Commune de Vieillevigne
Vieille en mon nom, jeune en mon cœur

## Département de
## Loire-Atlantique
## Commune de VIEILLEVIGNE

## Elaboration du
## PLAN LOCAL D'URBANISME
## DOSSIER D'APPROBATION

| | Prescription | Arrêt | Approbation |
|---|---|---|---|
| Elaboration du PLU | 14.09.2017 | 16.05.2019 | 09.01.2020 |

# RAPPORT DE PRESENTATION
## *Pièce 2*

Code affaire : 17-0093
Resp. étude : PS


**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**
Le Sillon de Bretagne
8, avenue des Thébaudières
44800 SAINT-HERBLAIN
**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

**SOMMAIRE** ..... **2**

**INTRODUCTION** ..... **8**

1. CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE ..... 9
*1.1 Principes généraux* ..... *9*
*1.2 Les objectifs de la révision du PLU* ..... *10*
*1.3 La démarche d'evaluation environnementale* ..... *11*
2. ELEMENTS CONTEXTUELS ..... 12
*2.1 Le contexte géographique* ..... *12*
*2.2 Le contexte historique* ..... *12*
*2.3 Le contexte institutionnel* ..... *12*

**CHAPITRE 1 – DIAGNOSTIC** ..... **14**

1. LA POPULATION ..... 15
*1.1 Une croissance démographique constante mais ralentie sur la période récente* ..... *15*
*1.2 Un declin du solde migratoire sur la période recente* ..... *16*
*1.3 Une population jeune mais vieillissemente* ..... *18*
*1.4 un desserrement démographique important qui se stabilise* ..... *18*
*1.5 Une population familiale* ..... *19*
*1.6 Une stablite des ménages* ..... *19*
2. EVOLUTION ET COMPOSITION DU PARC DE LOGEMENTS ..... 21
*2.1 Un parc de logements dominé par les résidences principales et un taux de vacance faible, mais en augmentation* ..... *21*
*2.2 Un rythme de construction qui ralentit* ..... *23*
*2.3 Un parc de logements peu diversifié* ..... *25*
*2.4 Des besoins spécifiques* ..... *26*
3. LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE ..... 28
*3.1 Population active et emploi* ..... *28*
3.1.1 Une population active influencee par les poles d'emplois voisins ..... 28
3.1.2 Une économie locale portee par les petites entreprises et appuyée par quelques entreprises structurantes ..... 29
3.1.3 L'activité agricole ..... 32
*3.2 Un tourisme vert* ..... *38*
4. LA CAPACITE DES EQUIPEMENTS ..... 40
*4.1 Les équipements classiques* ..... *40*
*4.2 Une capacite des équipements scolaires à anticiper* ..... *42*
*4.3 Les réseaux* ..... *43*
4.3.1 la gestion des eaux usées ..... 43
4.3.2 L'eau potable ..... 43
4.3.3 La desserte numérique ..... 44
5. LES SERVITUDES ..... 44
6. MOBILITES ET ACCESSIBILITE ..... 49
*6.1 Les infrastructures routières* ..... *49*
6.1.1 Un réseau routier dense ..... 49
6.1.2 L'inventaire des capacités de stationnement ..... 50
*6.2 Les transports collectifs* ..... *54*
6.2.1 Les transports en commun : une offre adaptée au contexte local ..... 54
6.2.2 Le covoiturage : une offre présente ..... 55
*6.3 Les liaisons douces : une offre à conforter* ..... *56*

**CHAPITRE 2 – ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT** ..... **58**

1. LA RESSOURCE « SOLS / SOUS-SOLS » ..... 59
*1.1 Le milieu physique et son usage* ..... *59*

1.1.1 GEOLOGIE ..... 59
1.1.2 Occupation des sols ..... 61
*1.2 Le développement urbain : effets et perspectives ..... 64*
1.2.1 Analyse de la consommation d'espace ..... 64
1.2.2 Analyse des niveaux de densité pratiqués ..... 67
1.2.3 Analyse de la capacité de densification et de mutation ..... 68
2. MILIEUX NATURELS & BIODIVERSITE ..... 76
*2.2 Les grands ensembles naturels du territoire communal ..... 76*
2.2.1 les zones humides ..... 76
2.2.2 Les boisements ..... 78
2.2.3 Le bocage ..... 78
*2.3 Un patrimoine naturel reconnu ..... 80*
2.3.1 Les inventaires reglementaires et scientifiques et les espaces naturels sensibles ..... 80
2.3.2 La directive Territoriale d'Aménagement ..... 80
*2.4 La trame verte et bleue ..... 81*
2.4.1 Définition ..... 81
2.4.2 La Trame verte et bleue à l'échelle supra-communale ..... 81
2.4.3 Identification de la Trame verte et bleue à l'échelle communale ..... 85
3. CYCLE DE L'EAU ..... 88
*3.1 Hydrographie ..... 90*
*3.2 La qualité de l'eau ..... 90*
3.2.1 Qualité des eaux ..... 91
3.2.2 Eau potable ..... 94
3.2.3 Eaux usées ..... 94
4. PAYSAGES & PATRIMOINE ..... 96
*4.1 Le « grand paysage » ..... 96*
4.1.1 Les entités paysagères communales ..... 97
4.1.2 Eléments structurant du paysage : le patrimoine bâti ..... 98
4.1.3 Le patrimoine archéologique ..... 101
5. LA QUALITÉ DE L'AIR ..... 103
*5.1 Contexte ..... 103*
*5.2 Climatologie ..... 103*
5.2.1 Précipitations ..... 103
5.2.2 Températures ..... 103
5.2.3 Vents ..... 103
5.2.4 Ensoleillement ..... 104
*5.3 Evaluation de la qualité de l'air ..... 104*
5.3.1 A l'échelle régionale : une qualité de l'air globalement bonne ..... 104
5.3.2 A l'échelle du Pays du Vignoble nantais ..... 106
6. L'ÉNERGIE ..... 106
*6.1 Contexte ..... 106*
*6.2 Le potentiel énergétique du territoire ..... 108*
6.2.1 Le potentiel éolien ..... 108
6.2.2 La biomasse ..... 109
6.2.3 La ressource bois-énergie ..... 109
6.2.4 Le potentiel solaire ..... 110
*6.3 Enjeux relatifs au logement et aux déplacements ..... 111*
6.3.1 Un parc de logements energivore ..... 111
6.3.2 L'importance des véhicules motorisés dans les déplacements ..... 111
7. LES DÉCHETS ..... 112
*7.1 La collecte des déchets ménagers ..... 112*
*7.2 Les déchetteries ..... 114*
*7.3 Recyclage et traitement des déchets ..... 114*
*7.4 La mise en place de la Redevance Incitative ..... 114*
8. RISQUES ET NUISANCES ..... 116
*8.1 Les risques majeurs recensés par le DDRM ..... 116*

*8.2 Les risques naturels ..... 117*
8.2.1 Le risque inondation et rupture de barrage ..... 117
8.2.2 Le risque sismique ..... 118
8.2.3 Risque retrait-gonflement des argiles ..... 120
8.2.4 Risque tempête ..... 120
*8.3 Les risques technologiques ..... 121*
8.3.1 Transport de Matières Dangereuses : un risque présent ..... 121
8.3.2 risque par canalisation de transport de gaz ..... 121
8.3.3 Les sites industriels, vecteurs potentiels de pollution des sols ..... 121
8.3.4 Les ICPE ..... 123
*8.4 Le risque radon ..... 125*
*8.5 Odeurs ..... 126*
*8.6 Les axes de communication principaux, supports de nuisances sonores ..... 126*

**CHAPITRE 3 – EXPLICATION DES CHOIX RETENUS ..... 129**

1. SYNTHÈSE GÉNÉRALE & HIERARCHISATION DES ENJEUX ..... 130
2. LE PROJET COMMUNAL ..... 132
*2.1 Le scénario « au fil de l'eau » ..... 132*
2.1.1. Principes du scénario « au fil de l'eau » ..... 132
2.1.2. Construction du scénario « au fil de l'eau » ..... 132
2.1.3. Conclusions du scénario au fil de l'eau ..... 134
*2.2 Le scénario communal ..... 134*
2.2.1. La démarche de co-construction ..... 134
2.2.2. Synthèse du scénario communal ..... 136
2.2.3. Un scenario retenu qui privilégie la maitrise du développement démographique, et de la consommation d'espace ..... 137
2.2.4. Les scénarii en termes de spatialisation des besoins en logements ..... 139
2.2.5 L'étalement dans le temps de l'offre en logements ..... 144
2.2.6 Un scenario retenu qui tient compte des enjeux économiques ..... 144
3. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES ..... 147
4. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) ..... 155
*4.1. Maîtrise de la consommation d'espace et programmation ..... 156*
*4.2 Amélioration et anticipation de la situation autour des mobilités ..... 157*
*4.3 Insertion des futurs projets dans leur environnement ..... 157*
5. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT ..... 158
*5.1 Bilan des superficies ..... 158*
*5.2 Exposé des motifs de délimitation des zones ..... 158*
5.2.1 LES ZONES U ..... 158
5.2.2 LES ZONES AU ..... 160
5.2.3 Les zones A ..... 163
5.2.4 La zone N ..... 164
*5.3 Exposé des motifs d'écriture du règlement écrit ..... 165*
5.3.1 Les zones urbaines et à urbaniser ..... 165
5.3.2 La zone agricole ..... 170
5.3.3 La zone naturelle ..... 172
*5.4 Les autres outils réglementaires mobilisés ..... 172*
5.4.1 La préservation des éléments constitutifs de la Trame verte et bleue ..... 172
5.4.2 Les changements de destination en campagne ..... 175
5.4.3 Les sites archéologiques ..... 176
5.4.4 secteur de projet ..... 176
5.4.5 Les Emplacements réservés ..... 176
5.4.6 Les secteurs soumis à OAP ..... 178
6. ANALYSE DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES PIECES REGLEMENTAIRES, AU REGARD DU PADD ..... 179

**CHAPITRE 4 – ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ..... 188**

1. UNE MAITRISE EFFECTIVE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ..... 188
*1.1 La maîtrise de l'urbanisation dans l'espace ..... 188*
1.1.1 La confortation du Bourg et de son enveloppe urbaine ..... 188
1.1.2 La diversification des possibilités en campagne ..... 190
2. LA PERENNISATION DE L'ACTIVITE AGRICOLE : UN ENJEU PLEINEMENT INTEGRE ..... 192
*2.1 L'identification des espaces agricoles et naturels du SCOT ..... 192*
*2.2 Des choix sans impacts majeurs sur l'agriculture ..... 192*
2.2.1 Une absence d'impact au niveau des sites et sièges d'exploitation ..... 192
2.2.2 Des impacts très faibles au niveau de L'AGGLOMERATION et des villages densifiables ..... 192
*2.3 Une constructibilité encadrée en campagne ..... 196*
2.3.1 Trois STECAL à vocation d'activités ..... 196
2.3.2 CINQ STECAL à vocation d'habitat ..... 196
2.3.3 L'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination ..... 197
2.3.4 Les possibilités d'intervention pour l'habitat existant ..... 197
*2.4 Conclusion ..... 197*
3. LA PRESERVATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE ..... 198
*3.1 A l'échelle du territoire communal, un niveau de préservation adapté aux enjeux . 198*
3.1.1 Concernant les impacts sur les réservoirs de biodiversité ..... 198
3.1.2 Concernant la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ..... 198
*3.2 A l'échelle des secteurs à enjeux d'aménagement, des enjeux moderés ..... 199*
4. CYCLE DE L'EAU : UNE PRISE EN COMPTE SATISFAISANTE DES ENJEUX ..... 200
5. PAYSAGES & PATRIMOINE : UNE ATTENTION CLAIRE ..... 200
6. QUALITE DE L'AIR & ENERGIE ..... 201
7. DECHETS ..... 201
8. UNE INTEGRATION DES RISQUES ET DES NUISANCES… ..... 202
*8.1 Concernant les risques naturels ..... 202*
*8.2 Concernant les risques technologiques ..... 204*
9. CONCLUSION ..... 206
1. LE SCOT DU PAYS DU VIGNOBLE NANTAIS ..... 208
2. LA DTA DE L'ESTUAIRE DE LA LOIRE ..... 222
3. LE SDAGE ET LE SAGE ..... 223
*3.1 Le SDAGE Loire-Bretagne ..... 223*
*3.2 Les SAGE « Logne, Boulogne, Ognon, Grand Lieu» et « Sèvre nantaise » ..... 225*
4. LE SCHEMA ROUTIER DEPARTEMENTAL ..... 227
5. LE PLAN DEPARTEMENTAL DE L'HABITAT ..... 229
1. METHODOLOGIE DU DIAGNOSTIC AGRICOLE ..... 231
2. METHODOLOGIE DE L'IDENTIFICATION DES BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION EN CAMPAGNE ..... 231
3. METHODOLOGIE DE L'IDENTIFICATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE ..... 233
*3.1 Introduction ..... 233*
*3.2 Éléments méthodologiques ..... 234*
3.2.1 Milieux naturels réservoirs ..... 234
*3.3 Schéma de principe de la méthode ..... 235*
ANNEXE N°1 : SAISINE DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE AU TITRE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE AU « CAS PAR CAS » ..... 237
ANNEXE N°2 : LES TYPES DE RISQUES MENTIONNES PAR LE DDRM ..... 239
*3.1 Risque inondations ..... 239*
*3.2 Risque Tempête ..... 239*
*3.3 Risques Feux de forêts ..... 239*
*3.4 Risque Mouvements de terrain ..... 239*
*3.5 Risque sismique ..... 239*

3.6 Risque industriel ..... 240
3.7 Risque rupture de barrage ..... 240
3.8 Transport de matières dangereuses ..... 240

# INTRODUCTION

# 1. CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

## 1.1 PRINCIPES GÉNÉRAUX

Article L.101-1 du Code de l'Urbanisme :

*« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.*

*Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.*

*En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »*

Article L.101-2 du Code de l'Urbanisme :

*« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*

*1° L'équilibre entre :*

*a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*

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

*c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*

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

*e) Les besoins en matière de mobilité ;*

*2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

*3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*

*4° La sécurité et la salubrité publiques ;*

*5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*

*6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*

*7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »*

## 1.2 LES OBJECTIFS DE LA REVISION DU PLU

Approuvé par délibération de la commune le 30 janvier 2014, le Plan Local d'Urbanisme de Vieillevigne a été annulé le novembre 2016 par le Tribunal administratif de Nantes. Cette décision a eu pour effet d'effacer rétroactivement le document de l'ordonnancement juridique et de remettre en vigueur les anciennes dispositions du Plan d'Occupation des Sols (POS), approuvé le 10 janvier 2000 et révisé en 2005.

Le Conseil Municipal de la commune de Vieillevigne a donc prescrit la Révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) et l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération du 14 septembre 2017.

