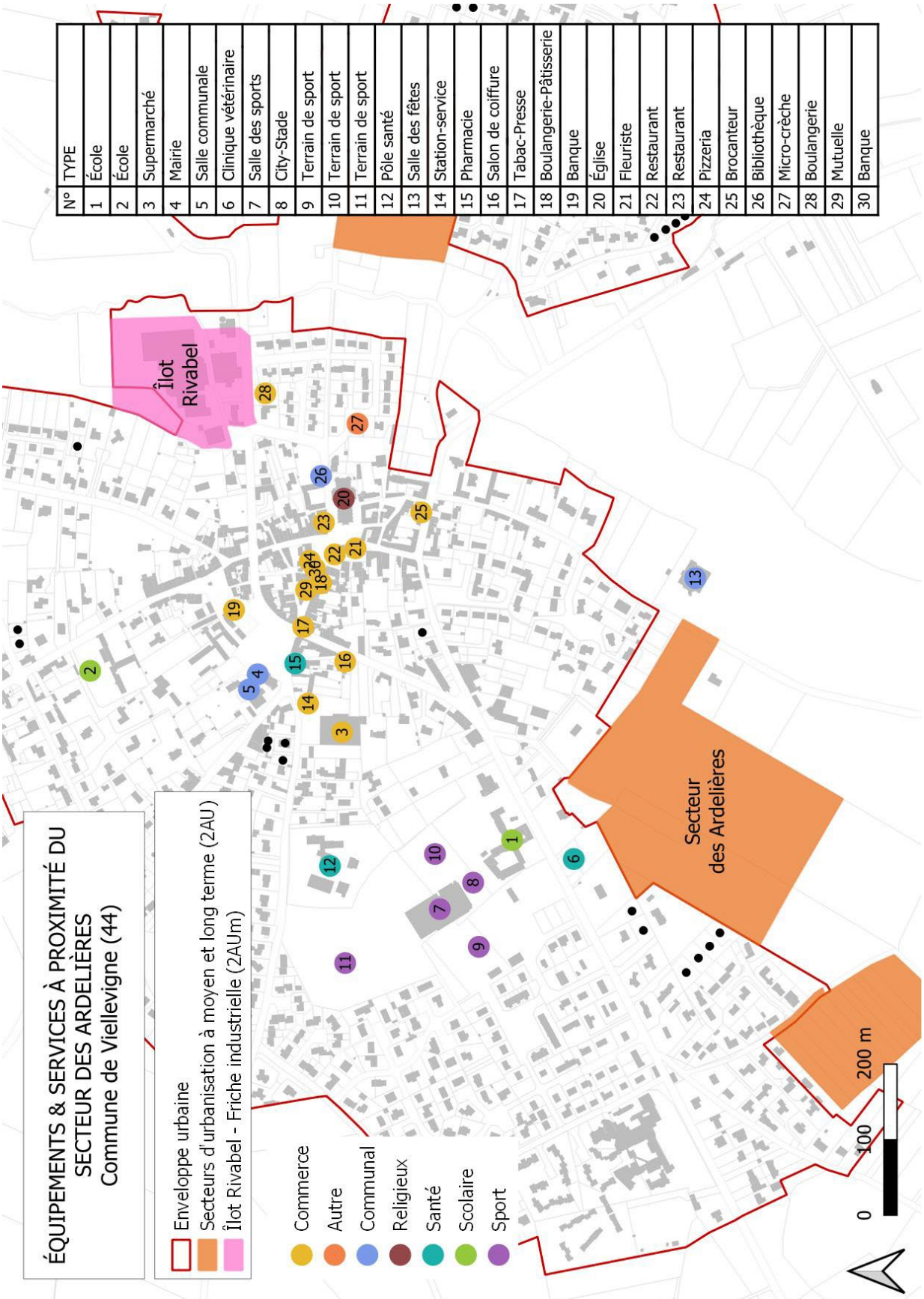



**Figure 16 :** Situation du secteur des Ardelières vis-à-vis des équipements et services
*Source : Ouest Am' (2024)*

# 2.4 LES AUTRES EVOLUTIONS ENGENDREES PAR LA MODIFICATION

## 2.4.1 REDUCTION DU PERIMETRE DE L'OAP DU PUITS JACOB

Afin de faciliter la division parcellaire des propriétés rue d'Aigrefeuille et permette la réalisation de nouveaux logements, la commune souhaiterait réduire le périmètre de l'OAP du Puits Jacob. Les principes d'accès et les éléments paysagers à préserver restent inchangés. L'emplacement réservé pour un principe de liaison douce vers la rue d'Aigrefeuille est conservé, mais légèrement décalé afin de se trouver à mi-distance entre les bâtiments des parcelles B1376 et B822. Cette évolution a pour objectif de réduire le nombre de propriétaires concernés par l'OAP et de faciliter ainsi sa mise en œuvre.

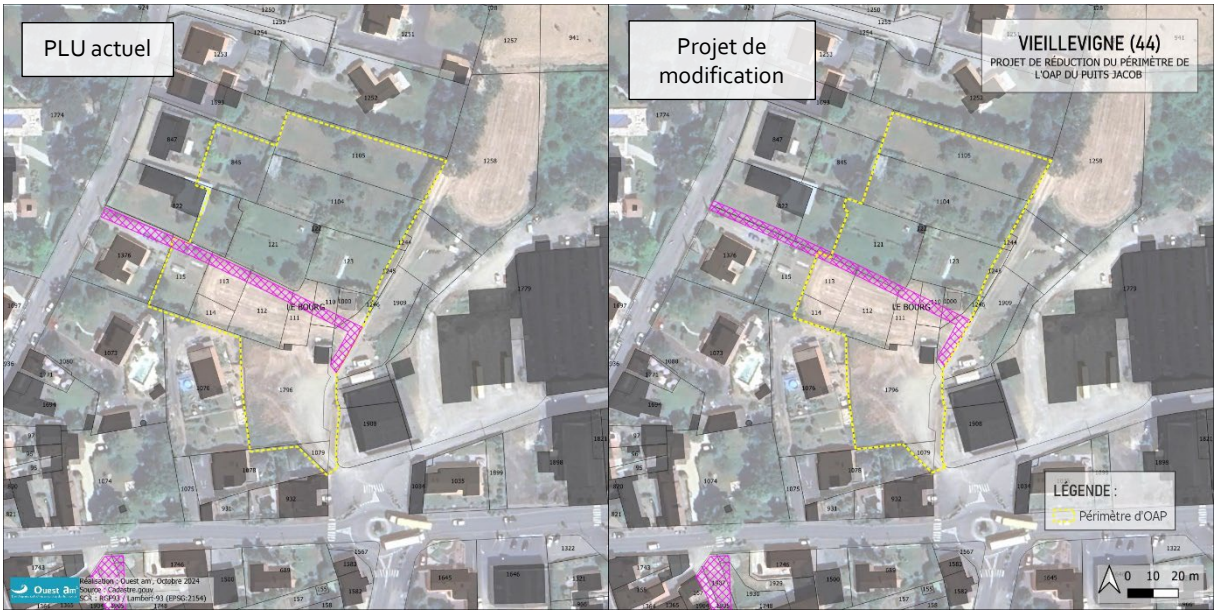



**Figure 17 :** Projet de modification de l'OAP du Puits Jacob
*Source : Ouest Am' (2024)*

## 2.4.2 PASSAGE DE ZONES 1AU EN UB

Suite à la construction de plusieurs zones 1AU, il s'agirait de reconnaître le caractère désormais urbain de ces secteurs en les classant en zone Ub. En effet, les secteurs du Jardin des Fontaines et de La Coulée du Coteau avaient été identifiés comme secteurs d'urbanisation à court terme lors de

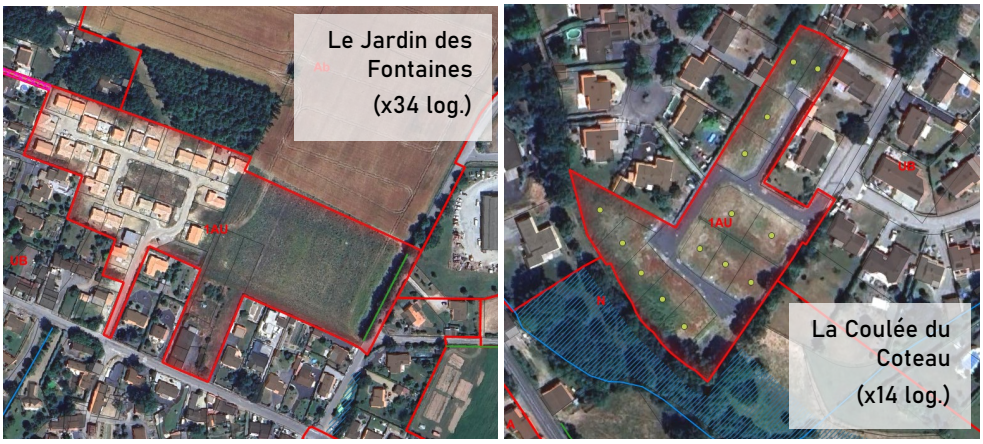



**Figure 18 :** Situation des secteurs 1AU aujourd'hui urbanisés
*Source : Google Satellite*

l'élaboration du PLU. Aujourd'hui ces deux secteurs ont fait l'objet d'opérations d'aménagement et sont désormais bâtis.

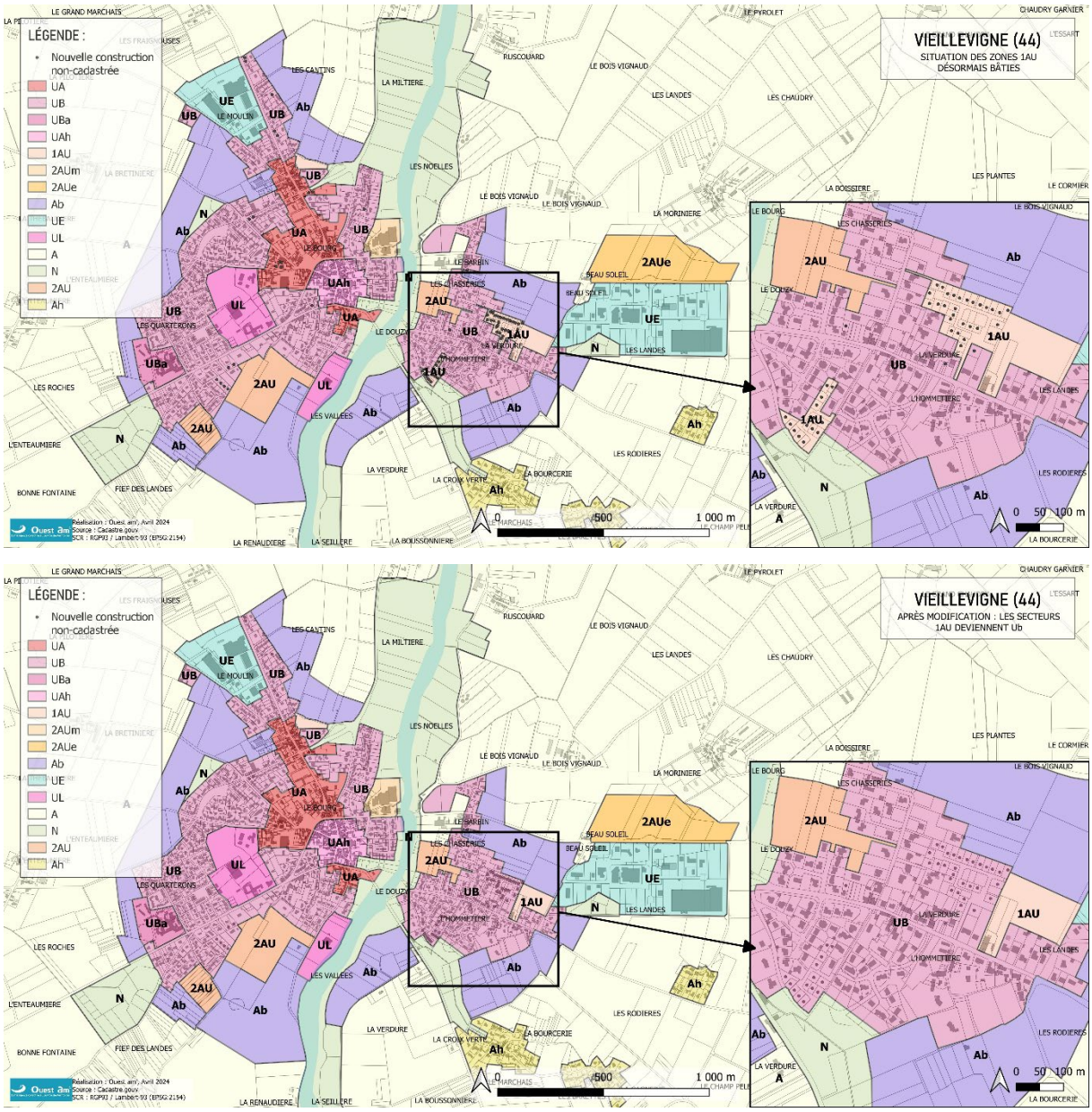



**Figure 19 :** Projet de changement de zonage pour 2 secteurs 1AU désormais bâtis
*Source : Ouest Am' (2024)*

## 2.4.3 INTEGRATION DE NOUVEAUX BATIMENTS ELIGIBLES AUX CHANGEMENTS DE DESTINATION

La commune a identifié 5 nouveaux bâtiments éligibles au changement de destination sur les lieux-dits suivants :

- Le Soulier (ZX 128)
- La Bertrandière (2 bâtiments) (XN 43, XN 42, XN 186, XN 33)
- La Gachère (XL 96)
- La Péraudère (ZK 117)

Ces 5 bâtiments répondent aux critères cumulatifs d'éligibilité au changement de destination stipulés au chapitre 2 du règlement écrit :

- Bâtiment d'intérêt patrimonial (bâtiment en pierres) ;
- Raccordement possible à l'eau potable et l'électricité ;
- Possibilité de réaliser un assainissement autonome au regard de la configuration des lieux ;
- Emprise au sol d'au moins 50 m² ;
- Desserte par un accès et une voie sécurisée ;
- Bon état du bâtiment (notamment existence des murs porteurs).

Par ailleurs, il s'agit à travers la présente modification de corriger plusieurs erreurs matérielles sur plusieurs fiches de changement de destination (mise à jour des photos, du parcellaire, de la numérotation des bâtiments).

**Suite aux demandes de la MRAe formulées le 28 janvier 2025, des précisions ont été apportées. Celles-ci peuvent être consultées dans les parties A à E explicitées ci-dessous :**

## a) Préambule

La Commune de Vieillevigne souhaite faire évoluer son PLU, approuvé le 9 janvier 2020 par le biais d'une modification de droit commun. La MRAe a été consultée, conformément aux articles R104-23 et L104-6 du Code de l'Urbanisme. Elle a réceptionné le dossier d'Arrêt le 24 octobre 2024 et rendu son avis au titre de l'article R104-25 du Code de l'Urbanisme, en date du 28 janvier 2025.

L'article R123-8 du Code de l'Environnement stipule que :

« Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme.

Le dossier comprend au moins :

1° Lorsqu'ils sont requis :

[…]

c) L'avis de l'autorité environnementale mentionné […] à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme, ainsi que la réponse écrite du maître d'ouvrage à l'avis de l'autorité environnementale ;

[…]. »

### b) Inventaire des bâtiments ayant fait l'objet d'un changement de destination depuis 2020

Depuis l'approbation du PLU de Vieillevigne en 2020, plusieurs changements de destination ont été mis en place sur la commune. Le tableau suivant vise à préciser et rendre compte de ces changements de destination depuis 2020.

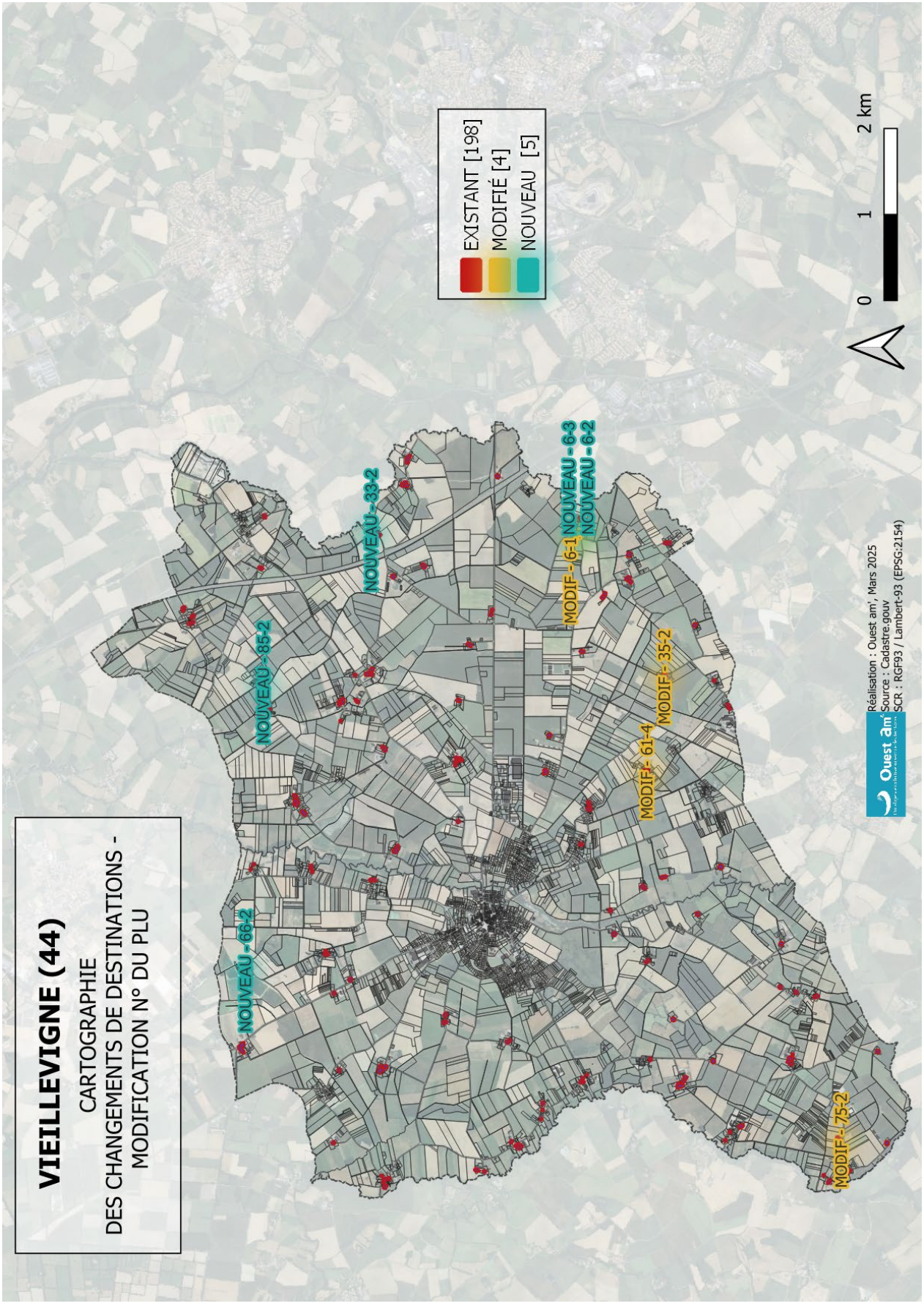
| | |
|---|---|
| En 2020 | - La Barrelière, ZD 141, le 9/11/2020. |
| En 2021 | - La Renoulière, (rue de la scierie) YO167, le 27/04/2021 ;<br>- Gautron, YK 69, le 08/10/2021. |
| En 2022 | - La Branjardière XC 335, le 15/06/2022 ;<br>- La Brosse OD 491, le 24/10/2022.<br>- Le Soulier, (impasse de la Valtonnerie) ZX 139, le 04/11/2022. |
| En 2023 | - Gautron, YK 172-70-71, le 09/06/2023 ;<br>- La Gorsonnière, ZX260, le 16/08/2023 ;<br>- La Renaudière, YV 100-50-101, le 13/10/2023. |
| En 2024 | - La Gauvinière, YH212, le 23/03/2024 ;<br>- La Guittonnière, XL83, le 18/11/2024. |
| En 2025 | - La Barrelière, ZD151 (en cours d'instruction). |

**Figure 1 :** Inventaire des changements de destination à Vieillevigne depuis 2020
*Source : Ouest'Am 2025*

### c) Localisation et caractéristiques des bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination

La MRAe recommande 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. En réponse à cette sollicitation, la figure ci-dessous cartographie et caractérise les changements de destination des bâtiments de la commune de Vieillevigne selon qu'ils fassent l'objet d'une modification par rapport au PLU en vigueur, ou d'un ajout. Les numéros associés correspondent à l'atlas joint à ce dossier en Annexe 1.