Les objectifs assignés à cette procédure sont les suivants :

- Attirer et accueillir de nouvelles populations sur le territoire,
- Accompagner le vieillissement de la population en matière d'habitat,
- Diversifier le parc de logements pour favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle,
- Faciliter et permettre le parcours résidentiel sur le territoire,
- Développer de nouvelles formes urbaines,
- Améliorer l'offre en logement social,
- Privilégier la densification et le renouvellement urbain des tissus agglomérés, aussi bien dans le Bourg que dans les écarts (villages),
- Améliorer et renforcer l'offre de transports collectifs,
- Développer les modes de transport et les cheminements doux,
- Sécuriser les déplacements des piétons dans le centre-ville et l'accès aux équipements (trottoirs élargis, réduction de la vitesse autorisée),
- Conserver un bon niveau d'équipement, réparti de façon équilibré sur le territoire,
- Veiller à l'adéquation entre la capacité des équipements et les évolutions démographiques prévues,
- Faciliter la réhabilitation et/ou la requalification du bâti ancien dans une perspective de développement durable,
- Permettre l'implantation de nouvelles entreprises et le développement des existantes sur le territoire, par le développement des parcs d'activités et la requalification d'anciens espaces industriels en arrêt,
- Conserver et protéger le commerce dans le centre-ville,
- Renforcer l'offre touristique tournée vers la nature et la culture locale,
- Pérenniser l'activité agricole et viticole (faciliter au maximum la reprise des exploitations),
- Limiter la consommation d'espaces agricoles,
- Protéger et valoriser les sites naturels majeurs,
- Prendre en compte les éléments naturels dans le choix de développement,
- Maintenir un réseau bocager cohérent et dense,
- Limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers,
- Développer de nouvelles formes d'habitat, moins consommatrices d'espaces,
- Favoriser la découverte des éléments de patrimoine bâti ou naturel communal,
- Densifier l'espace urbain dans l'esprit des fronts bâtis anciens
- Préserver les perspectives,
- Prendre en compte le rôle paysager du bocage,
- Favoriser la découverte du patrimoine rural,
- Economiser l'espace et lutter contre l'étalement urbain,
- Organiser l'habitat en adéquation avec les secteurs à risque identifiés (inondations…),

- Prendre en compte la capacité de développement des énergies renouvelables y compris dans les aménagements futurs,
- Veiller à l'adéquation entre la capacité des équipements et la hausse de population envisagée (écoles, réseaux, assainissement…),
- Ainsi que la mise en compatibilité nécessaire avec les normes juridiques supérieures notamment les dispositions du Grenelle I et II, les servitudes d'utilité publiques du Code de l'Urbanisme ; la loi ALUR du 24 mars 2014, la loi sur l'Avenir de l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt du 13 octobre 2014, la loi pour la Croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques dite loi Macron du 6 aout 2015, la Loi relative à la Transition énergétique et la croissance verte du 17 août 2014, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays du Vignoble Nantais révisé en 2015.

## 1.3 LA DEMARCHE D'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Le territoire communal de Vieillevigne ne présente **pas de site Natura 2000**. Dans ce cas de figure, l'article R*104-8 stipule que (extrait) :

> *« Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une **évaluation environnementale** à l'occasion :*
>
> *[…]*
>
> *1°De leur élaboration, de leur révision ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, s'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;*
>
> *[…] »*

De ce fait, **la révision du PLU de Vieillevigne est soumise à Evaluation environnementale « au cas par cas »**. Elle fait donc l'objet d'une saisine de l'Autorité environnementale, qui dispose d'un délai de 2 mois pour signaler si la présente procédure est soumise ou non à Evaluation environnementale.

La MRAae a décidé le 29 janvier 2019 (décision n°2018-3668) que l'élaboration du PLU de la commune de Vieillevigne n'était pas soumise à évaluation environnementale.

# 2. ELEMENTS CONTEXTUELS

## 2.1 LE CONTEXTE GEOGRAPHIQUE

La commune de Vieillevigne présente une superficie totale de 5 176 hectares. Les 3 964 habitants[1] résidant sur le territoire communal sont répartis entre le centre-ville et les hameaux et écarts.

La commune de Vieillevigne est située au sud du département de la Loire-Atlantique. Traversée dans sa partie Est par l'autoroute reliant Nantes à Niort (A83), Vieillevigne se situe à 9 kilomètres à l'Ouest de Montaigu, à 35 kilomètres au Nord de La Roche-sur-Yon et à 30 kilomètres au sud de la métropole Nantaise.

## 2.2 LE CONTEXTE HISTORIQUE

Auparavant, la châtellenie de Vieillevigne rayonnait sur le Lac de Grandlieu. Cette châtellenie avait des fiefs dans huit paroisses et était liée au Domaine du Lac de Grand-Lieu. Le château de La Brelaire en était le siège. Les seigneurs successifs furent les Gastineau, de Machecoul, de La Lande, de La Chapelle, de Damas-Thianges, de Crux-Courboyer, de Rochechouart de Mortemart, Le Clerc de Juigné.

De 1562 à 1725, Vieillevigne est un des hauts-lieux du culte protestant de l'Ouest de la France. Les familles d'Avaugour et La Rochegiffart s'adonnent au protestantisme et il existe en 1563 un temple sur la place Saint-Thomas (ancienne chapelle Saint-Thomas)

## 2.3 LE CONTEXTE INSTITUTIONNEL

La commune de Vieillevigne appartenait à la Communauté de Communes de la Vallée de Clisson (CCVC), créée en novembre 1993, qui regroupait les communes de Gétigné, Aigrefeuille-sur-Maine, Boussay, Clisson, Gorges, La Planche, Maisdon-sur-Sèvre, Monnières, Remouillé, Saint-Hilaire-de-Clisson, Saint-Lumine-de-Clisson et Vieillevigne, soit 12 communes au total et environ 39 000 habitants.

Depuis le 1er janvier 2017, la Communauté de Communes Clisson Sèvre et Maine Agglo a été créée suite à la fusion de la Communauté de commune de la Vallée de Clisson et la Communauté de communes de Sèvre, Maine et Goulaine. Cette nouvelle agglomération représente 16 communes, soit 53 432 habitants[2]. Une harmonisation progressive des services et des compétences est prévue jusqu'en 2020. Il n'y a pas à ce jour de Programme Local de l'Habitat (PLH) qui couvre la commune de Vieillevigne. L'élaboration d'un PLH à l'échelle de l'EPCI Clisson, Sèvre et Maine Agglo est en cours. La délibération pour le lancement de cette élaboration a eu lieu en avril 2018[3].

Vieillevigne fait également partie du périmètre du SCOT du Vignoble Nantais qui regroupe 2 intercommunalités : la Communauté de Communes sèvre et Loire (11 communes) et Clisson Sèvre et Maine Agglo (16 communes), soit 27 communes au total. La révision du SCOT du Vignoble Nantais a été approuvée par le comité syndical le 29 juin 2015.

---

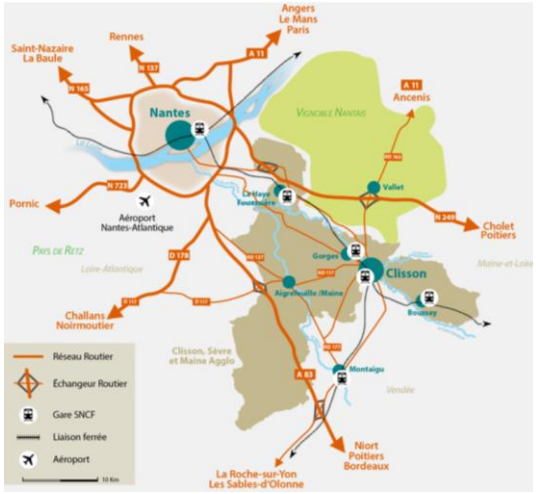
[1] Source : Population légale INSEE 2015

2 Clissonsevremaine.fr

[3] *PAC 2018*




Source : clissonsevremaine.fr




*Le territoire de la Communauté de Communes Clisson Sèvre et Maine Agglo*

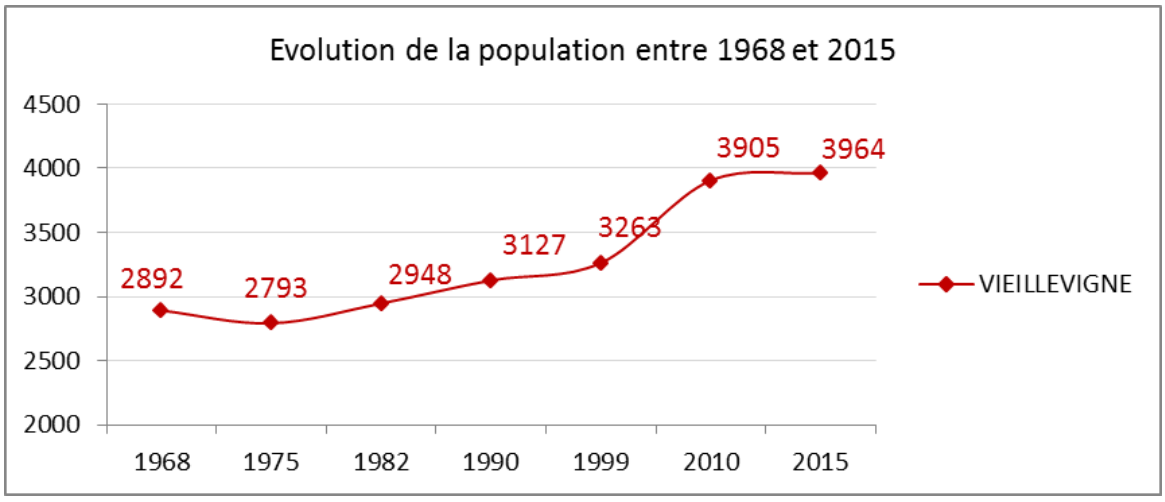
# CHAPITRE 1 – DIAGNOSTIC

# 1. LA POPULATION

## 1.1 UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE CONSTANTE MAIS RALENTIE SUR LA PERIODE RECENTE

La commune enregistre une croissance constante de sa population depuis 1975.

Entre 1968 et 2015, le taux d'évolution de la population correspond à +37%, soit 1 072 habitants supplémentaires sur le territoire communal en 47 ans. La population communale est de 3 964 habitants en 2015[4], soit 59 habitants de plus qu'en 2010. La population de Vieillevigne représente 7,4 % de la population totale de la Communauté d'Agglomération Clisson Sèvre et Maine.

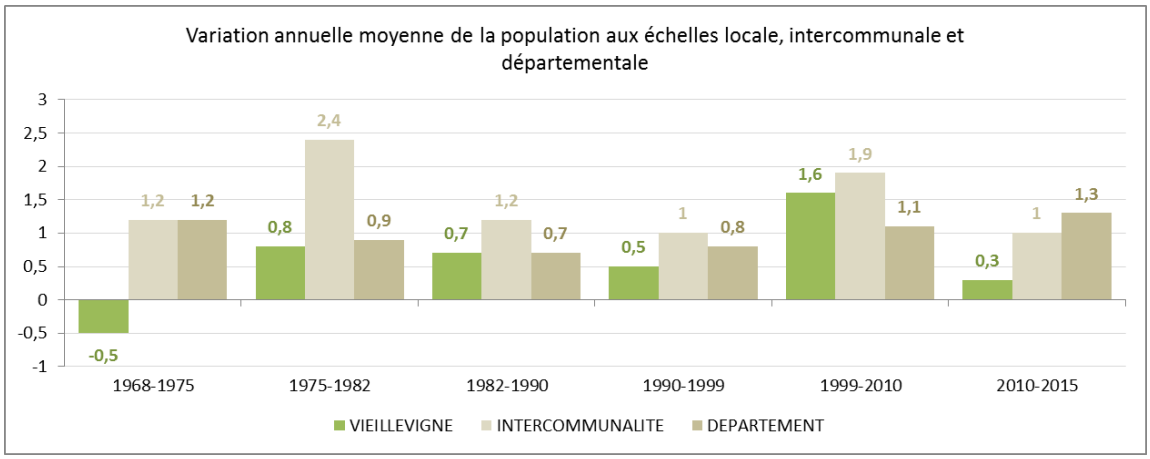



*Source : INSEE – RP 2015*

Depuis 1968, la variation annuelle moyenne de la population a beaucoup évolué. Entre 1968 et 1975, le taux de variation annuel moyen était négatif. Depuis cette période et jusque dans les années 1990, le taux de variation a toujours été positif mais relativement bas et la plupart du temps plus faible que celui enregistré à l'échelle de l'intercommunalité et du département.

La plus importante croissance de population enregistrée sur la commune correspond à la période 1999-2010 avec un taux de variation annuel de 1,6%. Sur la période récente (2010-2015), le taux de variation annuel moyen de la population a fortement diminué et représente 0,3% contre 1% à l'échelle de l'intercommunalité et 1,3% sur le département.

[4] Population légale INSEE 2015



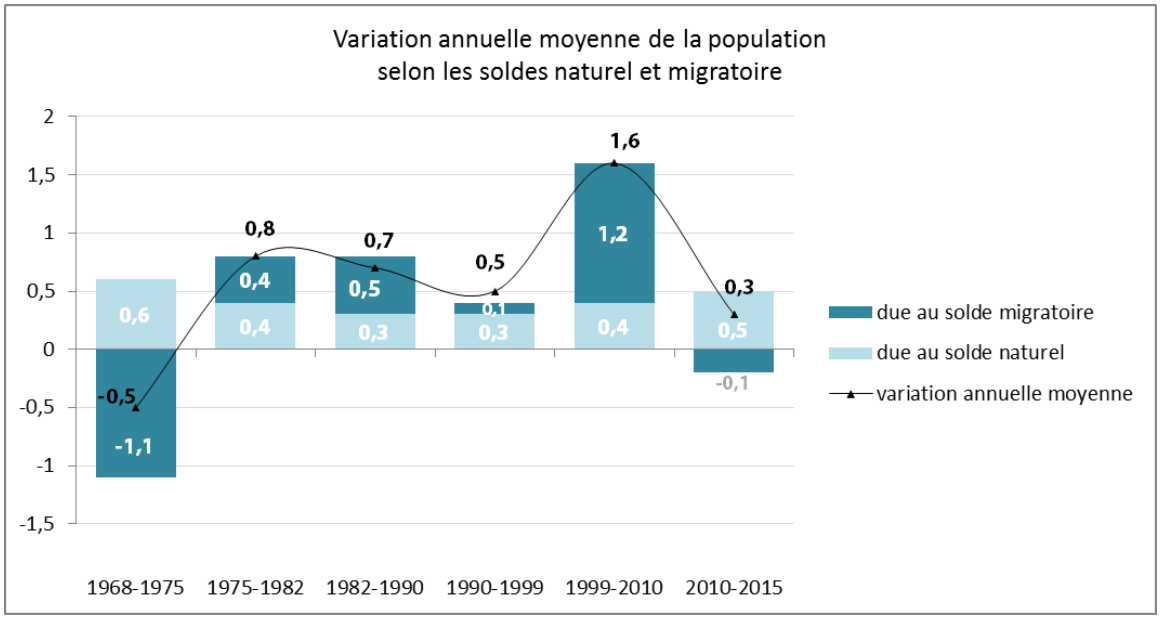

*Source : INSEE – RP 2015*

## 1.2 UN DECLIN DU SOLDE MIGRATOIRE SUR LA PERIODE RECENTE

Sur la période 1968-1975, le taux de variation annuel de la population est négatif en raison d'un solde migratoire négatif et d'un solde naturel relativement bas. Entre 1975 et les années 1990, le taux de variation annuel décroit en raison d'une baisse progressive du solde migratoire, qui reste cependant toujours positif.

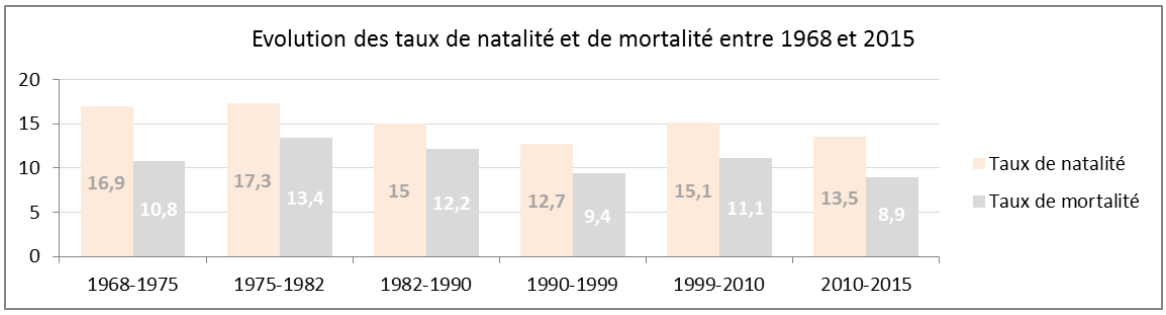
La période 1999-2010 a marqué la dynamique démographique de la commune de Vieillevigne. En effet, sur cette période, le taux de variation annuel de la population est élevé (1,6%). Cette forte croissance est principalement portée par un solde migratoire en forte hausse, qui s'explique par un accueil de ménages important au cours des années 2000.

Depuis 2010, cette tendance s'est inversée. En effet, entre 2010 et 2015, la croissance de la population sur Vieillevigne est principalement due au solde naturel puisque le solde migratoire est négatif (-0,1%).



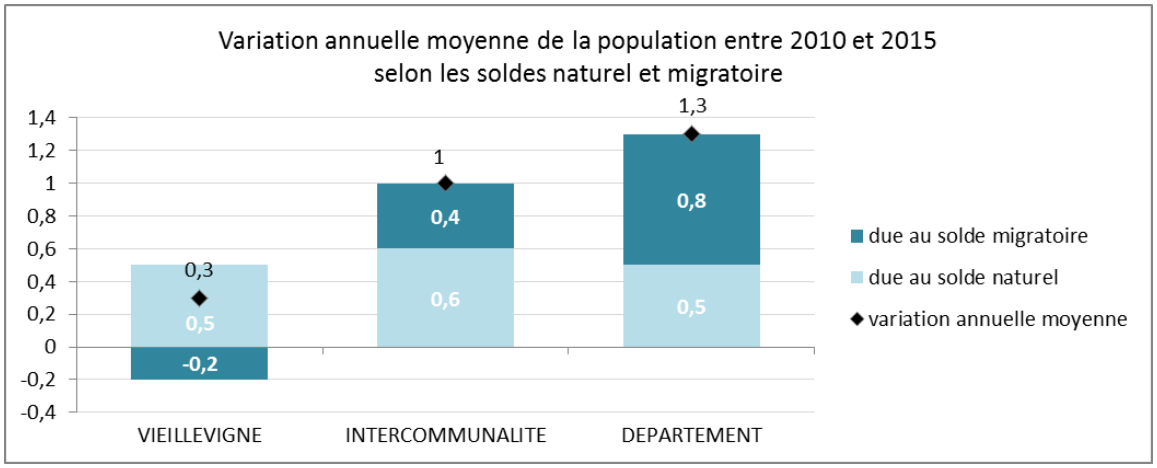

*Source : INSEE – RP 2015*

Ces tendances sont à mettre en lien avec l'évolution des taux de natalité et de mortalité depuis 1968 sur la commune. Si entre 1975 et 1999, le taux de natalité n'a cessé de diminuer, il est à nouveau en augmentation depuis les années 2000 et atteint 15,1 sur la période 2010-2015. En parallèle, le taux de mortalité a connu diverses fluctuations et connait une légère baisse sur la période récente.



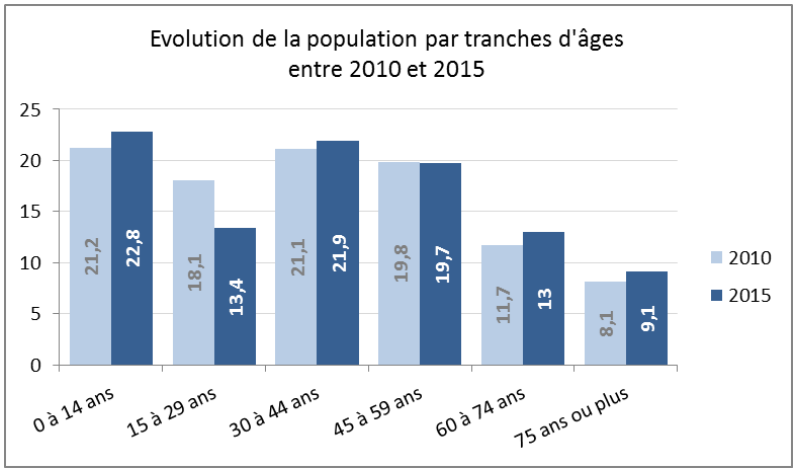

*Source : INSEE – RP 2015*

La comparaison de la variation annuelle moyenne de la population communale sur la période 2010-2015 avec les échelles supra-communales révèle de grandes disparités. Sur la période récente, malgré un solde migratoire négatif, la population de Vieillevigne continue de croitre grâce à un solde naturel positif. Aux échelles intercommunale et départementale, le solde migratoire et le solde naturel portent de manière à peu près égale la croissance de la population.




*Source : INSEE – RP 2015*

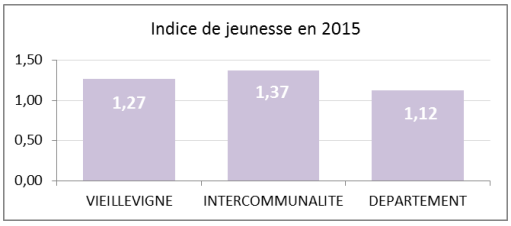
## 1.3 UNE POPULATION JEUNE MAIS VIEILLISSEMENTE




*Source : INSEE – RP 2015*

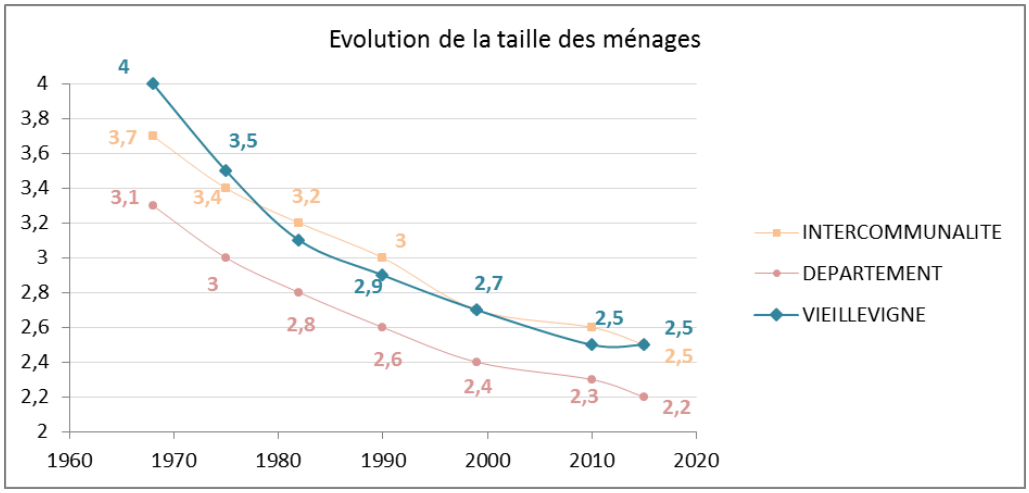
Le graphique ci-contre permet de constater que la structure de la population de Vieillevigne est légèrement vieillissante : Si le poids de la plus jeune tranche a augmenté entre 2010 et 2015, la tranche d'âge des 15-29 ans a diminué de 4,7 points tandis que le poids des + de 60 ans a augmenté de 2,3 points en 5 ans.

Néanmoins, on peut considérer que la population de Vieillevigne reste relativement jeune, puisque l'indice de jeunesse (part des moins de 20 ans / part des plus de 60 ans) est supérieur à 1. L'indice communal est plus faible que celui de la Communauté de communes mais supérieur à celui du département.




## 1.4 UN DESSERREMENT DEMOGRAPHIQUE IMPORTANT QUI SE STABILISE

La commune de Vieillevigne est concernée par le desserrement démographique. En effet, entre 1968 et 2015, le nombre de personne par ménage est passé de 4 à 2,5. Ce phénomène de desserrement démographique est sensiblement identique à celui observé sur l'intercommunalité. Depuis 2010, le nombre de personne par ménage se stabilise.




*Source : INSEE – RP 2015*

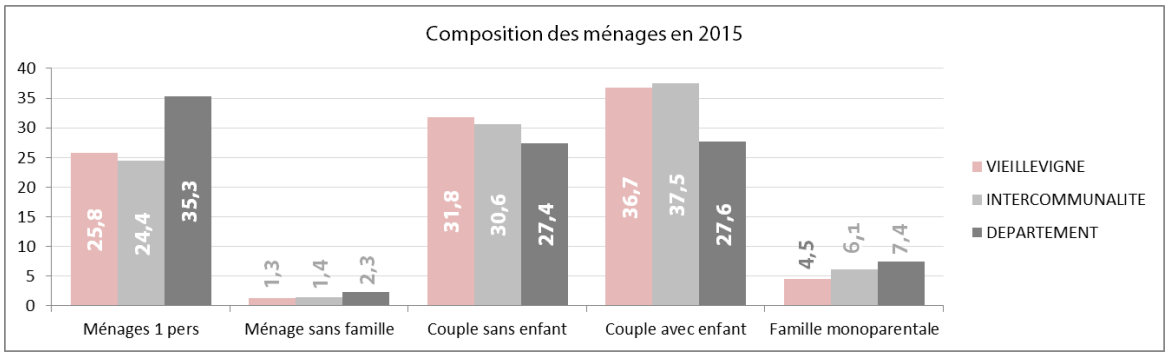
## 1.5 UNE POPULATION FAMILIALE

Avec un nombre de personne par ménage de 2,5 en 2015, la population de Vieillevigne peut être qualifiée de familiale.

En termes de composition des ménages, la comparaison entre les différentes échelles (Commune, Intercommunalité, département) a nécessité de prendre les données du recensement 2015. Les éléments suivants peuvent être soulignés :

- La commune présente une plus forte proportion de ménages composés d'une seule personne (25,8%) que l'intercommunalité (24,4%) mais moins importante que sur le département (35,3%).
- Le nombre de ménages composés de couples (avec ou sans enfants) sur Vieillevigne (68,5%) est semblable à l'échelle de l'intercommunalité (67,8%) mais plus faible sur le département (55%). De manière plus précise :
  - 31,8% des ménages sont composés de couples sans enfants à Vieillevigne (contre 30.6% à l'échelle de l'intercommunalité) ;
  - 36,7% des ménages sont composés de couples avec enfants à Vieillevigne (contre 37,5% à l'échelle de l'intercommunalité).

Enfin, le nombre de ménages correspondant à des familles monoparentales est plus faible à Vieillevigne (4,5%) qu'aux échelles supra-communales : intercommunalité (6,1%) et département (7.4%).

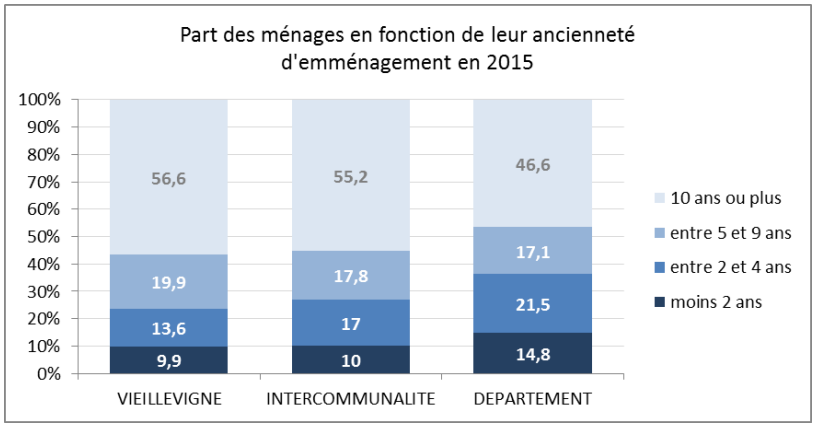



*Source : INSEE – RP 2015*

## 1.6 UNE STABLITE DES MENAGES

Le graphique ci-dessous illustre une stabilité de la population communale. En effet, en 2015, près de 57% des ménages sont installés depuis plus de 10 ans sur la commune. Le graphique indique aussi que 23,5% des ménages ont emménagé il y a moins de 5 ans sur la commune, dont presque 10% il y a moins de 2 ans.

En comparaison avec les échelles intercommunale et départementale, on constate que la commune de Vieillevigne enregistre une part semblable des ménages ayant emménagés il y a moins de 2 ans par rapport à l'intercommunalité (10%). Cependant, la part des ménages ayant emménagés il y a moins de 5 ans sur la commune est inférieure à celles des échelles supra-communales.




*Source : INSEE – RP 2015*

Plus de 76% des ménages sont installés sur la commune de Vieillevigne depuis plus de 5 ans.

Cette proportion est plus importante que celle de l'intercommunalité (73 %) et du département (63,7%).

## SYNTHESE

### CONSTAT

- Une croissance démographique constante mais qui ralentie sur la période récente en raison d'une baisse importante du solde migratoire,
- Une population vieillissante mais un indice de jeunesse supérieur à 1,
- Un desserrement de la population relativement modéré,
- Une population familiale (Près de 37% de couples avec enfants),
- Une stabilité des ménages (76% des ménages sont installés depuis plus de 5 ans sur le territoire).

### ENJEUX

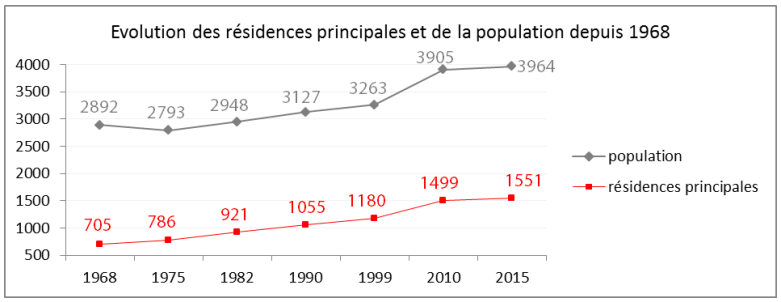
- Attirer et accueillir de nouvelles populations sur le territoire,
- Renforcer la mixité sociale et intergénérationnelle,
- Attirer une population jeune,
- Anticiper le vieillissement de la population.