**Figure 2 :** Cartographie des changements de destination - Vieillevigne
*Source : Ouest'Am 2025*



La commune a donc identifié 5 nouveaux bâtiments éligibles au changement de destination sur les lieux-dits suivants :

- Le Soulier (ZX 128)
- La Bertrandière (2 bâtiments) (XN 43, XN 42, XN 186, XN 33)
- La Gachère (XL 96)
- La Péraudère (ZK 117)

Ces 5 bâtiments répondent aux critères cumulatifs d'éligibilité au changement de destination stipulés au chapitre 2 du règlement écrit :

- Bâtiment d'intérêt patrimonial (bâtiment en pierres) ;
- Raccordement possible à l'eau potable et l'électricité ;
- Possibilité de réaliser un assainissement autonome au regard de la configuration des lieux ;
- Emprise au sol d'au moins 50 m² ;
- Desserte par un accès et une voie sécurisée ;
- Bon état du bâtiment (notamment existence des murs porteurs).

Par ailleurs, la commune identifie également 4 modifications de bâtiments au titre d'une mise à jour parcellaire dans la cadre de la modification n°2 du PLU. Il s'agit des bâtiments suivants :

- Le Gautron (YK69, YK88, YK150, YK167)
- La Bertrandière (XN45, XN46)
- La Navinolière (YP122, YP123, YP125)
- Le Planty (XC182, XC183)

Par ailleurs, il s'agit à travers la présente modification de corriger plusieurs erreurs matérielles sur plusieurs fiches de changement de destination (mise à jour des photos, du parcellaire, de la numérotation des bâtiments).

L'ensemble de ces ajouts et corrections peuvent être consultés en annexe du présent dossier de modification (***Annexe 1***).

*Extrait du règlement du PLU en vigueur et proposition de modification :*

***Titre II – Dispositions générales applicables à toutes les zones***
***Chapitre 4 – Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement des véhicules et des vélos***
***2 – Stationnement des véhicules***
***2.2. Règles quantitatives***
*En secteurs Ua et Ub*

*▪ 1 place par logement créé*

*En secteurs Ub et 1AU*

*▪ 2 places aériennes par logement créé en cas de construction neuve*

*▪ Dans le cadre d'opération d'ensemble, il est exigé 1 place supplémentaire en espace commun par tranche engagée de 3 logements.*

*En zone A et N*

*▪ 2 places par logement créé ou en cas de changement de destination.*

### d) Nouveaux changements de destinations : les justifications retenues

Le tableau ci-dessous présente les justifications retenues pour les 5 nouveaux changements de destination proposés dans la modification N°2 du PLU. **Nous constatons que l'ensemble de ces bâtiments présente des caractéristiques définies par le règlement écrit.** Celui-ci, élaboré en étroite collaboration avec la commune, et débattu notamment lors d'une réunion de travail du 16 février 2024, s'est construit sur des critères précis :

- Conforter des bâtis existants sans impacter les espaces naturels et agricoles ;
- Permettre l'installation des tiers en dehors des zones urbanisées au profit des bâtiments vacants déjà existants ;
- Rendre possible de nouvelles habitations en dehors de l'enveloppe urbaine en l'absence d'artificialisation ;
- Autoriser la présence de tiers en zone rurale tout en assurant une cohabitation réussie avec le monde agricole.

| Secteur | Évolution | Justification |
|---|---|---|
| **La Gachère** | Ajout d'un bâtiment éligible au changement de destination (parcelle XL96) (***cf. Annexe n°4***). | Bâtiment répondant aux critères définis par le règlement pour une éligibilité à un changement de destination en zone rurale. |
| **La Bertrandière** | Ajout d'un bâtiment éligible au changement de destination (parcelle XN33) (***cf. Annexe n°4***). | Bâtiment répondant aux critères définis par le règlement pour une éligibilité à un changement de destination en zone rurale. |
| **La Bertrandière** | Ajout d'un bâtiment éligible au changement de destination (parcelles XN42, XN43, et XN186) (***cf. Annexe n°4***). | Bâtiment répondant aux critères définis par le règlement pour une éligibilité à un changement de destination en zone rurale. |
| **La Péraudière** | Ajout d'un bâtiment éligible au changement de destination (parcelle ZK117) (***cf. Annexe n°4***). | Bâtiment répondant aux critères définis par le règlement pour une éligibilité à un changement de destination en zone rurale. |
| **Le Soulier** | Ajout d'un bâtiment éligible au changement de destination (parcelle XN128). | Bâtiment répondant aux critères définis par le règlement pour une éligibilité à un changement de destination en zone rurale. |

**Figure 3 :** Justification des choix retenus pour le changement de destination de 5 nouveaux bâtiments.
*Source : Ouest'Am 2025*

### e) Analyse des incidences potentielles des changements de destination sur l'environnement

Parmi les 9 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole ou naturelle, au titre, soit d'une modification d'un changement de destination existant au PLU en vigueur, soit d'un nouveau changement de destination :

- **Aucun n'a été identifié à moins de 100 mètres d'un site ou d'un siège d'exploitation**, ce qui ne garantit qu'aucun nouveau tiers ne pourra s'installer à proximité immédiate de bâtiments agricoles ou viticoles ; **aucun ne se trouve isolé dans l'espace rural**, ce qui garantit une absence d'impact négatif en termes de surfaces d'épandage ou de Zone de Non Traitement (ZNT) ;
- L'identification de ces bâtiments a été réalisée en concertation étroite avec la Chambre d'agriculture et la commune à l'appui d'un **croisement de plusieurs critères** (accessibilité, présence d'un système d'assainissement,
- Les bâtiments concernés sont **situés à proximité de bâtiments déjà occupés par des tiers** : en ce sens, une mutualisation des voies de dessertes des différents services (collecte des déchets…) peut être opérée.

**Par ailleurs, l'identification des bâtiments au titre des changements de destination ne remet pas en question la protection du maillage bocager ou du réseau hydrographique constituant les éléments de continuité écologique de la commune de Vieillevigne. En effet :**

- Le changement de destination d'un bâtiment ou l'extension d'un bâtiment qui aurait changé de destination n'entre pas dans les possibilités d'intervention sur le bocage ;
- La règle de recul de 15 m vis-à-vis des cours d'eau reste applicable, y compris pour l'extension d'un bâtiment ayant changé de destination vers de l'habitat.

Enfin, il convient de rappeler qu'au-delà du PLU, le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF en zone agricole et à l'avis conforme de la CDNPS en zone naturelle.

## 2.4.4 SUPPRESSION DE LA ZONE 1AU CHEMIN DES CANTINS

Le secteur du Chemin des Cantins avait été repéré lors de l'élaboration du PLU comme un secteur à urbaniser à court terme. Suite à des investigations écologiques réalisées en mars 2021[2] (***cf. Annexe 1***), il a été révélé que ce secteur présente les caractéristiques d'une zone humide.

> ***Extrait du rapport d'investigations :***
> *« Selon l'approche pédologique réalisée le 3 mars 2021 par ACCETE, les sols observés sur la zone 1AU du secteur des Cantins à Vieillevigne* ***correspondent à des sols hydromorphes caractéristiques de zones humides****. […] En l'état,* ***une opération d'aménagement urbain sur cette zone 1AU n'est pas envisageable*** *et seule une opération de compensation ambitieuse actée en concertation avec la Préfecture (DDTM 44) pourrait permettre l'urbanisation du secteur après avoir justifié l'intérêt majeur du projet.* ***Par conséquent, sur le critère relatif au sol, la totalité de la zone d'étude est caractérisée comme zone humide.***
>
> *Si les fonctions de cette zone humide ne sont pas d'intérêt considérable tant sur les plans hydrologique, biochimique et biologique (en particulier du fait de la situation du projet en zone urbanisée), la zone dispose de qualités indéniables (sols hydromorphes rédoxiques, couvert végétal permanent de prairies, remontées d'eau / sources ?, haie multistrate).»*

[2] *Mission de détection et délimitation de zones humides conformément à l'arrêté du 1er octobre 2019 – Critère « sols » / ACETE, mars 2021*

Afin de préserver les enjeux écologiques de ces parcelles, la commune souhaiterait à travers la présente modification les protéger à travers un zonage naturel, et en tant que zone humide.

En conséquence de la suppression de ce secteur 1AU, l'OAP du Chemin des Cantins qui encadrait une future urbanisation est supprimée, ainsi que l'Emplacement Réservé rue Boileau qui garantissait son accès si aménagement il y avait.

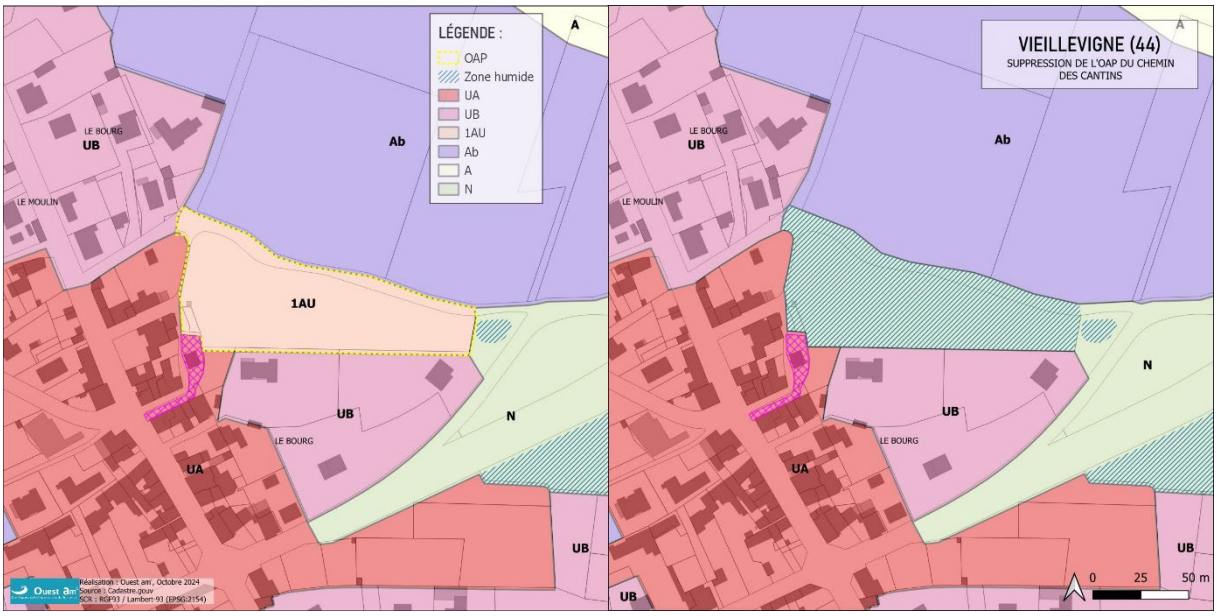



**Figure 20 :** Suppression de l'OAP du Chemin des Cantins
*Source : Ouest Am' (2024)*

## 2.4.5 AJUSTEMENT DU REGLEMENT EN ZONE AGRICOLE

La commune souhaiterait par la présente modification modifier la règle de constructibilité limitée en zone agricole en supprimant la règle limitant l'emprise au sol cumulé à 180m². En effet, cette règle pénalise les propriétaires dont les annexes présentes sur l'unité foncière sont déjà importantes.