# 2. EVOLUTION ET COMPOSITION DU PARC DE LOGEMENTS

## 2.1 UN PARC DE LOGEMENTS DOMINE PAR LES RESIDENCES PRINCIPALES ET UN TAUX DE VACANCE FAIBLE, MAIS EN AUGMENTATION

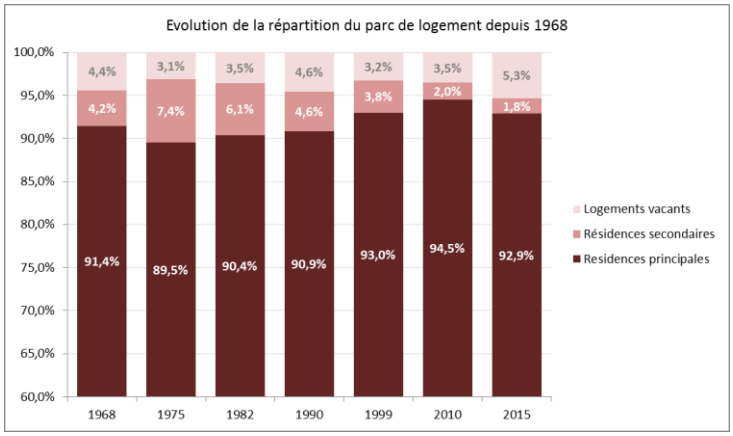
Depuis 1968, le nombre de résidences principales n'a cessé d'augmenter, en lien avec la croissance de la population. En effet, le parc de résidences principales est passé de 705 logements en 1968 à 1 551 en 2015, soit un gain de 846 résidences principales. Le graphique ci-dessous illustre aussi le desserrement démographique entamé sur la commune à travers la formation d'un écart de plus en plus important entre les deux courbes au fil des années.

Entre 2010 et 2015, l'évolution des résidences principales sur Vieillevigne est de 3%, un taux inférieur à celui enregistré sur le département sur la même période (9%). Ce ralentissement de la croissance du nombre de logements sur la commune est à mettre en lien avec le ralentissement de la croissance démographique sur la période récente.




*Source : INSEE – RP 2015*

L'évolution des résidences principales entre 1968 et 2015 sur le territoire de Vieillevigne représente +120% alors que ce résultat est de +135% à l'échelle du département.

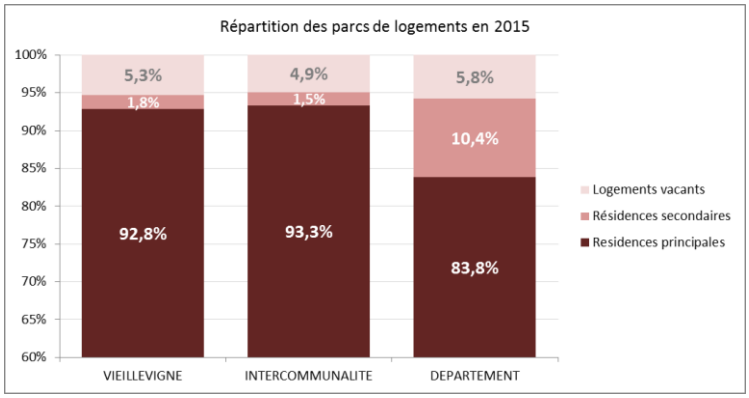



*Source : INSEE – RP 2015*

Sur la commune de Vieillevigne, en 2015, le parc de logement est réparti selon 3 catégories :

-Les résidences principales qui constituent la part majoritaire de l'ensemble des logements sur le territoire, soit 93% en 2015.

Cette part, en baisse par rapport à 2010, est semblable à celle observée sur l'intercommunalité (93,3) mais bien plus élevée que sur le département (84%).

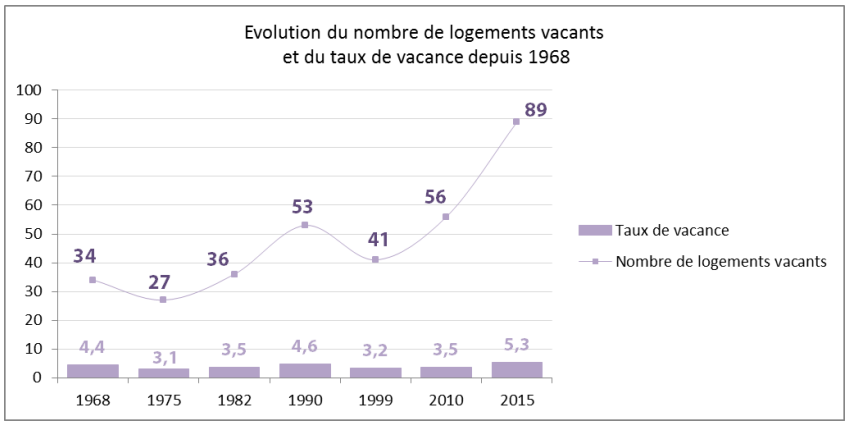



*Source : INSEE – RP 2015*

-Les résidences secondaires qui représentent une part de 1,8% dans le parc de logements total en 2015. La part de ce type de résidence est faible au regard de la part enregistrée à l'échelle départementale (10,4%) et semblable à celle de l'intercommunalité (1,5%). En 2015, le territoire de Vieillevigne ne compte que 30 résidences secondaires.

L'écart entre la part de résidences secondaires sur le département et sur la commune s'explique par l'attrait du littoral et la présence de grandes cités balnéaires sur la façade atlantique tels que La Turballe, Pornichet, La Baule… De plus, la part des résidences secondaires dans le parc de logement total n'a cessé de diminuer depuis 1975, passant de 7,4% en 1975 à 1,8% en 2015.

-Les logements vacants qui représentent 5,3% sur l'ensemble du parc. Ce taux reste relativement bas, notamment en comparaison au taux observé sur le département (5,8%).




La commune a vu son nombre de logements vacants passer de 34 en 1968 à 89 en 2015. Ces résultats sont à modérer puisque cette augmentation est aussi liée à une augmentation globale du parc de logements.

*Source : INSEE – RP 2015*

On note que le taux de vacance atteint en 2015 (5,3%) est le plus important enregistré sur la commune depuis 1968.

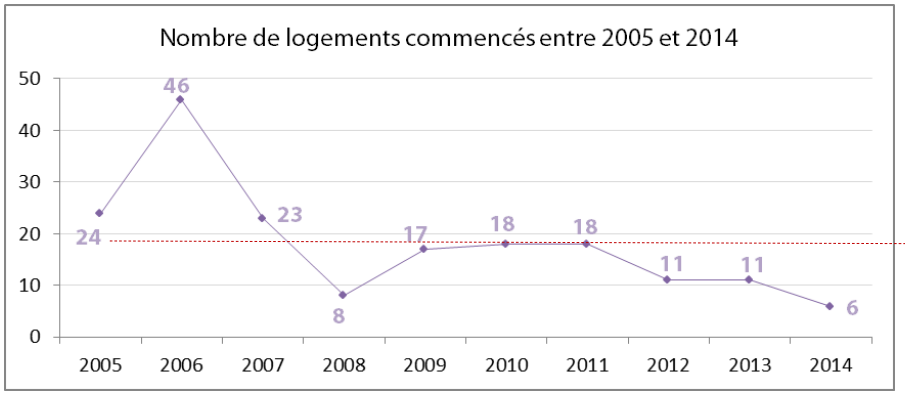
## 2.2 UN RYTHME DE CONSTRUCTION QUI RALENTIT

Le SCOT du Pays du Vignoble Nantais désigne la commune de Vieillevigne en tant que «*centralité d'équilibre d'avenir* » c'est-à-dire un territoire « *appelé à développer significativement ses fonctions résidentielles et économiques en lien avec les transports ou infrastructures potentiellement support de transport* »[5]. A ce titre, un objectif de production de logements lui est fixé : 504 logements sont à produire à l'horizon 2025-2030.

En observant les données Sitadel[6] sur le nombre de logements commencés par an entre 2004 et 2015, on constate que le rythme de production est assez fluctuant et s'est ralentie depuis 2012.

L'année 2006 est marquée par une production importante de logements, 46 au total alors qu'en 2014, la commune enregistre seulement 6 logements commencés.

Entre 2005 et 2014, le nombre de logements commencés total sur la commune correspond à 182 unités, soit une moyenne, sur la période 2005-2014, de 18 logements par an.




*Rythme de construction moyen entre 2005 et 2014 :* ***18 logements / an***

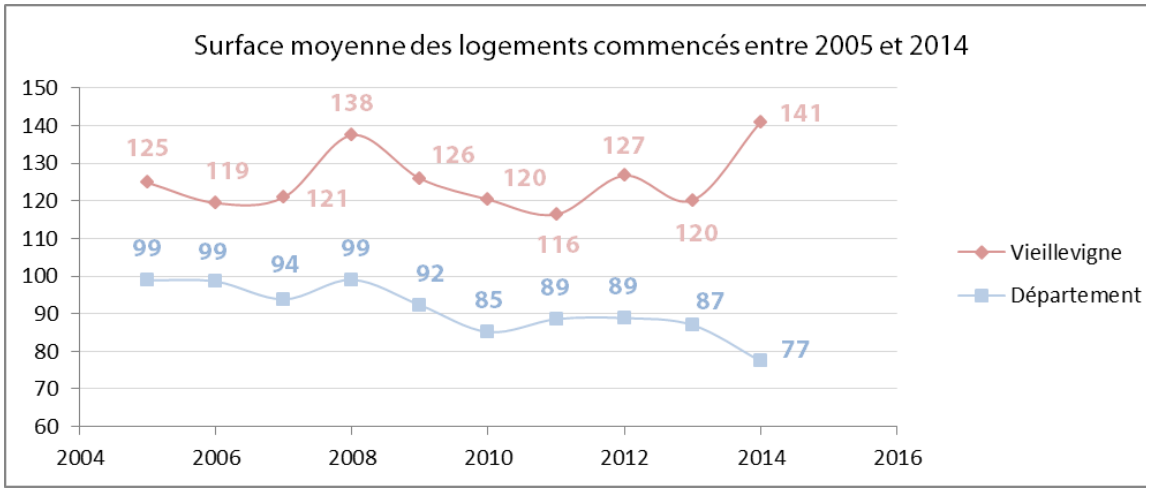
*Source : SITADEL*

En termes de surface, les logements commencés sur la commune entre 2005 et 2014 sont en général de grande taille, soit entre 116 et 141m². Les surfaces moyennes observées des logements commencés sur la commune sont bien supérieures à celles enregistrées sur le département qui oscillent entre 77 en 99 m². Ces résultats peuvent s'expliquer par une part importante de logements commencés en collectif sur le département alors que cette part est particulièrement réduite à l'échelle communale.

Le graphique met aussi en évidence un décalage important des données communale et départementale en 2014. La surface moyenne des logements commencés sur le département en 2014 est en baisse et atteint la surface moyenne la plus faible enregistrée. A l'inverse, sur la commune, en 2014, la surface moyenne des logements commencés est en hausse et atteint la surface moyenne la plus élevée enregistrée.

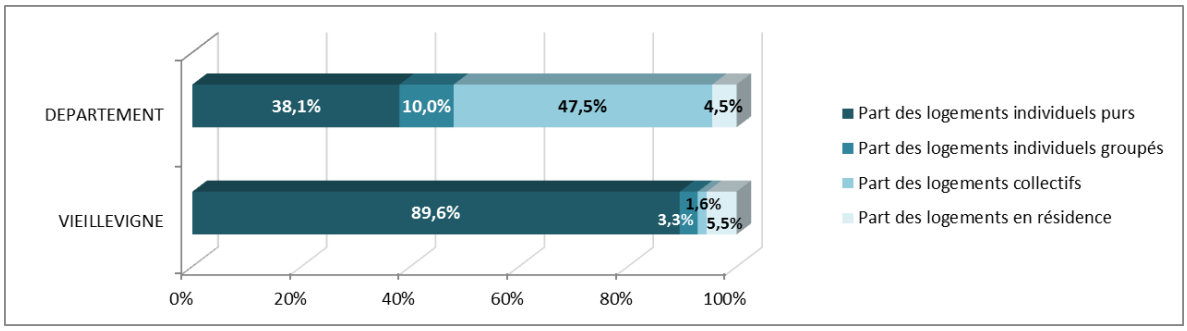
[5] DOO SCOT du Pays du Vignoble Nantais, page 32

[6] La base de données Sitadel de la DREAL recense au niveau national, l'ensemble des opérations à usage d'habitation (logement) et à usage non résidentiel soumises à la procédure d'instruction du permis de construire.




*Source : SITADEL*

Entre 2005 et 2014, sur l'ensemble des logements commencés, une grande majorité (93% environ) concerne des logements en individuel, 1,6% correspondent à des logements collectifs et 5,5% correspondent à des logements en résidence. A l'échelle du département, les tendances sont bien différentes. En effet, la plus grande part des logements commencés sur le département est en collectif (47,5%) alors que les logements commencés en individuel représentent 48,1%.




*Source : INSEE – RP 2013*



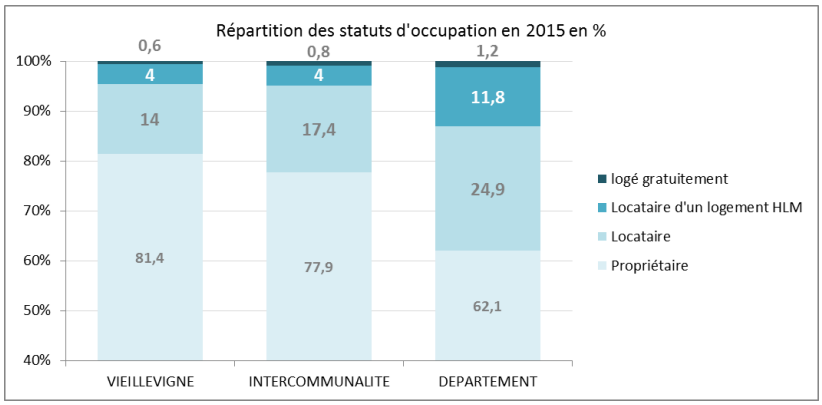
*Nouveau lotissement, allée des Coquelicots*



*Habitat collectif, allée des Camélias*

## 2.3 UN PARC DE LOGEMENTS PEU DIVERSIFIE

En 2015, sur l'ensemble des résidences principales de la commune de Vieillevigne, plus de 81% sont occupées par des propriétaires. Ce résultat est sensiblement plus élevé qu'à l'échelle de de l'intercommunalité et bien plus élevé que sur le département (62,1%). En ce qui concerne les résidences principales en locatif, elles représentent une part de 18% sur Vieillevigne contre 21,4% sur l'intercommunalité.



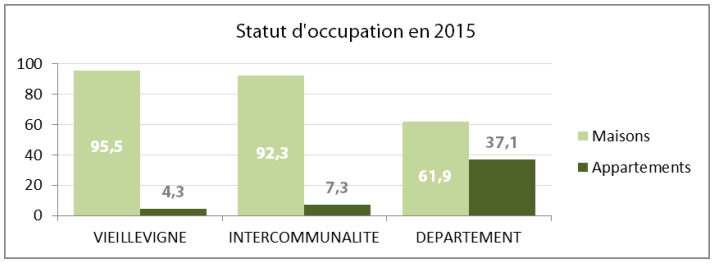

Parmi les 18% de résidences principales en locatif sur la commune, 4% correspondent à du logement HLM contre presque 12% à l'échelle départementale et 4% sur l'intercommunalité.

*Source : INSEE – RP 2015*

Il faut noter que la part du locatif HLM dans le total des résidences principales de Vieillevigne a diminué entre 2010 (4,4%) et 2015 (4%).

En 2014, sur la commune de Vieillevigne, il y a donc 61 logements sociaux occupés par 112 personnes. En 2010, le nombre de logements sociaux était de 66 sur la commune, soit 5 logements en moins en 5 ans.