La constructibilité limitée reste assurée par la limitation de l'emprise au sol supplémentaire (annexe + extension de l'habitation) ne pouvant dépasser 50m².

*Extrait du règlement du PLU en vigueur et proposition de modification :*

***A - 3.1. Emprise au sol et hauteur des constructions***
***3.1.1. Emprise au sol***
*En zone A (tous secteurs)*
*Dans le cas d'une habitation existante, l'emprise au sol cumulée des nouveaux bâtiments (extension d'une habitation + extension/création d'annexe(s) liée(s) à cette même habitation) ne dépasse pas 50 m² d'emprise au sol par rapport à la date d'approbation du PLU (09/01/2019) ; dans cette emprise au sol de 50 m², que l'emprise au sol cumulée de la totalité des nouvelles annexes ne conduise pas à la création de plus de 40 m² d'emprise au sol par rapport à la date d'approbation du PLU (09/01/2019).*
~~*L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des bâtiments sur l'unité foncière (bâtiments existants + nouveaux bâtiments) ne dépasse pas 180 m² ;*~~
*Les constructions annexes* liées aux habitations nécessaires à la réalisation de piscine (bassin, équipements techniques directement liés au fonctionnement de la piscine) ne pourront pas dépasser une emprise au sol* de 60 m2. Cette emprise au sol* vient en plus de celle prévue aux paragraphes précédents.*

## 2.4.6 AUTRES AJUSTEMENTS DIVERS

### MODIFICATION DES RÈGLES DE STATIONNEMENT

Le règlement du PLU de Vieillevigne exige aujourd'hui la création d'une place de stationnement « *par logement créé dans le cadre de construction neuve* » en zones Ua et Ub. La commune souhaite aujourd'hui modifier ce règlement relatif au stationnement en zones Ua et Ub en exigeant la création d'une place de parking **par logement créé, sans qu'il s'agisse nécessairement d'une création de logement issue d'une construction neuve**.

*Extrait du règlement du PLU en vigueur et proposition de modification :*

***Titre II – Dispositions générales applicables à toutes les zones***
***Chapitre 4 – Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement des véhicules et des vélos***
***2 – Stationnement des véhicules***
***2.2. Règles quantitatives***
*En secteurs Ua et Ub*

▪ *1 place par logement créé ~~en cas de construction neuve~~*

*En secteurs Ub et 1AU*

▪ *2 places aériennes par logement créé en cas de construction neuve*

▪ *Dans le cadre d'opération d'ensemble, il est exigé 1 place supplémentaire en espace commun par tranche engagée de 3 logements.*

*En zone A et N*

▪ *2 places par logement créé ou en cas de changement de destination.*

#### INTÉGRATION DU NOUVEL ARRÊTÉ DE CLASSEMENT SONORE

Conformément à son article 6, le nouvel arrêté portant révision du classement sonore des infrastructures routières et ferroviaires du département de Loire-Atlantique (n°2020/RTE/0269) sera annexé au PLU.

Une nouvelle prescription graphique viendra compléter les règlements écrit et graphique du PLU afin d'intégrer les marges de recul relatives à ce classement sonore des infrastructures routières. Cinq tronçons du territoire communal sont concernés au total :

- L'A83 (limite Remouillé) classé comme infrastructure routière de catégorie 1 (marge de recul de 150m de part et d'autre du tronçon)
- La D753 (avenue Stanislas Baudry – limitation 50/70) classé comme infrastructure routière de catégorie 4 (marge de recul de 15m de part et d'autre du tronçon)
- La D753 (limitation 50/70– limitation 70/50) classé comme infrastructure routière de catégorie 4 (marge de recul de 15m de part et d'autre du tronçon)
- La D753 (limitation 70/50– limitation 50/80) classé comme infrastructure routière de catégorie 4 (marge de recul de 15m de part et d'autre du tronçon)
- La D753 (limitation 50/80– limite Montaigu) classé comme infrastructure routière de catégorie 3 (marge de recul de 50m de part et d'autre du tronçon)

#### MISE À JOUR DE PLUSIEURS SERVITUDES

Seul le périmètre de sécurité de la canalisation des gaz (et non son tracé exact) figurera au PLU (conformément à une demande de la DDTM[3]). Il s'agit d'une marge de recul de 100m de part et d'autre du tracé de la canalisation.

#### CORRECTION D'ERREURS D'INADVERTANCE

[3] *Cf. Annexe n°1*

La présente procédure de modification est l'occasion pour la commune de Vieillevigne de corriger certaines fautes d'inadvertance relevées dans le règlement écrit. En effet, à plusieurs reprises il est indiqué que le PLU de Vieillevigne a été approuvé le 09/01/2019, or le PLU a été approuvé le 09/01/2020, soit un an plus tard. Il s'agirait donc de modifier la date d'approbation du PLU lorsque celle-ci est incorrecte. Ces corrections ne présentent aucune incidence sur le fond.

Liste des pages du règlement écrit présentant une erreur sur la date d'approbation du PLU :

- Page 87 (x2)
- Page 89 (x4)
- Page 99 (x2)
- Page 100 (x2)

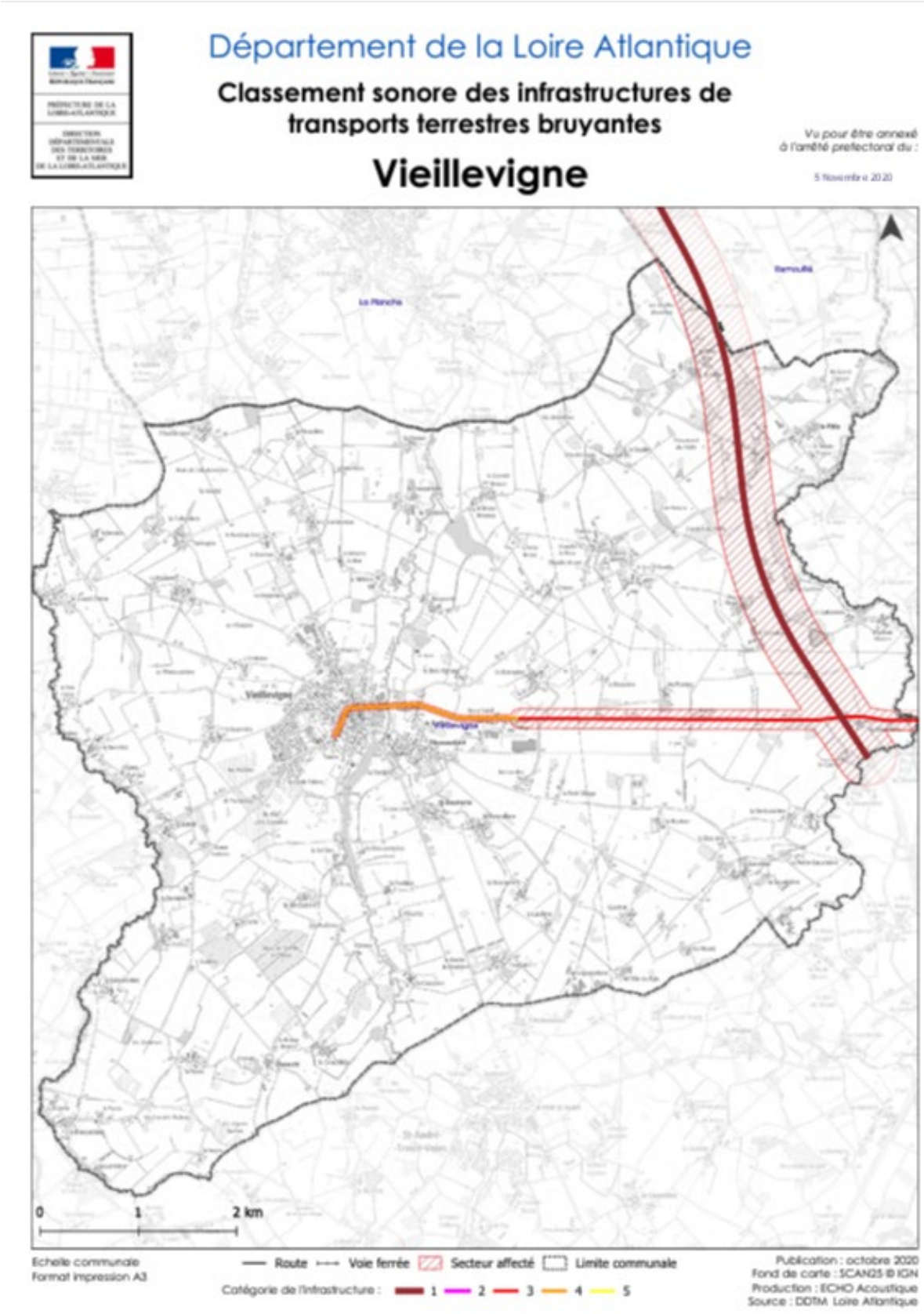



**Figure 21 : Carte du classement sonore des infrastructures de transports terrestres bruyantes sur la commune de Vieillevigne** / Source : DDTM 44

# 2.5 ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Les précisions relatives à l'état initial de l'environnement portent sur le secteur 2AU qui fait l'objet d'une ouverture à l'urbanisation par la présente modification. Seules les thématiques présentant des enjeux particuliers et relatifs à ce secteur sont évoquées. Les autres objets de cette présente modification ne présentent aucun impact significatif sur l'environnement.

## 2.5.1 OCCUPATIONS DES SOLS

Le secteur concerné par une ouverture à l'urbanisation présente une surface d'environ 2 hectares et concerne la partie nord de la parcelle YT21.

Il se situe dans le prolongement du tissu urbain existant au sud du centre-bourg. Les principaux services et équipements du centre de la commune sont situés à proximité immédiate puisque le terrain concerné se situe dans le secteur des équipements scolaires et sportifs.

Selon la base de données européenne Corine Land Cover (2018) sur l'occupation des sols, cette parcelle YT21 correspond à des terres arables hors périmètres d'irrigation.

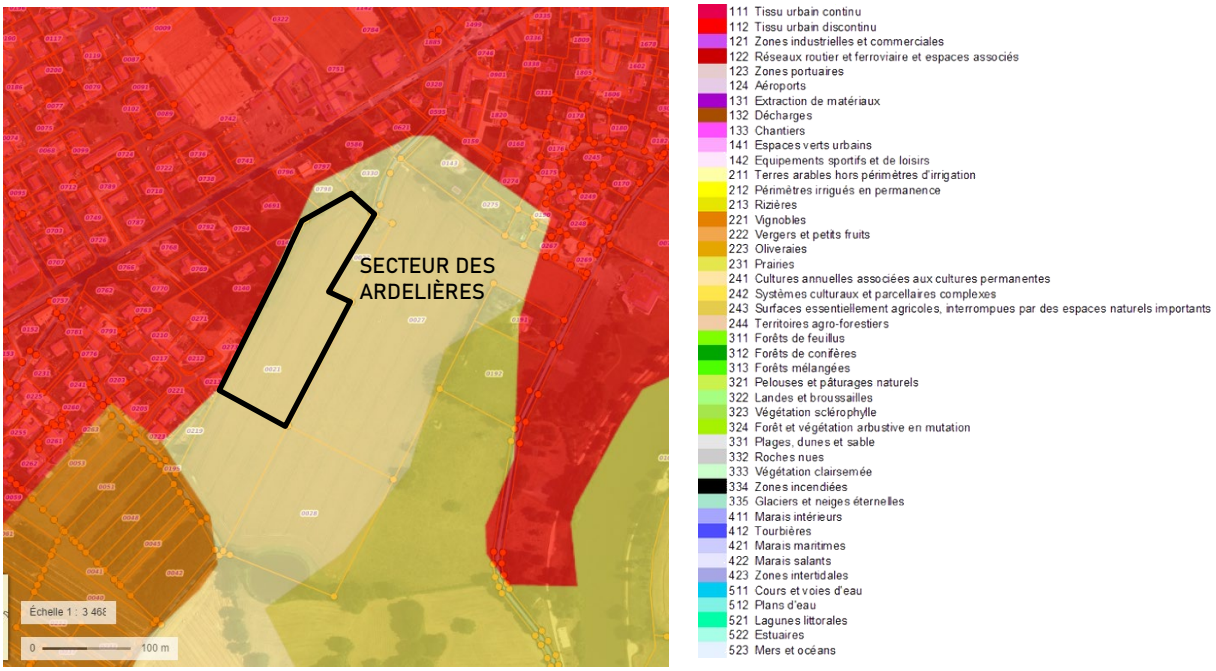



**Figure 22 : Occupation des sols selon Corine Land Cover**
*Source : Corine land Cover*

En effet, d'après les dernières actualisations du Registre Parcellaire Graphique (2022) la parcelle YT21 est inscrite au titre des parcelles agricoles pour une culture de blé tendre d'hiver.

Cet enjeu avait déjà été pris en compte lors de l'élaboration du PLU en 2020. Ainsi, dans le rapport de présentation, il est souligné que « *d'après l'inventaire agricole mené par la Chambre d'Agriculture en 2016, l'exploitation concernée [par le secteur 2AU des Ardelières] est le GAEC LES NOELLES. Cette exploitation dispose de 371 hectares de terres agricoles* [...] ».

De ce fait, le prélèvement partiel du secteur des Ardelières représenterait un retrait d'environ 0,5% de la surface de l'exploitation.

La parcelle YT21 est toujours exploitée à ce jour. Une indemnité a bien été octroyée à l'exploitant au moment du rachat de la parcelle le 26/07/2023. Une convention a été signée le 12/07/2023 entre toutes les parties (ancien propriétaire, exploitants et la commune, acquéreur) et annexée à l'acte de vente. Les exploitants se sont donc engagés à cesser l'exploitation de la parcelle en vertu du bail en cours, à la première demande de la commune et en étant prévenu par la commune au moins 6 mois en avance.

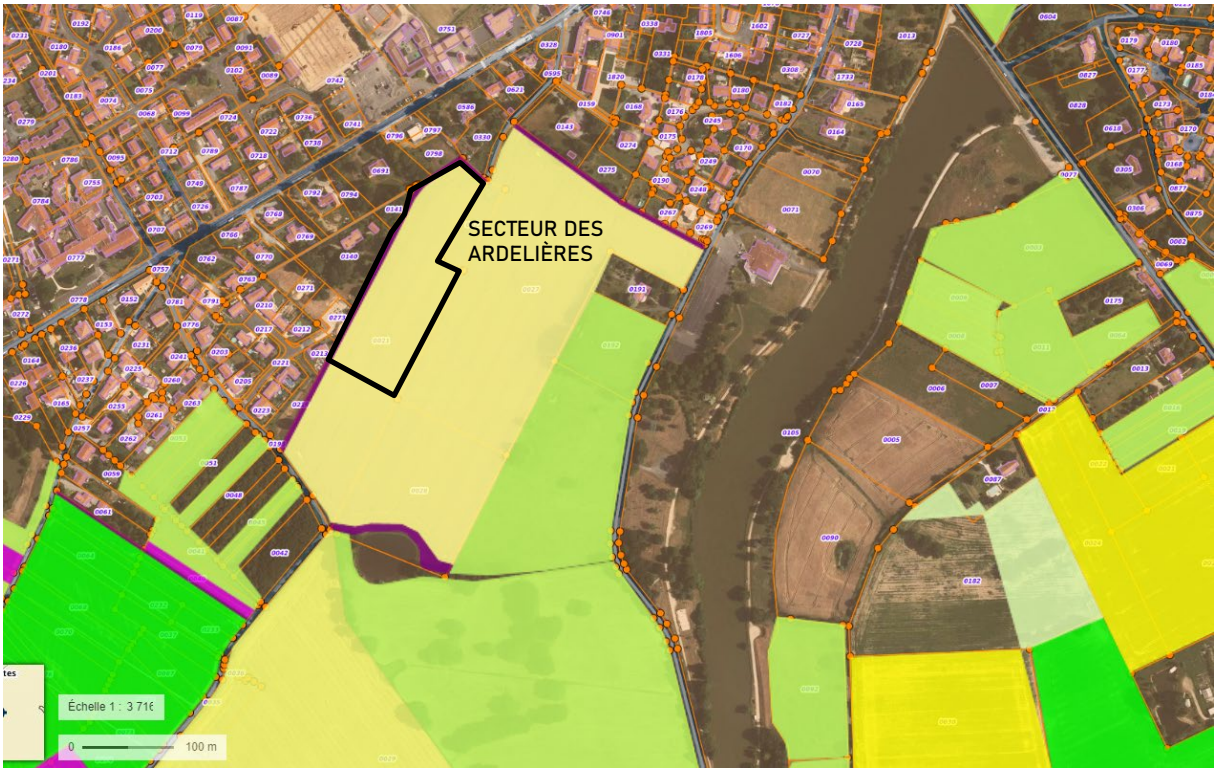



Figure 23 : Registre Parcellaire Graphique (RPG)

### 2.5.2 RESEAUX & DESSERTE

La zone 2AU des Ardelières se situe à proximité de l'Avenue de l'Atlantique. Aujourd'hui **il existe un accès par le Chemin des Ardelières** au nord du secteur, mais la commune souhaiterait privilégier un accès par l'est du cabinet vétérinaire, pour **desservir le futur quartier**.



**Figure 24 :** Accès existant par le Chemin des Ardelières

Par ailleurs, **un emplacement réservé (ER n°1) est identifié** au titre des prescriptions dans l'actuel règlement graphique pour la **création d'une liaison douce** (piéton et vélo) entre le Chemin des Ardelières et le Lac des vallées. Cet ER n°1 est conservé et permettra une desserte piétonne et cyclable du futur quartier d'habitations, depuis l'Avenue de l'Atlantique.

Les modes doux seront par ailleurs encouragés **à l'intérieur du quartier d'habitation** par une sécurisation des voiries afin de garantir une circulation piétonne et cyclable le long des accès véhicules.

**La proximité du cœur de bourg permet à ce site d'avoir accès aux réseaux urbains (eaux pluviales, eaux usées, eaux sanitaires, électricité, téléphone).** L'extrait de plan du réseau d'eau potable de la commune de Vieillevigne indique que ce secteur 2AU peut être raccordé à l'eau potable par la rue de Pampres, l'Avenue de l'Atlantique, ou encore le Chemin des Ardelières.