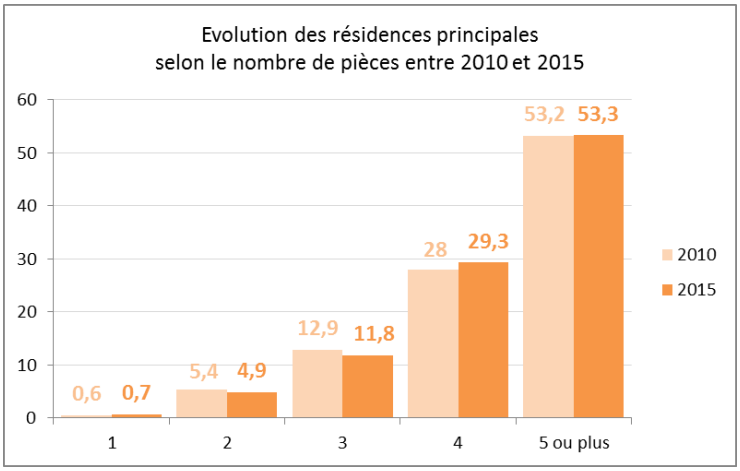
Le parc de logements est particulièrement homogène sur la commune de Vieillevigne. En effet, en 2015, 95,5% du parc de logements correspond à des maisons contre 4,3% pour les appartements. Ces données sont relativement proches de celles observées à l'échelle intercommunale. Sur le département, plus de 37% du parc de logements correspond à des appartements.




On note que la part des appartements dans le parc de logements total a légèrement augmenté par rapport à 2010 où elle représentait 4%, soit 64 appartements (contre 4,3% en 2015, soit 72 appartements).

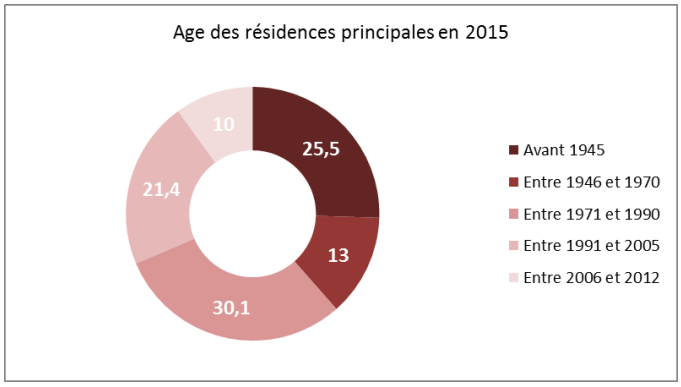
*Source : INSEE – RP 2015*

Sur le plan de la taille des logements, le caractère homogène du parc est clairement visible. En effet, les logements de moins de 4 pièces représentent 17,4% en 2015 (contre 18,9% en 2010) tandis que les logements de 4 pièces ou plus sont largement majoritaires avec une part de 82,6% en 2015, dont 53,3% de logements de 5 pièces ou plus.




*Source : INSEE – RP 2015*

En ce qui concerne le bâti à vocation habitat, le rapport de présentation 2015 de l'INSEE donne les périodes d'achèvement des résidences principales sur Vieillevigne. Ces données montrent que les logements de résidences principales construits après 1990 représentent plus de 31% du parc des résidences principales (sans compter les habitations construites entre 2012 et 2018) contre 38,5% pour les habitations d'avant 1970.




Près de 39% des résidences principales ont été construites avant 1970. Le parc des résidences principales de Vieillevigne est donc relativement ancien.

*Source : INSEE – RP 2015*

## 2.4 DES BESOINS SPÉCIFIQUES

Le territoire communal dispose d'une maison médicalisée, la résidence « Champfleuri » située au Sud-Ouest du centre-ville de Vieillevigne, au Nord de la RD753. La maison médicalisée, dispose d'une capacité d'accueil totale de 78 places.

Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage de Loire-Atlantique, approuvé le 17 décembre 2010 par le Préfet et le Président du Conseil départemental, définit la localisation des aires d'accueil et de grands passages ainsi que les actions socio-éducatives à mettre en œuvre pour la période 2010-2016.

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

## SYNTHESE

### CONSTAT

- Une prédominance des résidences principales dans le parc de logements total,
- Un rythme de construction qui ralentit depuis 2012,
- Une grande majorité de logements individuels dans les nouvelles constructions,
- Un parc essentiellement composé de maisons individuelles notamment de type pavillonnaire,
- Une grande majorité de propriétaires occupants,
- Un parc peu diversifié (peu d'appartements et peu de locatif).

### ENJEUX

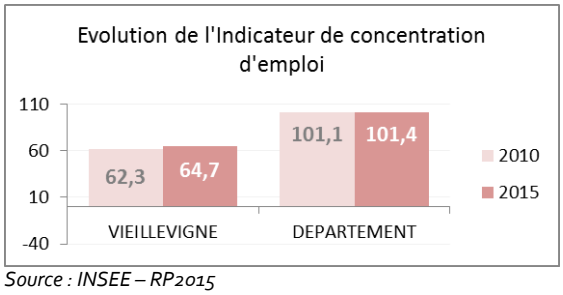
- Diversifier le parc de logements pour favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle,
- Faciliter et permettre le parcours résidentiel sur le territoire,
- Développer de nouvelles formes urbaines.
- Améliorer l'offre en logement social.

# 3. LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE

## 3.1 POPULATION ACTIVE ET EMPLOI

### 3.1.1 UNE POPULATION ACTIVE INFLUENCEE PAR LES POLES D'EMPLOIS VOISINS

L'indicateur de concentration d'emploi correspond au nombre d'emplois sur le territoire pour 100 actifs ayant un emploi résidant sur le territoire.

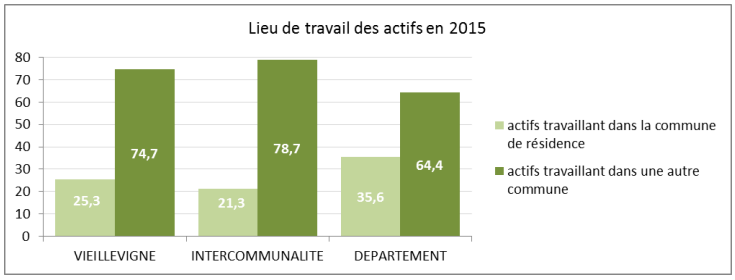



*Source : INSEE – RP2015*

Sur la commune de Vieillevigne, l'ICE a augmenté entre 2010 et 2015, passant de 62,3 en 2010 à 64,7 en 2015. En 2015 l'ICE de Vieillevigne (64,7) est semblable à celui enregistré sur l'intercommunalité (68) mais reste inférieur à celui du département (101,4).

Cet ICE relativement important à l'échelle de la commune et en augmentation illustre l'attractivité économique de Vieillevigne et s'explique par la présence de deux zones d'activités accueillant des entreprises sur le territoire (ZA de Beausoleil et ZA du Moulin).

En ce qui concerne le taux de chômage, à l'image du contexte national, il a augmenté de manière significative entre 2010 et 2015 sur la commune, passant de 4,9% en 2010 à 8% en 2015. En comparaison, le taux de chômage de l'intercommunalité s'élève à 8% et à 12% sur la Loire-Atlantique en 2015. Le taux de chômage de la commune est reste donc inférieur à celui observé sur le département et identique à l'échelle intercommunale.




*Source : INSEE – RP 2015*

En ce qui concerne le lieu de travail des actifs, on constate que 74,7% des actifs de Vieillevigne ne travaillent pas sur la commune. Ce résultat est inférieur à celui observé sur l'intercommunalité (78,7%) et supérieur à celui enregistré sur le département (64,4%).

L'importance des migrations pendulaires domicile-travail s'expliquent par une forte polarisation de l'emploi au sein de la métropole Nantaise. Le SCOT du Pays du Vignoble Nantais révèle qu'en 2008, 43% de la population active du Vignoble Nantais travaillait sur l'agglomération de Nantes.

Sur la commune de Vieillevigne, de plus en plus d'actifs travaillent en dehors du territoire communal (74% en 2010 contre 74,7% en 2015), ce qui implique une augmentation du nombre des déplacements domicile-travail. Cette augmentation implique un renforcement du recours au véhicule personnel.

### 3.1.2 UNE ECONOMIE LOCALE PORTEE PAR LES PETITES ENTREPRISES ET APPUYEE PAR QUELQUES ENTREPRISES STRUCTURANTES

Au 31 décembre 2015, le territoire communal compte 303 établissements.

On peut relever que les établissements liés aux activités tertiaires sont particulièrement nombreux (52,1% des établissements) et génèrent plus de 26% des postes salariés.

Le second secteur le plus développé sur le territoire est le secteur « agriculture, sylviculture et pêche » qui compte 50 établissements. Parmi ces 50 établissements, seuls 13 comptent des salariés, pourtant le secteur de l'agriculture, de la sylviculture et de la pêche regroupe plus de 24% des postes salariés sur le territoire, ce qui est significatif. Cette part importante s'explique par la présence d'un établissement employant environ 200 salariés.

Sur la commune, 33 établissements appartiennent au secteur de la construction, soit près de 11% des établissements de Vieillevigne. Ce secteur emploie 108 salariés, soit environ 12% des postes salariés de la commune.

La commune compte 29 établissements relevant du secteur de l'industrie qui regroupe 150 postes salariés.

Les 33 établissements relevant du secteur d'activité « administration publique, enseignement, santé et action sociale » regroupent plus de 21% des postes salariés.

***Part des établissements et des postes salariés par secteur d'activité (au 31 décembre 2015)***

| | Total établissements | | Total postes salariés | |
|---|---|---|---|---|
| | Nombre | % | Nombre | % |
| **Ensemble** | **303** | **100.0%** | **912** | **100.0%** |
| Agriculture, sylviculture et pêche | 50 | 16,5% | 221 | **24,2%** |
| Industrie | 29 | 9,6% | 150 | 16,4% |
| Construction | 33 | 10,9% | 108 | 11,8% |
| Commerce, transport et service | 158 | **52,1%** | 241 | **26,4%** |
| Administration publique, enseignement, santé et action sociale | 33 | 10,9% | 192 | 21,1% |

*Source : INSEE, CLAP*

Les entreprises présentent majoritairement une taille modeste : 211 des 303 établissements existants ne comptent pas de salarié (soit environ 70% des établissements). Il faut souligner que ces « petits établissements » sont essentiels pour l'emploi à l'échelle du territoire, puisqu'ils représentent de fait plus de 18% des 1 141 emplois localisés sur le territoire.

4 établissements de plus de 50 salariés sont présents sur la commune, il concerne chaque secteur à l'exception du secteur industriel. Les secteurs de l'administration, de la construction et du commerce comptent chacun un établissement conséquent en termes de masse salariale. Le plus important établissement recensé concerne le secteur de l'agriculture, de la sylviculture et de la pêche.

***Taille des entreprises par secteur d'activité (au 31 décembre 2015)***

| | 0 salarié | 1 à 9 salariés | | 10 à 19 salariés | | 20 à 49 salariés | | + de 50 salariés | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Etablissements | Etablissements | Salariés | Etablissements | Salariés | Etablissements | Salariés | Etab. | Sal. |
| **Ensemble** | **211** | **74** | **228** | **10** | **142** | **4** | **122** | **4** | **420** |
| Agriculture, sylviculture et pêche | 37 | 12 | 25 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 196 |
| Industrie | 15 | 9 | 44 | 4 | 59 | 1 | 47 | 0 | 0 |
| Construction | 24 | 7 | 14 | 1 | 10 | 0 | 0 | 1 | 84 |
| Commerce, transport et service | 115 | 39 | 122 | 2 | 30 | 1 | 22 | 1 | 67 |
| Administration publique, enseignement, santé et action sociale | 20 | 7 | 23 | 3 | 43 | 2 | 53 | 1 | 73 |

*Source : INSEE, CLAP*

Au final, le territoire de Vieillevigne est caractérisé par un tissu de petites entreprises, appuyé par la présence de quelques grands établissements qui structurent la dynamique économique communale.

Les habitants de la commune de Vieillevigne bénéficient d'un tissu commercial et de service relativement dense et principalement localisé sur le centre-ville (supermarché, boulangeries, restaurants, banques, assurances…). Ce tissu commercial est complété par les commerçants présents sur le marché hebdomadaire du samedi matin, sur la place de Verdun.



La commune dispose d'une offre de santé particulièrement étoffée puisque sont implantés sur le territoire : 3 médecins, un service d'ambulances, deux infirmières, une pharmacie, un cabinet dentaire, un cabinet de kinésithérapie, un podologue, un cabinet d'orthophonie, un vétérinaire…



La commune compte un réseau de divers artisans, implantés et répartis sur le territoire communal, et notamment en campagne, dans les hameaux. Le territoire communal compte deux zones d'activités : la ZA du Moulin et la ZA de Beausoleil.

**La Zone d'activités du Moulin :** Situés au nord-ouest du centre-ville de Vieillevigne, bordée par l'avenue de Nantes au nord et par la rue des Champs au sud, la ZA du Moulin est à dominante industrielle et artisanale. s'étend sur environ 8 hectares. Elle accueille moins d'une dizaine d'entreprises dont Aria SA (construction mécanique), le Garage Guillet, Jaunin production (Conception et fabrication d'équipements professionnels), ... et regroupe près d'une quarantaine d'emplois.



**La Zone d'activités de Beausoleil** : A dominante industrielle et artisanale, cette zone d'activités est localisée à l'est du centre-ville, le long de la RD753. La zone s'étend sur plus de 25 hectares et dispose de plus de 4 hectares de terrains disponibles. Elle accueille une vingtaine d'entreprises principalement tournées vers les secteurs de la construction, des transports et de l'industrie et regroupe plus de 180 emplois.



### 3.1.3 L'ACTIVITE AGRICOLE[7]

Une charte pour la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire a été révisée le 13 février 2012. Elle comporte un volet viticole signé le 21 octobre 2005 qui édicte des recommandations en matière d'aménagement des installations ainsi que leur insertion dans l'environnement.

Dans le cadre de la révision du PLU, la Chambre d'Agriculture a réalisé, en 2016, un diagnostic agricole sur la commune de Vieillevigne. Les objectifs assignés à cette étude sont les suivants :

- Actualiser les connaissances de l'agriculture communale,
- Disposer d'un outil d'aide à la décision en matière de gestion de l'espace (équilibre entre espace agricole et espaces urbains et industriels) adapté aux nouvelles donnes règlementaires, socio-économiques et territoriales,
- Identifier les enjeux liés à la mise en place d'un projet de méthanisation sur la commune, en termes d'implantation dans l'espace agricole et d'économie agricole sur le territoire,
- Engager une réflexion/action sur les enjeux liés à la transmission des exploitations et au renouvellement des acteurs,
- Faire le point sur l'avenir des bâtiments agricoles inutilisés,
- Anticiper et gérer les situations de cohabitation potentiellement conflictuelles.

#### 3.1.3.1 DONNEES DE CADRAGE

La commune de Vieillevigne s'étend sur une superficie totale de 5 176 hectares à l'intérieur desquels 4 279 hectares sont classés en zone Agricole selon le PLU en vigueur. Parmi ces 4 279 hectares, plus de 95% sont valorisées par les exploitations du territoire.

Les exploitations agricoles de Vieillevigne sont plus concentrées puisque 53 exploitations étaient implantées sur le territoire en 2009 contre 44 en 2016 (dont un couvoir).

La surface moyenne des exploitations du territoire est de 112 hectares contre 89 hectares en moyenne en 2009. Plus de 90% des exploitations sont tournées vers l'élevage.

Les exploitations valorisent 4 946 hectares du territoire, soit une surface stable par rapport à 2009.

L'activité agricole représente un secteur pourvoyeur d'emplois de proximité puisqu'il compte 139 actifs agricoles chefs d'exploitation ou salariés hors couvoir.