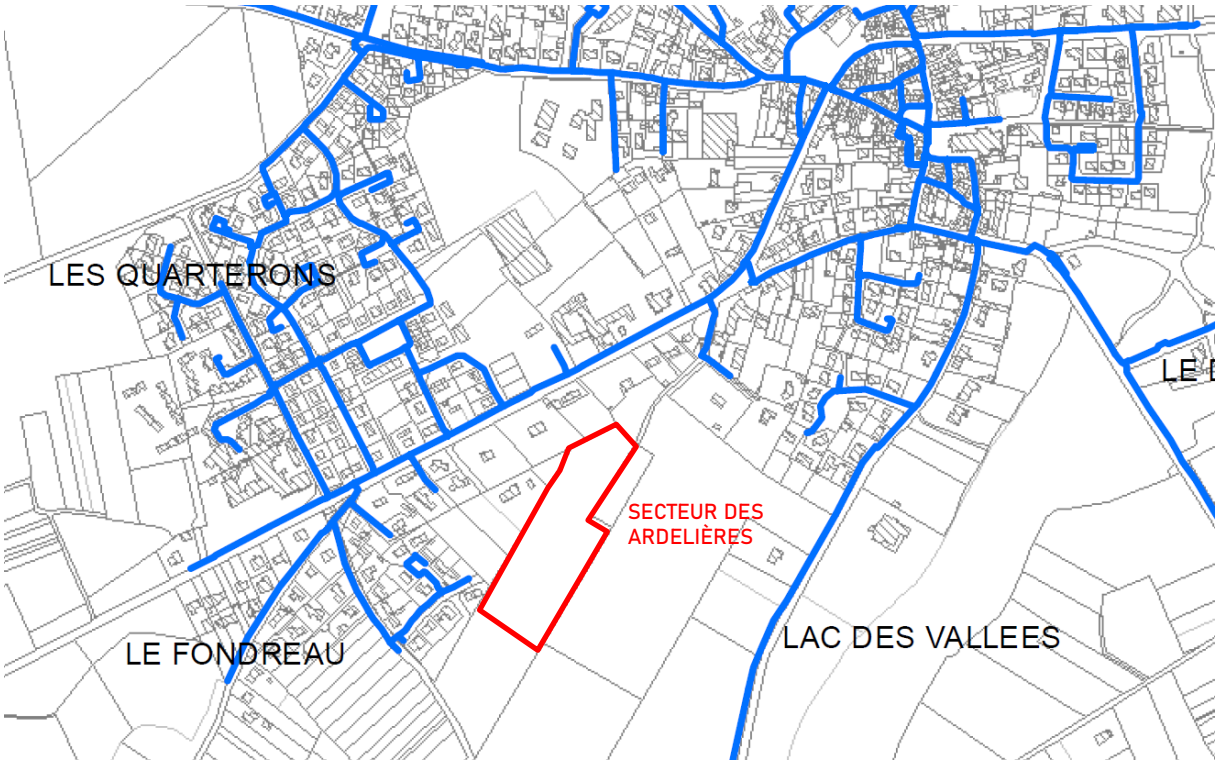



**Figure 25 :** Extrait du plan de réseau d'eau potable de la commune de Vieillevigne

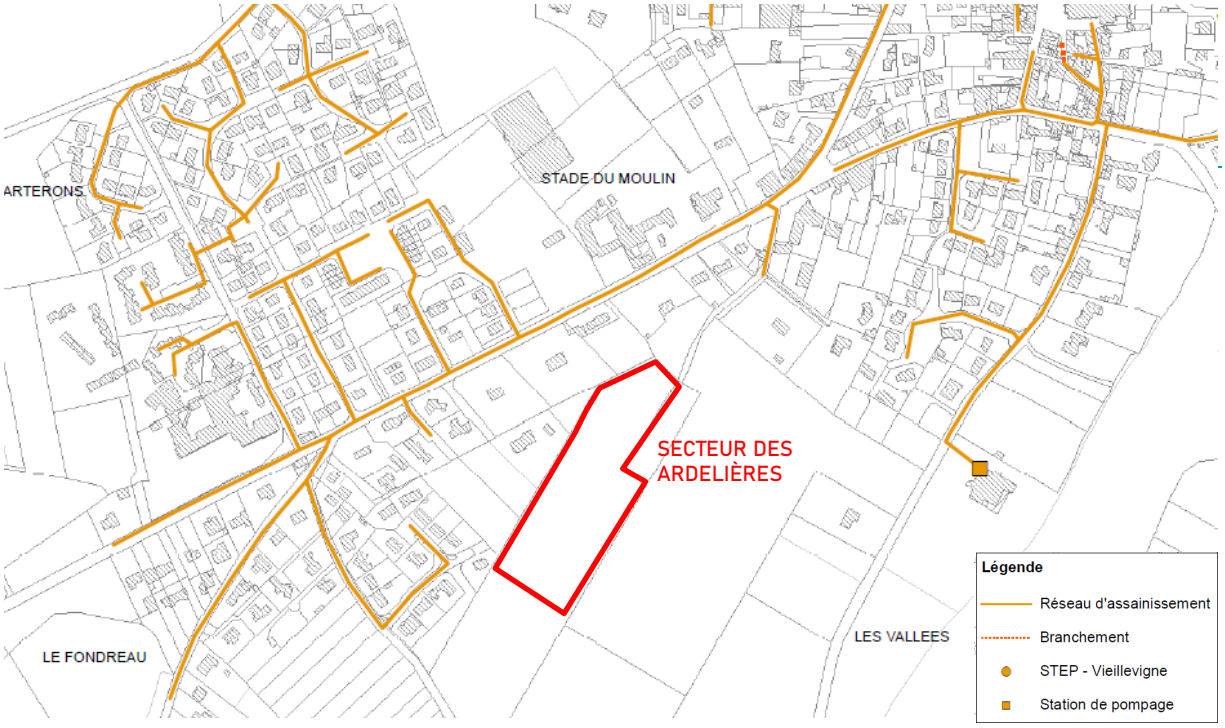



**Figure 26 :** Extrait du plan de réseau d'assainissement de la commune de Vieillevigne

**La présente modification ne présente donc aucune incidence sur le réseau hydrographique vieillevignois.**

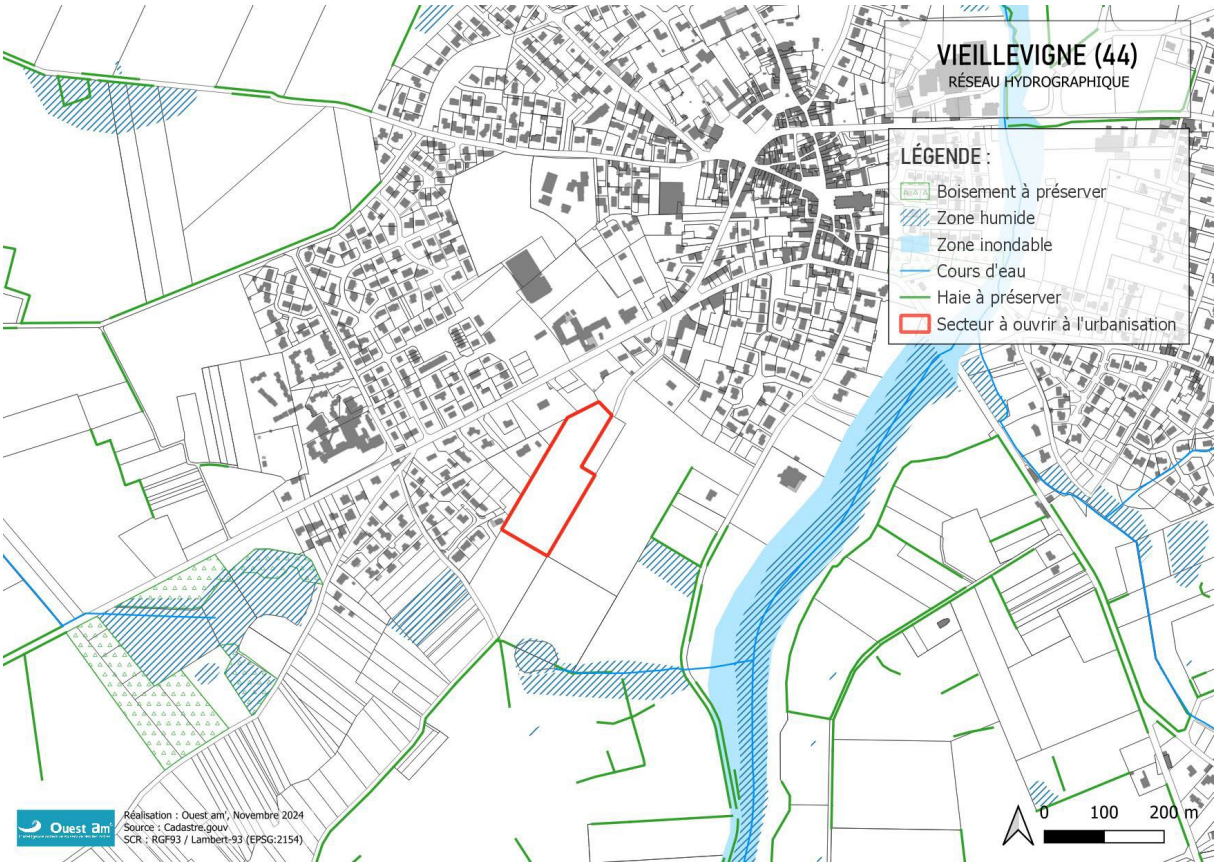



**Figure 27 :** Situation du secteur à ouvrir à l'urbanisation vis-à-vis du réseau hydrographique

## 2.5.4 PAYSAGES & PATRIMOINE

D'après les entités paysagères communales identifiées au PLU, le secteur 2AU des Ardelières se situe **à la rencontre de l'agglomération urbaine et du bocage de la vallée de l'Ognon**. Ce dernier est caractérisé par une forte densité végétale avec de nombreux boisements et un maillage de haies dense.

Néanmoins, étant en extension directe de l'enveloppe urbaine, et comme le met en évidence la vue aérienne, les parcelles concernées par une ouverture à l'urbanisation **présentent peu de végétation**. Celles-ci ne sont concernées par aucune prescription réglementaire dans le PLU actuel (haie bocagère, EBC).

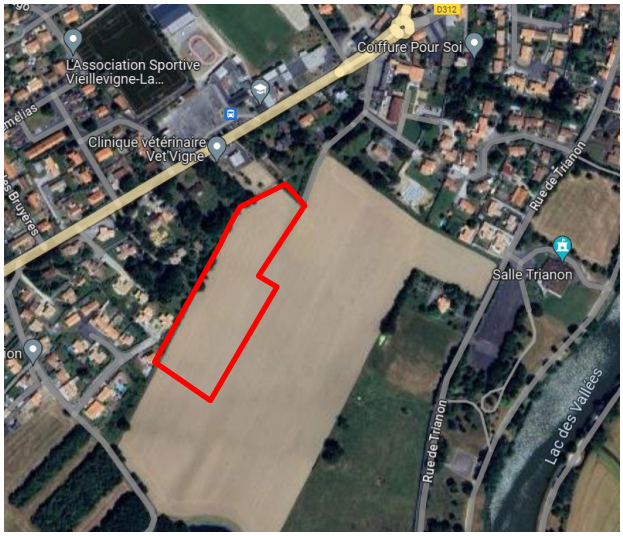



**Figure 28 :** Vue aérienne du secteur des Ardelières




**Figure 29 :** Situation du secteur à ouvrir à l'urbanisation vis-à-vis du réseau bocager et des EBC

Par ailleurs, sur la commune de Vieillevigne, **aucun édifice ne fait l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques**. Le secteur des Ardelières ne se situe pas non plus à proximité d'un élément patrimonial protégé par l'actuel PLU, ou disposant d'une qualité architecturale et paysagère forte.

**La présente modification ne présente donc aucune incidence significative sur les paysages et le patrimoine vieillevignois.**

## 2.5.5 RISQUES & NUISANCES

La commune de Vieillevigne est recensée parmi les communes de Loire-Atlantique les plus concernées par le risque de Transport de Matières Dangereuses (TMD). En effet, la commune est traversée par deux axes routiers majeurs (la RD753 et l'A83), ainsi qu'une canalisation de gaz.

**Si le secteur des Ardelières est éloignée du réseau de canalisation de gaz et de l'A83, qui se situent plus au nord-est du territoire communal, il se situe en revanche à proximité de la RD753 qui traverse le bourg de Vieillevigne (Avenue de l'Atlantique).**

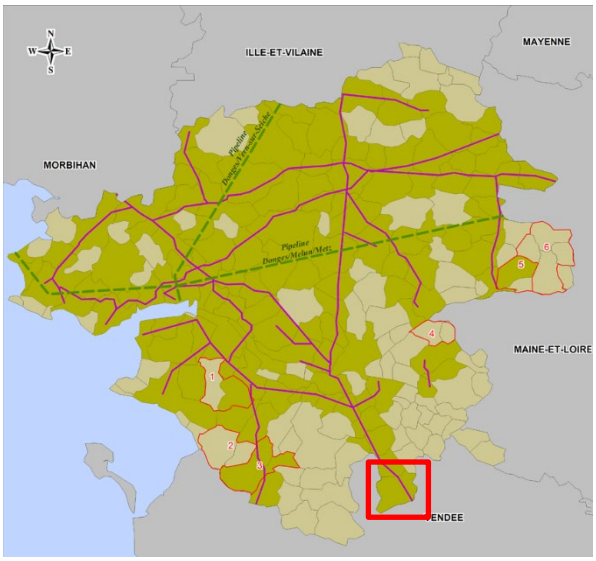



**Figure 30 :** Risque de Transport de Matières Dangereuses (TMD) en Loire-Atlantique (par canalisation de gaz) / *Source : DDRM Loire-Atlantique*

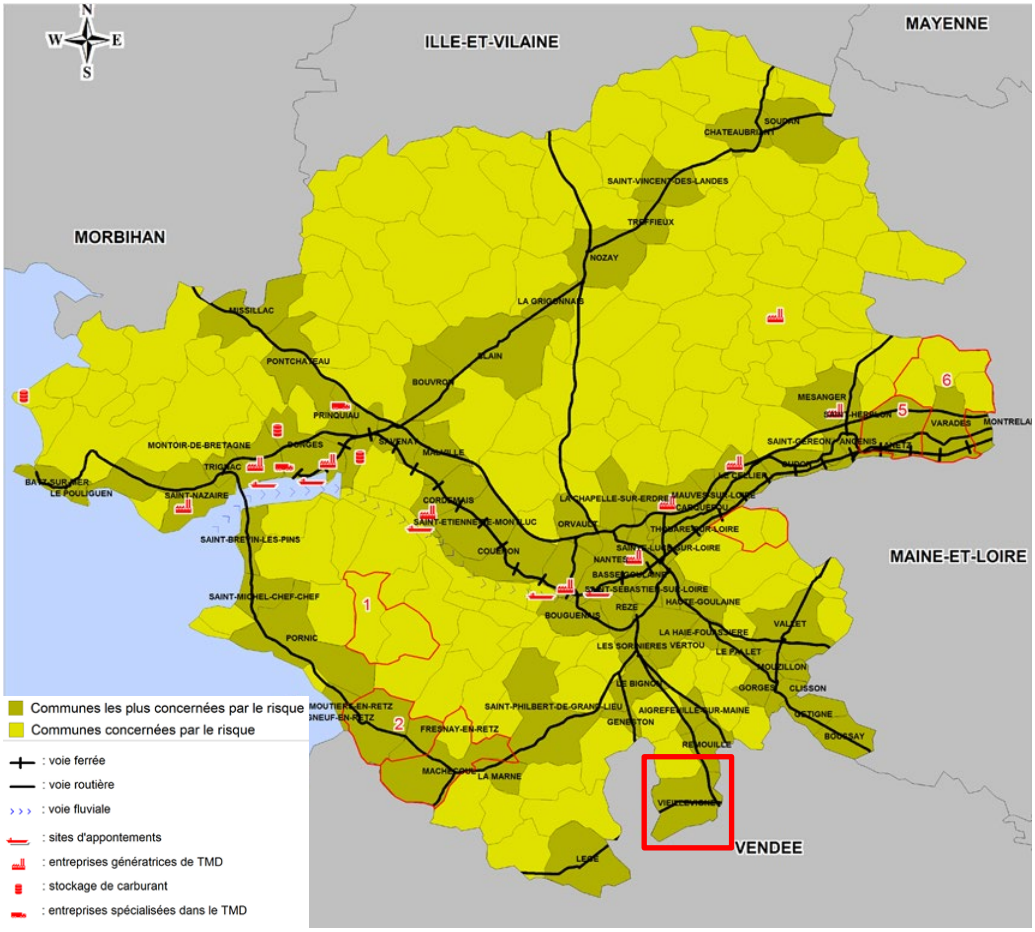



**Figure 31 :** Risque de Transport de Matières Dangereuses (TMD) en Loire-Atlantique (par voie fluviale, routière, maritime) / *Source : DDRM Loire-Atlantique*

# 3 PORTÉE DE LA MODIFICATION

## 3.1 LES EVOLUTIONS ENGENDREES PAR LA MODIFICATION

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Vieillevigne a été approuvé le 9 janvier 2020. Après 4 ans de mise en application du PLU, la commune souhaite faire évoluer son PLU.

Cette évolution induit un triple ajustement du PLU :

- **Au niveau du zonage** :
  - Ouverture partielle à l'urbanisation de la zone des Ardelières pour une vocation d'habitat par un changement d'un zonage 2AU vers un zonage 1AU ;
  - Dans le cadre de l'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AU des Ardelières, classement de la parcelle YT141 en zone Ub et en tant que jardin à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ;
  - Dans le cadre de la suppression de l'OAP Chemin des Cantins (*cf. « Ajustement des OAP »*), suppression de l'Emplacement Réservé rue Boileau qui y était rattaché ;
  - Changement de zonage du secteur Chemin des Cantins : d'un zonage 1AU à un zonage naturel strict (N) et zone humide ;
  - Changement de zonage pour les secteurs du Jardin des Fontaines et de la Coulée du Coteau : d'un zonage 1AU vers un zonage Ub – zone urbaine à vocation dominante d'habitat (suite à de nouvelles constructions sur ces secteurs) ;
  - Ajout de 5 nouveaux bâtiments à l'inventaire des bâtiments éligibles au changement de destination ;
  - Intégration d'une marge de recul nouvel arrêté de classement sonore portant révision du classement sonore des infrastructures routières et ferroviaires du département de Loire-Atlantique (n°2020/RTE/0269) ;

- **Au niveau du règlement écrit** :
  - Création d'une nouvelle prescription graphique identifiant les jardins ou éléments de paysages à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, afin de préserver une partie du secteur des Ardelières (parcelle YT141) ;
  - Modification du règlement relatif au stationnement en zones Ua et Ub afin d'exiger la création d'une place par logement créé ;
  - Suppression de la règle de constructibilité en zone agricole limitant l'emprise au sol cumulé à 180m² ;
  - Intégration au PLU du nouvel arrêté de classement sonore portant révision du classement sonore des infrastructures routières et ferroviaires du département de Loire-Atlantique (n°2020/RTE/0269) ;
  - Suppression du tracé exact des canalisations de gaz au plan des servitudes pour ne faire apparaître que le périmètre de sécurité seulement (à la demande de la DDTM) ;
  - Correction de quelques fautes d'inadvertance dans la rédaction du règlement écrit (sans aucune incidence sur le fond) portant sur la date d'approbation du PLU ;

❖ **Au niveau des OAP :**

- Dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU des Ardelières, création d'une OAP à vocation d'habitat encadrant l'aménagement du futur quartier d'habitation (prenant en compte les enjeux de densité, de mixité sociale, et de mobilités douces) ;
- Réduction du périmètre de l'OAP du Puits Jacob, afin de faciliter la division parcellaire des propriétés rue d'Aigrefeuille (tout en conservant le reste du secteur d'OAP) et déplacement de l'emplacement réservé rattaché ;
- Suppression de l'actuelle OAP Chemin des Cantins afin de préserver les enjeux écologiques du secteur (*cf. « Ajustement du zonage »*) ;

## 3.2 AJUSTEMENT DES OAP

| Secteur | Évolution | Justification |
|---|---|---|
| **Zone 2AU des Ardelières** | Création d'une OAP à vocation d'habitat dans le cadre d'une ouverture à l'urbanisation du secteur 2AU des Ardelières. | Encadrer l'aménagement du futur quartier d'habitation (prenant en compte les enjeux de densité, de mixité sociale, et de mobilités douces). |
| **Puits Jacob** | Réduction du périmètre de l'OAP du Puits Jacob. (***cf. figure n°17***) | Faciliter la division parcellaire des propriétés rue d'Aigrefeuille. |
| **Chemin des Cantins** | Suppression de l'actuelle OAP Chemin des Cantins (***cf. figure n°20***) | Préserver les enjeux écologiques du secteur (passage du secteur en zone naturelle). |

#### OAP DES ARDELIÈRES : PROGRAMMATION, MOBILITÉS & DÉPLACEMENTS, PAYSAGE & ENVIRONNEMENT

Le secteur devra respecter une densité minimale de 25 logements par hectare, soit la création de 50 logements minimum sur le secteur. L'aménagement du secteur se fera dans le cadre d'un projet d'ensemble. 20% des logements créés seront à caractère social.

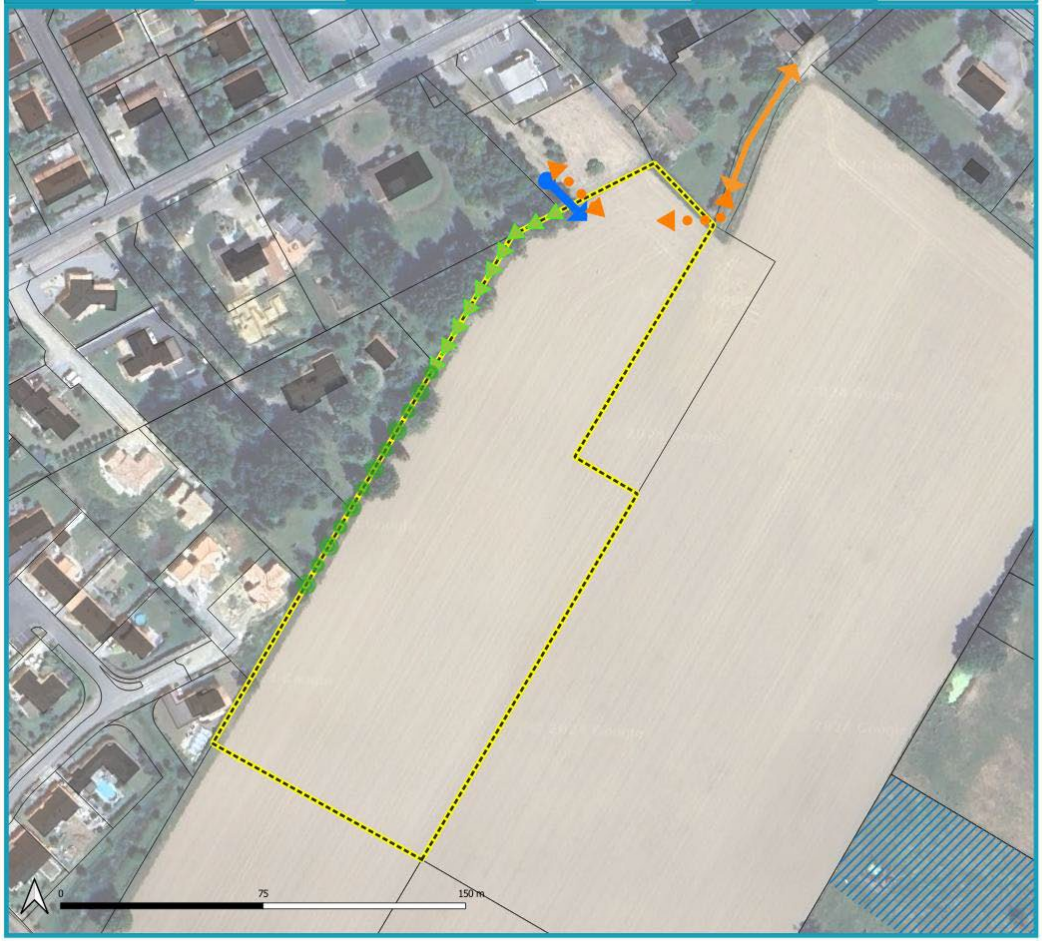
Un accès principal pourra être envisagé depuis l'avenue de l'Atlantique permettant de desservir l'ensemble des lots du secteur éventuellement par la création d'axes secondaires. Toutes les voies de desserte du secteur, principale et secondaire, permettront d'assurer des déplacements doux sécurisés, notamment dans la continuité du cheminement doux existant au nord du secteur (chemin des Ardelières).