Avec un âge moyen de 45,8 ans, les agriculteurs implantés sur la commune sont plus jeunes que la moyenne à l'échelle du département.

On peut noter un intérêt croissant pour la labellisation puisque 5 exploitations agricoles sont en agriculture biologique, soit 10% des exploitations et beaucoup de démarches qualité sont présentes ou en cours sur le territoire.

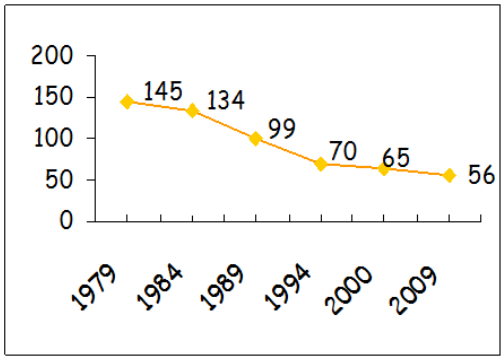
#### 3.1.3.2 UNE AGRICULTURE PUISSANTE ET CONQUERANTE

Les exploitations de Vieillevigne valorisent 4 946 hectares, soit une surface en augmentation de 5,4% depuis 2000 où elle représentait 4 691 hectares.

Les agriculteurs de Vieillevigne valorisent 531 hectares dans les communes voisines (La Planche, Remouillé…) contre seulement 250 hectares environ qui sont valorisés par des exploitants extérieurs à la commune.

L'étude de l'évolution de l'activité agricole sur le territoire de Vieillevigne a mis en avant le fait que les exploitations sont de moins de moins nombreuses mais plus étalées.

[7] *Diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'Agriculture de Loire Atlantique en 2016.*



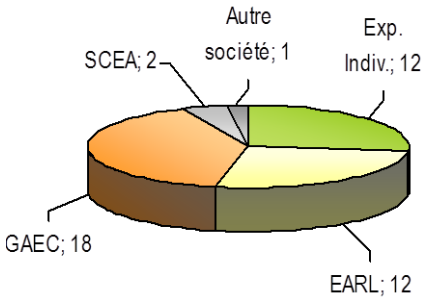

*Source : Diagnostic agricole, CA44, 2016*

En effet, la surface moyenne des exploitations de la commune est passée de 72 hectares en 2000 à 89 hectares en 2009 puis à 112 hectares en moyenne en 2016. Selon le recensement agricole menée par la Chambre d'Agriculture en 2016, le parcellaire est jugé plutôt satisfaisant.

Le nombre d'exploitations sur Vieillevigne a beaucoup diminué depuis les années 1980 puisque son nombre est passé de 145 exploitations implantées sur le territoire à 56 en 2016, soit une diminution de l'ordre de -61%.

### 3.1.3.3 CARACTERISTIQUES DES EXPLOITATIONS ET DE LEURS CHEFS D'EXPLOITATIONS

Parmi les 44 exploitations localisées sur le territoire de Vieillevigne, 32 sont organisées sous forme sociétaires, soit ¾ des exploitations. Plus précisément, sur les 44 exploitations de Vieillevigne, 12 sont de type individuel, 12 correspondent à des EARL, 18 sont des GAEC et 2 sont des SCEA.




*Source : Diagnostic agricole, CA44, 2016*

Sur Vieillevigne, l'élevage est dominant et 45% des exploitations sont spécialisées dans le lait. Plus précisément, 19 exploitations sont spécialisées dans la production laitière, 13 dans la volailles, 3 dans la viande bovine, 3 dans les vignes, 2 dans les lapins, 1 dans le porc, 3 dans les céréales, 2 dans le maraichage et 1 dans le loisir. Sur les dernières années, le diagnostic agricole révèle que le nombre d'emplois se maintien.

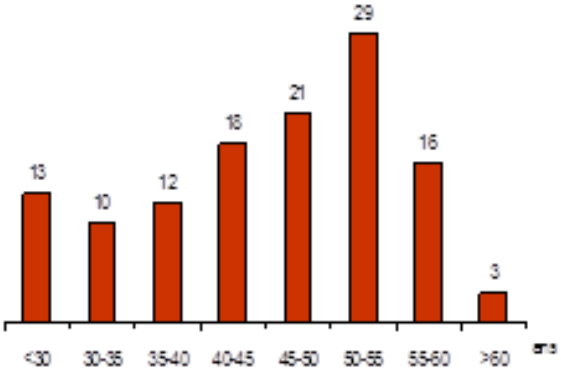
| | 2016 | 2009 | 2000 |
|---|---|---|---|
| Chefs d'exploitation et conjoints actifs | 103 | 114 | 150 |
| Salariés Permanents | 36 | 17 | 10 |
| **Total Actifs permanents** | 139 | **131** | **160** |

*Source : Diagnostic agricole, CA44, 2016*

En effet, si le nombre de chefs d'exploitations n'a que légèrement diminué entre 2000 et 2016, le nombre de salariés permanents a augmenté sur la même période, passant de 10 salariés permanents en 2000 à 36 en 2016. En 2016, le nombre total d'actifs permanents dans le secteur de l'agriculture est de 139, contre 160 en 2000.

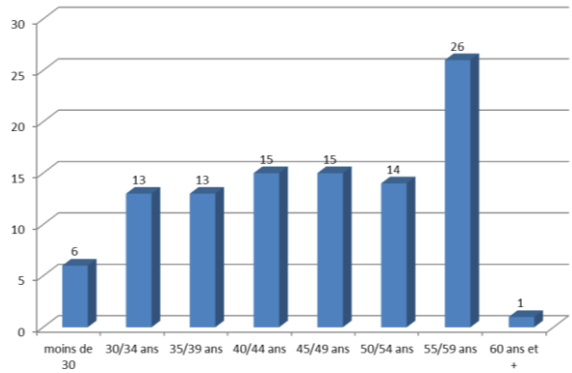
Si l'on s'intéresse à l'âge des exploitants agricoles, on constate une pyramide des âges déséquilibrée avec une part bien plus importante d'exploitants compris dans la tranche des 55-59 ans et une part réduite des agriculteurs de moins de 30 ans. Cette situation a évolution sur la dernière décennie puisqu'en 2009, on observe que la part des agriculteurs de 50-55 ans était la plus importante et que les agriculteurs de moins de 30 ans représentait un poids plus conséquent.

**Age des exploitants en 2009**




*Source : Diagnostic agricole, CA44, 2016*

**Age des exploitants en 2016**




*Source : Diagnostic agricole, CA44, 2016*

### 3.1.3.4 LES ATOUTS ET LES FAIBLESSES DE L'ACTIVITE AGRICOLE

**Les atouts :**

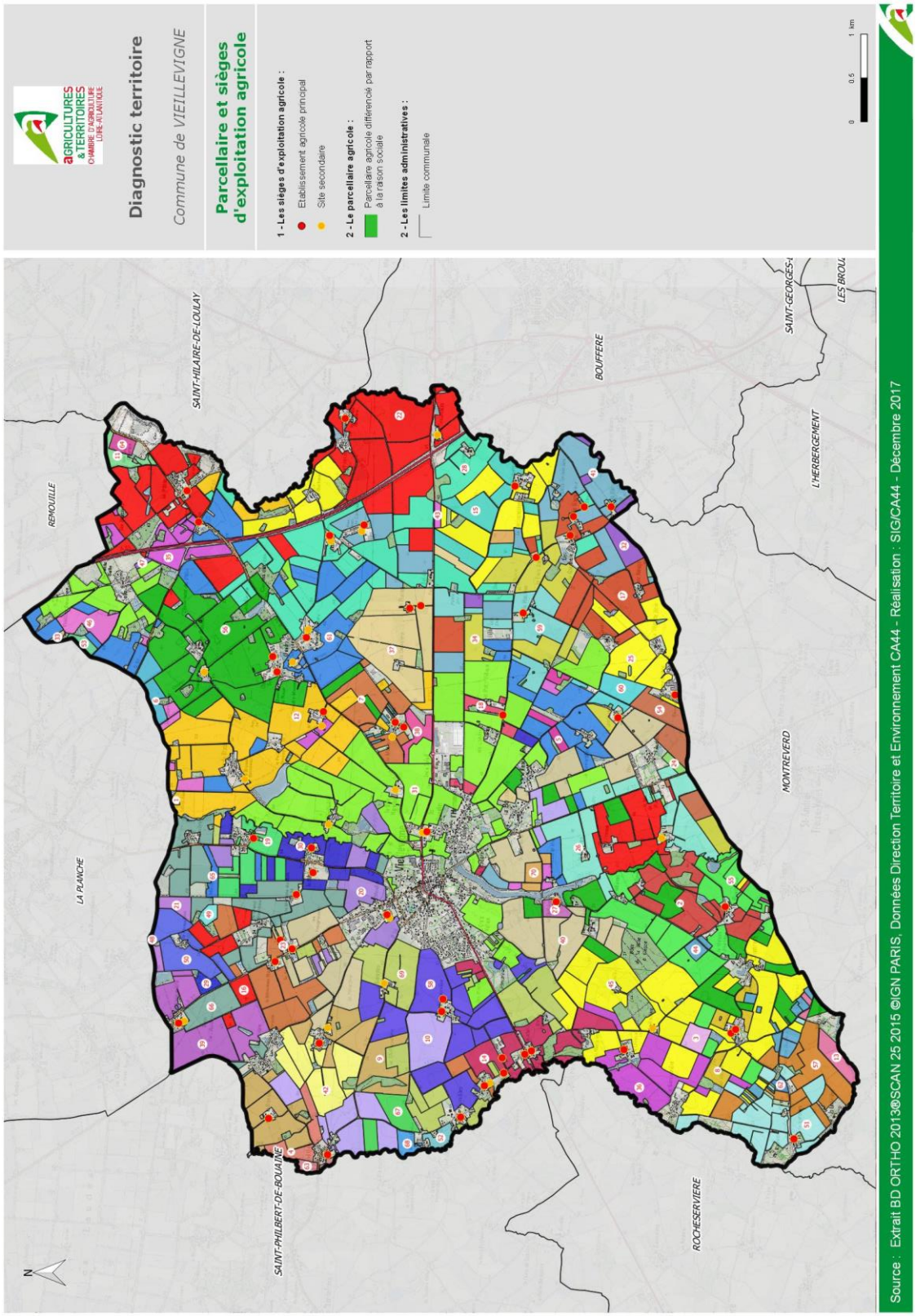
- Importance des structures sociétaires et des réseaux (Cuma…),
- Une présence de jeunes, une moyenne d'âge correcte,
- Une bonne structure parcellaire des exploitations,
- Des droits à produire conséquents,
- Une pression urbaine qui reste limitée, une bonne cohabitation avec le voisinage,
- Une commune qui a conservé son caractère rural et prend en compte le poids socioéconomique de l'activité agricole.

**Les faiblesses :**

- La pyramide des âges,
- Fragilité de la filière lait,
- Concurrence sur l'accès au foncier,
- La question des bâtiments abandonnés,
- Commune frontalière.

### 3.1.3.5 LES ENJEUX GENERAUX DANS LES 10 ANNEES A VENIR

- La prise en compte de la dimension économique de l'agriculture dans les choix d'aménagement : maintien de la surface agricole et de l'élevage, conforter les sièges d'exploitation, permettre leur extension éventuelle. Mettre en place d'outils en matière de foncier: plateforme foncière (Elus, Safer, Agriculteurs),
- La prise en compte de l'agriculture dans les grands projets structurels (routes, zones d'activité, parcs éolien, …). Quelle protection?
- Le renouvellement des associés au sein des exploitations sociétaires,
- Le maintien du dynamisme des réseaux (CUMA, associations de remplacement…) face à l'agrandissement des exploitations,
- Environnement : la qualité de l'eau et du paysage.
- Organiser la coexistence de l'agriculture avec les autres activités, l'habitat et les services (chartes de bon voisinage…)

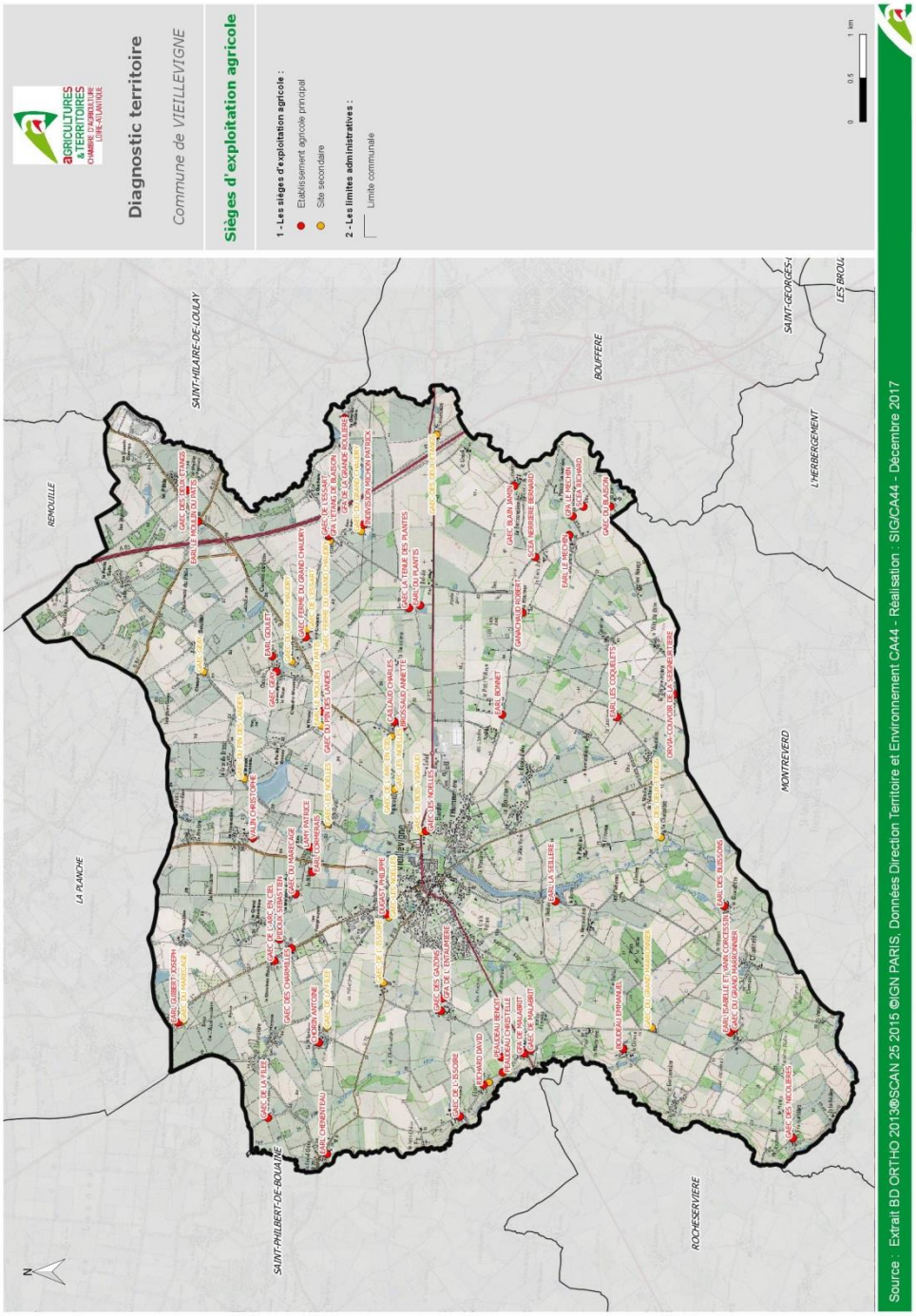



**Extrait du diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'Agriculture44 en 2017**

### 3.1.3.6 L'ACTIVITE VITICOLE

La sauvegarde et la mise en valeur de l'activité viticole, enjeu culturel et économique pour le Pays nantais, est une priorité. Elle passe par la préservation et la valorisation des terrains des périmètres AOC, la préservation des cônes de vue paysagers, et le renforcement du rôle de la viticulture dans le développement touristique.