La future opération intégrera un traitement paysager soigné de la frange ouest, à travers la protection du linéaire bocager existant, et la création d'un linéaire végétal entre les parcelles YT141 et YT21 afin de préserver l'intimité des habitations existantes.

VOCATION
HABITAT

# OAP LES ARDELIÈRES

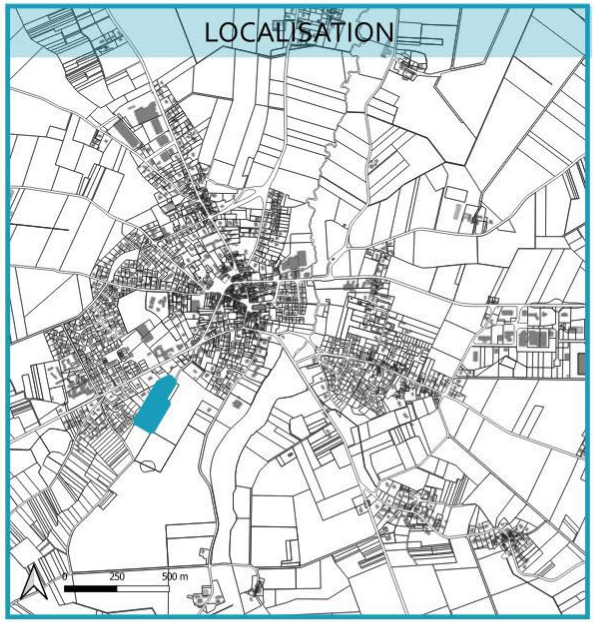
| SURFACE | 1,98 ha | LOGEMENTS | 50 | DENSITÉ | 25 log./ha |
|---|---|---|---|---|---|




LÉGENDE

- Périmètre d'OAP
- Amorce de desserte
- Continuité douce à créer
- Frange à créer
- Haie à préserver
- Continuité douce existante

LOCALISATION



## 3.3 AJUSTEMENTS DU ZONAGE

| Secteur | Évolution | Justification |
|---|---|---|
| **Zone 2AU des Ardelières** | Passage en zone 1AU de la parcelle YT21. Passage en zone Ub de la parcelle YT141. | Ouverture à l'urbanisation (***cf. 2.3 – Le choix du secteur à ouvrir à l'urbanisation***). |
| **Zone 2AU des Ardelières** | Prescription « *Jardin ou élément de paysages identifiés* » sur l'ensemble de la parcelle YT141 au titre de l'article L151-23 de Code de l'Urbanisme. | Protection de ce fond de jardin végétalisé, et maintien d'un front végétal entre cette parcelle privée et le lotissement communal (***cf. 2.3 – Le choix du secteur à ouvrir à l'urbanisation***). |
| **Zone 1AU Chemin des Cantins** | Suppression de l'emplacement réservé rue Boileau (***cf. figure n°20***) | Emplacement qui était réservé jusque-là afin de garantir un accès au secteur du Chemin des Cantins pour une future urbanisation. Ce secteur est classé en zone naturelle par la présente modification et son futur aménagement n'est donc plus d'actualité. |
| **Zone 1AU Chemin des Cantins** | Passage en zone naturelle et en zone humide à protéger (***cf. figure n°20***) | Secteur concerné par la présence de zones humides découvertes suite à des investigations écologiques. Volonté de préserver ces parcelles et ses enjeux environnementaux. |
| **Zone 1AU Jardin des Fontaines** | Passage en zone Ub (***cf. figure n°19***) | Secteur à vocation d'habitat désormais urbanisé. |
| **Zone 1AU Coulée du Coteau** | Passage en zone Ub (***cf. figure n°19***) | Secteur à vocation d'habitat désormais urbanisé. |
| **La Gachère** | Ajout d'un bâtiment éligible au changement de destination (parcelle XL96) (***cf. Annexe n°4***). | Bâtiment répondant aux critères définis par le règlement pour une éligibilité à un changement de destination en zone rurale. |
| **La Bertrandière** | Ajout d'un bâtiment éligible au changement de destination (parcelle XN33) (***cf. Annexe n°4***). | Bâtiment répondant aux critères définis par le règlement pour une éligibilité à un changement de destination en zone rurale. |
| **La Bertrandière** | Ajout d'un bâtiment éligible au changement de destination (parcelles XN42, XN43, et XN186) (***cf. Annexe n°4***). | Bâtiment répondant aux critères définis par le règlement pour une éligibilité à un changement de destination en zone rurale. |

| Secteur | Évolution | Justification |
|---|---|---|
| **La Péraudière** | Ajout d'un bâtiment éligible au changement de destination (parcelle ZK117) (***cf. Annexe n°4***). | Bâtiment répondant aux critères définis par le règlement pour une éligibilité à un changement de destination en zone rurale. |
| **Le Soulier** | Ajout d'un bâtiment éligible au changement de destination (parcelle XN128). | Bâtiment répondant aux critères définis par le règlement pour une éligibilité à un changement de destination en zone rurale. |
| **A83** | Ajout de marges de recul (15m dans le bourg de part et d'autre du tronçon routier, puis 50m à partir du passage de la limitation de 50km/h à 80km/h en sortie d'agglomération) | Nouvel arrêté de classement sonore des infrastructures routières (n°2020/RTE/0269). |
| **D753** | Ajout de marges de recul (150m de part et d'autre du tronçon autoroutier) | Nouvel arrêté de classement sonore des infrastructures routières (n°2020/RTE/0269). |

## 3.4 AJUSTEMENTS DU REGLEMENT ECRIT

La structure du règlement écrit a évolué postérieurement au 9 janvier 2020, date d'approbation du PLU de Vieillevigne. Une refonte du règlement écrit sur la base de la nouvelle structure n'est pas envisageable dans le cadre d'une procédure de Modification de droit commun.

**Toutefois, il s'agit de retravailler le contenu du règlement écrit dans une logique de simplification et de cohérence interne de ce document.**

Le tableau ci-dessous permet de visualiser les articles des zones dont les règles sont modifiées :

| Zone(s) | Article/ Chapitre | Évolution | Justification |
|---|---|---|---|
| **Ua/Ub** | Chapitre 4 (relatif aux règles de stationnement) | Création d'une place de parking par logement créé, sans qu'il s'agisse nécessairement d'une création de logement issue d'une construction neuve. | Problèmes de stationnement dans ces zones suite à la création de logements dans des bâtiments existants sans place de stationnement attitrée. |
| **A** | Article 3.1.1 (relatif à l'emprise au sol) | Suppression de la règle de constructibilité en zone agricole limitant l'emprise au sol cumulé à 180m² | Règle qui était pénalisante pour les propriétaires dont les annexes présentes sur l'unité foncière sont déjà importantes.<br>La constructibilité limitée reste assurée par la limitation de l'emprise au sol supplémentaire (annexe + extension de l'habitation) ne pouvant dépasser 50m². |

| Zone(s) | Article/ Chapitre | Évolution | Justification |
|---|---|---|---|
| **UB, UAh, UA, UE, 2AUm, 2AUe, N, A, Ab** | Chapitre 2 (relatif aux prescriptions graphiques) | Ajout de marges de recul le long de l'A83 et la D753. | Nouvel arrêté de classement sonore des infrastructures routières (n°2020/RTE/0269). |
| **Ub** | Chapitre 2 (relatif aux prescriptions graphiques) | Création d'une nouvelle prescription graphique identifiant les jardins ou éléments de paysages à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. | Afin de préserver une partie végétalisée du secteur des Ardelières (parcelle YT141) (***cf. 2.3 – Le choix du secteur à ouvrir à l'urbanisation***). |
| **/** | / | Remplacement de la date du « 09/01/2019 » par la date du « 09/01/2020 » | Fautes d'inadvertance dans la rédaction du règlement écrit : le PLU a été approuvé en 2020 (et non en 2019). |

## 3.5 MISE A JOUR DES ANNEXES

| Annexe | Évolution | Justification |
|---|---|---|
| **Classement sonore** | Intégration du nouvel arrêté de classement sonore des infrastructures routières (n°2020/RTE/0269). | Nouvel arrêté de classement sonore des infrastructures routières (n°2020/RTE/0269). |
| **Plan des servitudes** | Suppression du tracé exact des canalisations de gaz au plan des servitudes pour ne faire apparaître que le périmètre de sécurité seulement (100m de part et d'autre du tracé de canalisation). | Demande de la DDTM. |

# 4 ANNEXES

## 4.1 ANNEXE 1 : ZONE HUMIDE CHEMIN DES CANTINS

*Cf. Annexe n°1*

## 4.2 ANNEXE 2 : COURRIER DE LA PREFECTURE DE LOIRE-ATLANTIQUE DEMANDANT LA PRISE EN COMPTE DE NOUVELLES REGLES & SERVITUDES

*Cf. Annexe n°2*

## 4.3 ANNEXE 3 : INVENTAIRE DES BATIMENTS ELIGIBLES AU CHANGEMENT DE DESTINATION

*Cf. Annexe n°3*