La commune de Vieillevigne présente un territoire ou les enjeux viticoles sont importants puisque, sur la commune, plusieurs secteurs sont identifiés au titre de la délimitation des aires d'appellation contrôlée (AOC) Muscadet et vin de qualité supérieur (VDQS) Gros Plant du Pays Nantais. Sur Vieillevigne, les secteurs AOC représentent une surface de 49,6 hectares et les secteurs VDQS s'étendent sur 53,3 hectares.




**Extrait du diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'Agriculture44 en 2017**

## 3.2 UN TOURISME VERT

La dynamique touristique locale est axée autour d'un tourisme vert et durable. Plusieurs éléments constituent un facteur d'attractivité existant ou à renforcer. Deux hébergements touristiques sont recensés sur le territoire communal :

- Le Logis du château, situé au sud-ouest du centre-ville de la commune et à proximité de la RD753 et de la frontière vendéenne, dispose de plusieurs chambres d'hôtes.

- La ferme de l'Ecorse, située au lieu-dit l'Ecorse, au sud du centre-ville, à la limite du département vendéen, propose plusieurs chambres d'hôtes ainsi la location de salles. Le domaine dispose d'un jardin clos avec piscine, d'un labyrinthe, d'espaces de jeux…

- La commune dispose d'une aire de camping-car de 7 places avec divers services (eau, vidange eaux usées…) située sur l'avenue du Val de Loire



*Le logis du Château*



*La ferme de l'Ecorse*



*Lac des vallées*

La commune de Vieillevigne bénéficie d'un réseau de chemins de randonnées qui permet à la population d'accéder aux espaces naturels et ruraux du territoire. Le Lac des vallées, situé au centre du territoire communal est bordé par un parcours de remise en forme de 3 kilomètres. La commune compte 2 autres sentiers de randonnée : le circuit des marches de Vendée (17,5 km) et le circuit du petit Tortillard (8 km). Ces 3 sentiers de randonnées sont inscrits au PDIPR (le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnées). Le territoire possède aussi quelques chemins creux qui servent d'appui à des sentiers de balades, sans pour autant être signalés.





## SYNTHESE

### CONSTAT

- Une concentration d'emplois relativement élevée sur la commune,
- Deux zones d'activités accueillant des entreprises : ZA du Moulin et ZA de Beausoleil,
- Une population active influencée par le pôle d'emploi de la métropole nantaise,
- Une activité artisanale bien développée sur le territoire,
- Une offre commerciale dense,
- Une activité agricole dynamique,
- Une activité touristique tournée vers la nature (gîtes, circuit de randonnée, aire de camping-car, lac des vallées…).

### ENJEUX

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

# 4. LA CAPACITE DES EQUIPEMENTS

## 4.1 LES EQUIPEMENTS CLASSIQUES

La commune est relativement bien équipée que ce soit en termes d'équipements scolaires, sportifs ou sociaux. En matière d'équipements administratifs et publics, la commune dispose d'une mairie, d'une poste, de services techniques….

Vieillevigne dispose de plusieurs salles communales qu'elle met à disposition pour les grands évènements communaux ou loue à des particuliers :

- La salle Trianon, d'une capacité de 400 personnes,

- La salle Lamoricière, située derrière la mairie et disposant d'une capacité de 120 personnes,

- La salle de Sports, appartenant au complexe sportif Henri Dupont.

La commune compte aussi un espace jeune localisé rue du Quarteron, à l'ouest du centre-ville, qui accueille les enfants de plus de 12 ans le mercredi et le samedi en période scolaire et du lundi au vendredi pendant les vacances. Pour les plus jeunes, les enfants de 3 à 12 ans, la commune dispose d'un accueil de loisirs « les Loustics », au centre Paul Cézanne, à proximité de la mairie.

La bibliothèque-vidéothèque, nommée « la petite B » est située au sein du centre culturel Paul Claudel, rue du pré du Bois, au nord de l'église.

En termes d'équipements sportifs, la commune dispose d'un terrain de tennis, de 3 terrains de football, de vestiaires…La commune dispose aussi de deux salles de sport, d'un terrain de pétanque, d'un terrain de basket, d'un boulodrome couvert disposant de 3 terrains, d'une salle de danse, d'un skate park….



*Accueil de loisirs « les Loustics »*





*Equipements sportifs*

Concernant les équipements de santé, le territoire communal dispose d'une maison médicalisée, la résidence « Champfleuri » située au Sud-Ouest du centre-ville de Vieillevigne, au Nord de la RD753. La maison médicalisée, dispose d'une capacité d'accueil totale de 78 places.

Aussi, la résidence de retraite, à travers une association appelée « association Age d'Or des résidents » assure la mise à disposition sous forme de maisons individuelles d'hébergement en location. Sur les 10 pavillons existants, 9 sont construits sur le site même de la résidence de retraite et 1 dans le centre de Vieillevigne. Les locataires de ces maisons, de superficie allant de 40 à 52 m², peuvent bénéficier des prestations fournies par l'établissement (repas journaliers, blanchissage, animations…).



*Résidence Champfleuri*

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

En 2010, un groupe d'élus et de professionnels de santé de Vieillevigne s'est constitué afin de réfléchir à la construction d'une maison de santé sur la commune afin de maintenir un services de soins structuré, organisé, pluridisplinaire et surtout plus facilement accessible par les habitants de la commune. Le pôle médical a été inauguré le 30 juin 2017.



*Maison de santé*

La majorité des équipements communaux sont situés au sein du bourg de la commune, dans un rayon de moins de 500 mètres autour de la mairie, à l'exception de la salle du Trianon, le long du lac des vallées et la maison de retraite au sud-ouest du centre-ville. De manière générale, les équipements de la commune et le traitement de leurs abords sont de qualité.

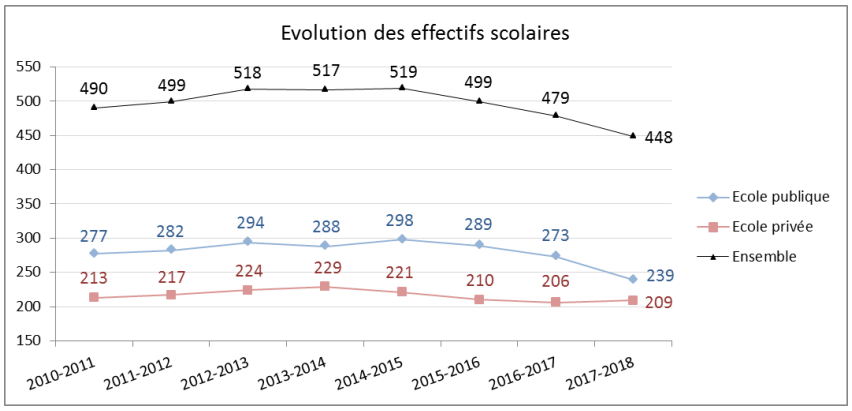
## 4.2 UNE CAPACITE DES EQUIPEMENTS SCOLAIRES A ANTICIPER

En matière d'équipements scolaires, Vieillevigne compte deux écoles. L'école publique Paul Emile Victor accueille les niveaux maternelle et primaire et est localisée sur le boulevard de l'atlantique, au sud-ouest du centre-ville. L'école privée Jeanne d'Arc regroupe la maternelle et le primaire. L'école privée est située rue de Nantes, au nord du centre-ville.

Le restaurant scolaire accueille les élèves des deux écoles tous les midis et chacune des écoles dispose de son propre accueil périscolaire. La halte-garderie « la maison de Camille » accueille les enfants de 3 mois à 4 ans pour diverses activités.

La commune ne dispose pas de collège. Les élèves s'orientent vers le collège public d'Aigrefeuille-sur-Maine ou vers les collèges privés de Montaigu et de Rocheservière. Pour ce qui est du lycée, l'agglomération nantaise dispose d'un nombre important d'établissements publics et privés permettant aux élèves de Vieillevigne de continuer leur scolarité à proximité de leur lieu de résidence.

En analysant les effectifs scolaires de la commune, on constate que depuis la rentrée scolaire 2014, le nombre d'élèves inscrits sur le territoire est en diminution constante. Entre 2010 et 2017, le nombre d'élèves inscrits sur la commune est passée de 490 à 448 élèves, soit une diminution des effectifs de l'ordre de -9%. La réduction des effectifs scolaires s'est intensifiée depuis la rentrée 2014, puisqu'entre 2014 et 2017, la baisse des effectifs correspond à -14% environ.
En analysant l'évolution des effectifs scolaires par type d'établissement, on remarque que depuis 2014, l'école publique voit son nombre d'élèves inscrits diminuer de manière constante, soit près de 60 élèves inscrits en moins en 4 ans.




Cette baisse est aussi observée sur les effectifs de l'école privée mais de manière plus modérée.

En revanche, l'école privée enregistre une hausse de ses effectifs sur la dernière rentrée scolaire (3 élèves inscrits en plus).

*Sources : données communales*

Ces tendances doivent être prises en compte dans le projet de territoire afin d'anticiper des difficultés liés aux capacités des équipements scolaires mais aussi publics, sportifs, culturels…



*Ecole privée Jeanne d'Arc*



*Ecole publique Paul Emile Victor*

## 4.3 LES RESEAUX

### 4.3.1 LA GESTION DES EAUX USEES

La commune dispose d'une station d'épuration d'une capacité nominale de 3 000 équivalent-habitants et d'un débit de référence de 1 385 m³/j. Elle est située au nord-est du centre-ville, au lieu-dit Le Bois Vignaud, à l'est de la RD7.

Les normes de rejet pour l'ensemble des paramètres physico-chimiques sont respectées pour les années 2016 et 2017. Des zones de protection vis-à-vis des nuisances pourront être prévues autour des stations d'épuration (100 mètres).

Cette station, conforme en équipement et en performance, a été mise en service en juillet 2004. La somme des charges entrantes est de 1 700 équivalents habitants, la station d'épuration a donc une capacité adaptée au développement futur de la commune.

La commune de Vieillevigne s'est dotée d'un SDAEU (Schéma directeur assainissent eaux usées) en 2017 (lancé en 2015 et finalisé en 2017). Ce dernier permet de planifier les travaux d'assainissement sur période 2014-2024.

### 4.3.2 L'EAU POTABLE

L'ensemble de la zone agglomérée et des villages sont raccordé au réseau d'eau potable. Le Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de Grand Lieu a en charge la gestion de celui-ci. L'exploitation est assurée par la SAUR (Société d'Aménagement Urbain et Rural).

Pour sa desserte en Eau Potable, la Commune de Vieillevigne adhère au Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable (S.I.A.E.P.) de la région de GrandLieu qui dessert près de 23 000 abonnés dans 19 communes. Aucune ressource sur le territoire du SAGE Logne, Boulogne, Ognon, Grand Lieu n'est destinée à l'alimentation en eau potable. Néanmoins, les mesures du SAGE visent l'amélioration de la qualité physico-chimique des eaux superficielles et souterraines sur le long terme, pour assurer la possibilité de l'exploitation de la ressource pour l'eau potable.

L'origine de l'eau distribuée provient essentiellement de prélèvements effectués dans la nappe alluviale de la Loire à Basse-Goulaine. La dépendance à cette unique ressource a amené le S.I.A.E.P. de la Région de GrandLieu à chercher à diversifier son approvisionnement afin de sécuriser l'alimentation en eau potable. La nappe du « Maupas » située sur les Communes de Saint-Philibert de-Grand-Lieu et La Limouzinière a été retenue. Le Code de la Santé Publique impose l'instauration de périmètres de protection autour des captages de la nappe du « Maupas

» pour prévenir les risques de pollution de cette ressource. Débutée en 2000, la procédure a abouti à la parution de l'arrêté préfectoral du 19 août 2008. L'exploitation du réseau de distribution est confiée à la Société d'Aménagement Urbain et Rural (S.A.U.R.). Il n'y a pas de captage pour l'alimentation en eau potable sur la commune de Vieillevigne[8].

### 4.3.3 LA DESSERTE NUMERIQUE

La desserte numérique des territoires est aujourd'hui un enjeu économique majeur, enjeu rendu plus prégnant encore à l'heure où démarrent les premiers déploiements de réseaux très haut débit, apportant la fibre optique directement jusqu'à l'entreprise ou jusqu'à l'habitant, et avec elle des débits de plus de 100Mbit/s.

En termes de communications numériques, le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) de Loire-Atlantique a été approuvé en mars 2012. Il fixe notamment l'objectif d'apporter le Très Haut Débit pour tous les foyers et entreprises du territoire à l'horizon 2025-2030. Afin de contribuer à un développement équilibré des territoires, les priorités fondamentales de ce document cadre sont les suivantes :

- Assurer la montée en débit dans les zones actuellement non desservies en 2 Mégabits par seconde d'ici 2015 ;
- Préparer le passage au très haut débit par le déploiement de quelques plaques très haut débit en fibre optique ;
- Assurer le raccordement progressif optique dans les sites identifiés comme prioritaires, les zones d'activités économiques et les services publics.

La commune de Vieillevigne bénéficie de communications numériques haut débit de type ADSL. Le territoire est traversé du nord au sud par la fibre optique Nantes – Bordeaux, dont le tracé longe l'A83.

## 5. LES SERVITUDES[9]

Les servitudes affectent l'utilisation du sol et sont applicables conjointement avec les règles du PLU. La Commune de Vieillevigne est concernée par les servitudes suivantes :

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

Localisation : Berges de la rivière l'Ognon.

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

Localisation :

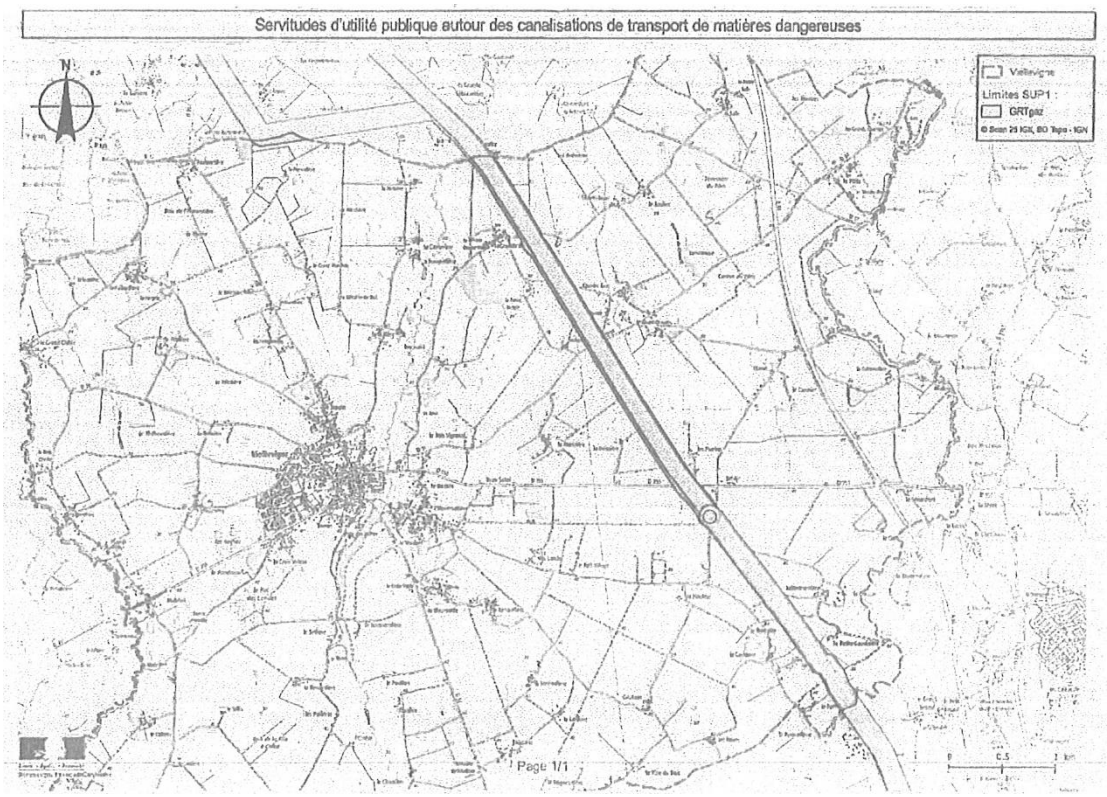
- Canalisation, diamètre 250 mm : Saint Hilaire des Loges – Pont Saint Martin
- Canalisation, diamètre 300 mm : L'Hébergement – Pont Saint Martin
- Canalisation, diamètre 80 mm : BRT Vieillevigne
- Canalisation, diamètre 100 mm : BRT Vieillevigne
- Poste de Vieillevigne

[8] *PAC 2018*

[9] *PAC 2018*

Ces ouvrages sont susceptibles, par perte de confinement accidentelle suivie d'une inflammation, de générer des risques très importants pour la santé et la sécurité des populations voisines. Le tracé et la distance à respecter de part et d'autre de chaque canalisation sont précisés dans l'arrêté préfectoral du 23 décembre 2016 instituant les servitudes d'utilité publiques autour des canalisations de transport de gaz naturel, d'hydrocarbures et de produits chimiques sur la commune de Vieillevigne.

**Carte de l'emprise GRT Gaz**

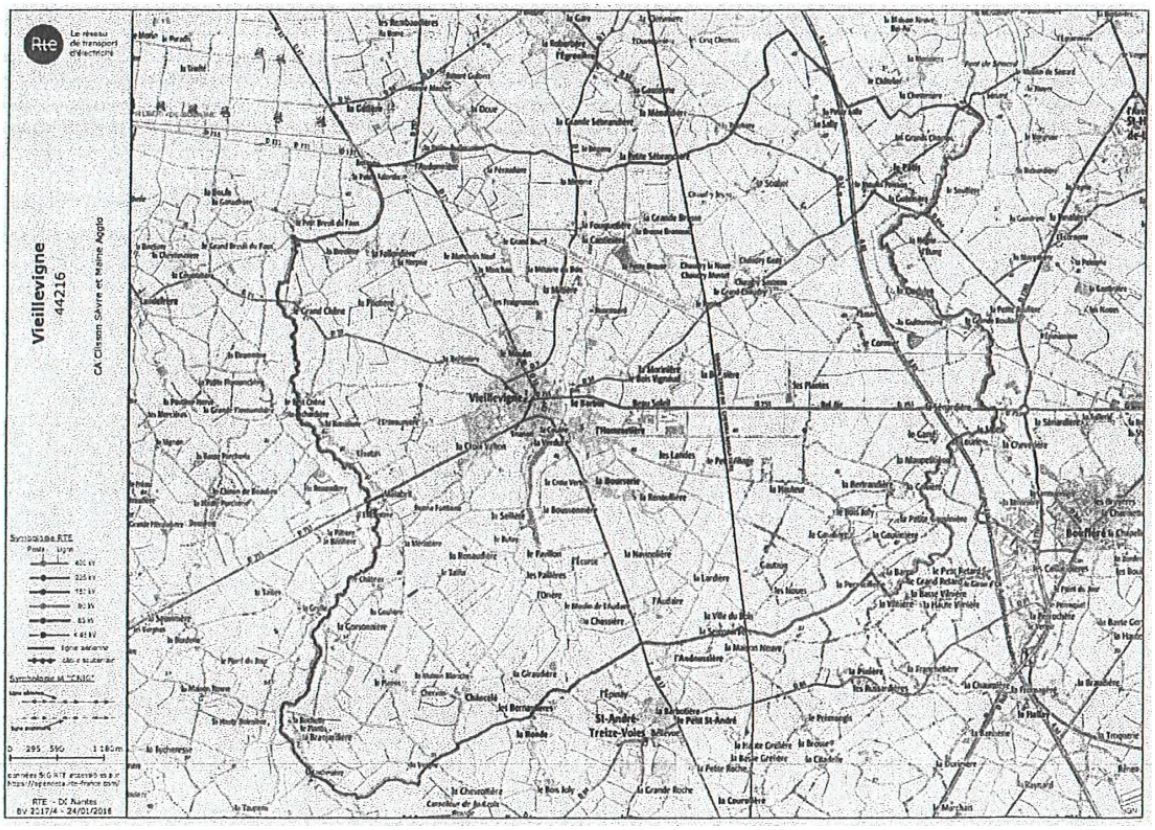



*Source : PAC 2018*

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

- Ligne haute et très haute tension 225 000 volts : Cheviré – Merlatière
- Ligne haute et très haute tension 90 000 volts : Boufféré – Saint-Philibert de Bouaine

**Carte de l'emprise RTE**




*Source : PAC 2018*

**PT2 : Servitude de protection des centres radio-électriques**

Servitudes gérées par l'état-major de zone de défense de Rennes :

- PT2 400 156 03 : liaison trosposphérique de Nantes – Corcoué sur Lognes à La Grande vers Tour Saint Symphorien, instaurée par décret du 03 octobre 1994.
- PT2 440 156 06 : faisceau hertzien reliant Nantes – Corcoué sur Lognes à La Maison Neuve, instauré par décret du 21 octobre 1998.
- PT2 440 156 07 : faisceau hertzien reliant Nantes – Corcoué sur Lognes à Saint Georges des Gardes, instauré par décret du 26 septembre 2013.
- Liaison hertzienne : Vieillevigne (CCT no 044 22 029 – AFNR no 044 022 0029, décret du 23 avril 1990)
- Liaison hertzienne Vieillevigne – Nantes Tour Bretagne (décret du 23 avril 1990)
- Liaison hertzienne : Saint Philibert de Bouaine – La Guyonnière (décret du 3 juillet 1992)
- Liaison hertzienne : Vieillevigne – Remouillé GSM (décret du 12 juillet 1994).

**Droit de passage sur le Domaine Public Routier**

Orange est en charge de la fourniture du service universel sur l'ensemble du territoire national et bénéficie, en tant qu'opérateur de réseaux ouverts au public, d'un droit de passage sur le domaine public routier prévu par l'article L.47 du CPE.

L'opérateur demande que le PLU n'impose pas une implantation en souterrain des réseaux sauf à faire obstacle au droit de passage consacré par la disposition susvisée. Seules les extensions sur le domaine public en zone urbaine ou dans les périmètres des sites classés ou espaces protégés sont susceptibles de faire l'objet d'une obligation de mise en souterrain. Orange s'opposera, le cas échéant, à l'obligation de « desserte des réseaux téléphoniques en souterrain sur les zones AU (à urbaniser), A (agricoles) et N (naturelles).

**EL5 : Servitude de visibilité**

**EL7 : Servitude d'alignement**

**EL11 : Servitude d'interdiction d'accès à l'autoroute A83**. Cette servitude est encadrée par les décrets du 9 avril 1991 et du 9 octobre 1991.

## SYNTHESE

### CONSTAT

- Une localisation préférentielle des équipements dans le centre-ville,
- Une diversité des équipements,
- Un nouveau pôle médical et une maison de retraite : des équipements adaptés aux personnes âgées,
- Une qualité apportée aux constructions et au traitement de leurs abords,
- Une diminution des effectifs scolaires, notamment les effectifs de l'école publique.

### ENJEUX

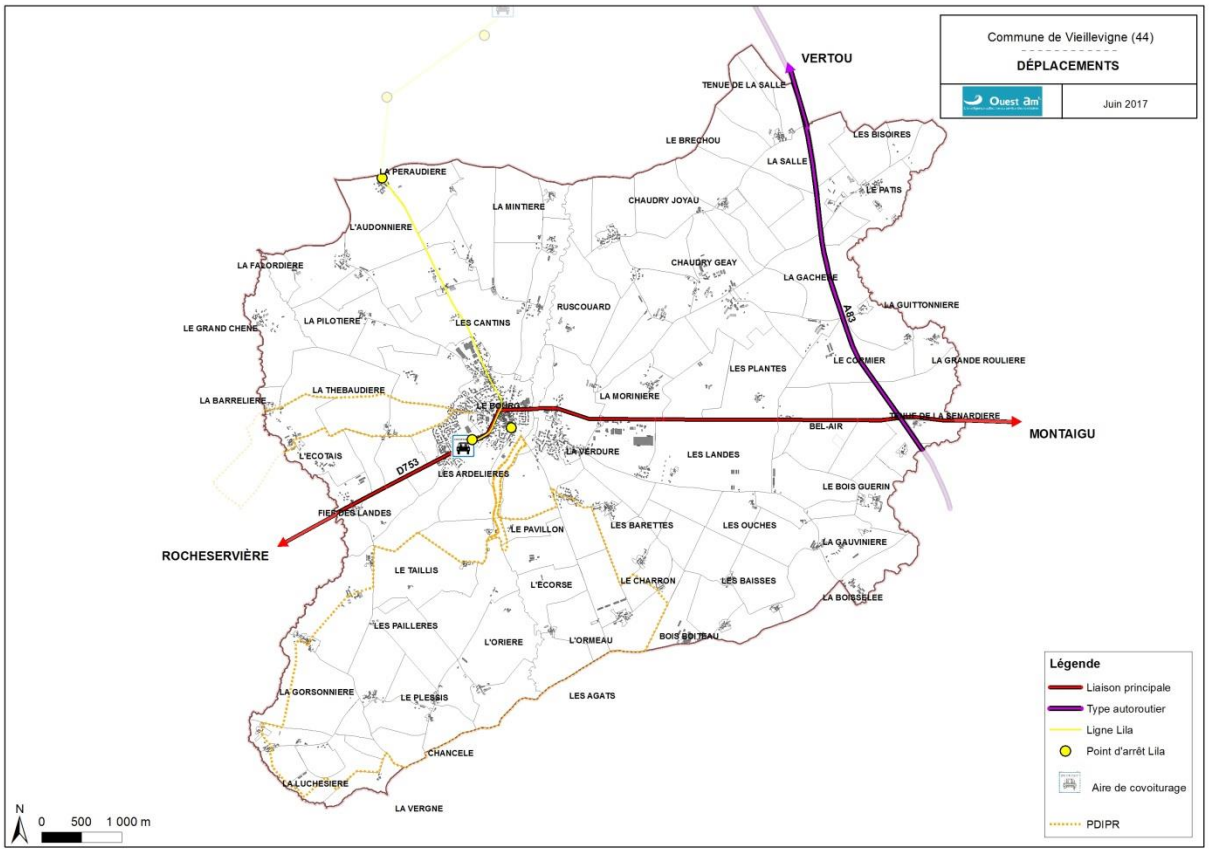
- Conserver un bon niveau d'équipement, réparti sur le territoire,
- Développer l'accès aux équipements par des modes doux et sécurisés,
- Veiller à l'adéquation entre la capacité des équipements et la hausse de population envisagée (écoles, réseaux, assainissement…).

# 6. MOBILITES ET ACCESSIBILITE

L'essentiel des déplacements sont assurés en voiture. Le bassin d'emplois principal est l'agglomération de Nantes.

## 6.1 LES INFRASTRUCTURES ROUTIÈRES

### 6.1.1 UN RESEAU ROUTIER DENSE




La commune de Vieillevigne est traversée un grand axe de communication : la **A83**. Cette route nationale relie la métropole nantaise à Niort en traversant selon un axe nord-sud, la partie est du territoire de Vieillevigne. Cet axe permet aux habitants de rejoindre la métropole nantaise en moins de 40 minutes.

Aussi, le centre-ville de la commune de Vieillevigne à la particularité d'être desservi selon une organisation en étoile par plusieurs axes routiers départementaux. La **RD753** traverse le centre du territoire d'est en ouest et permet de relier la commune de Montaigu à l'est et celle de Rocheservière au sud-ouest en passant par le centre-ville de Vieillevigne. La **RD753** est classée dans le réseau structurant au schéma routier départemental, les autres routes départementales ont une vocation de desserte locale.

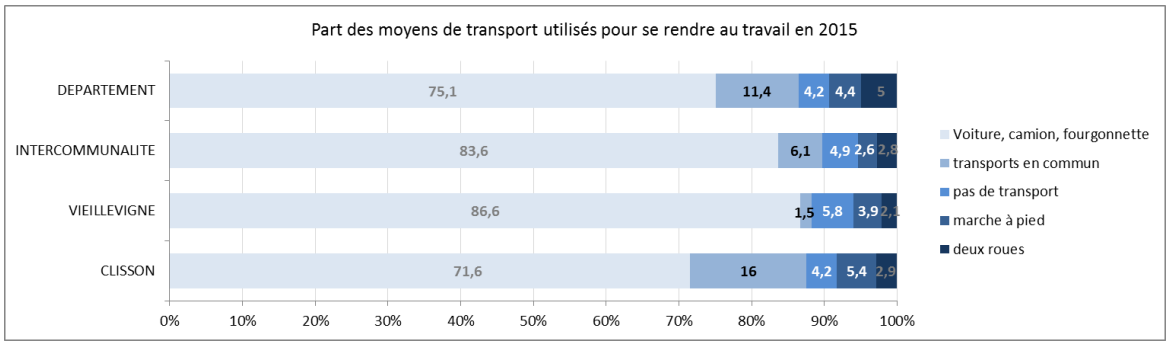
La **RD12** permet de rejoindre l'Hébergement, au sud du territoire, pour atteindre la RD763 en direction de La Roche-sur-Yon.

A partir du centre-ville de Vieillevigne, la **RD7** permet aux habitants d'atteindre La Planche, au nord du territoire. La **RD54** relie le centre-ville de la commune à la **A83** mais permet aussi de rejoindre la commune de Clisson en environ 20 minutes. Enfin, la **RD12** permet aux habitants de rejoindre facilement les communes situées au nord-ouest du territoire (Geneston, Montbert…).

De nombreuses voies communales viennent compléter ce réseau de départementales afin de desservir les hameaux et villages du territoire, ainsi que les zones d'habitations plus isolées.

La densité du réseau routier sur le territoire communal explique l'importance de l'utilisation de la voiture par les vieillevignois, notamment dans les déplacements domicile-travail. Effectivement, la voiture représente presque 87% des déplacements domicile – travail des habitants de Vieillevigne. A l'échelle du département, cette part est réduite en raison d'un réseau de transport en commun plus développé. On remarque aussi que ce taux est très réduit (71,6%) sur la commune voisine, Clisson, où l'utilisation des transports en communs dans les liaisons domicile-travail est importante (16%).

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




*Source : INSEE RP 2015*

### 6.1.2 L'INVENTAIRE DES CAPACITES DE STATIONNEMENT

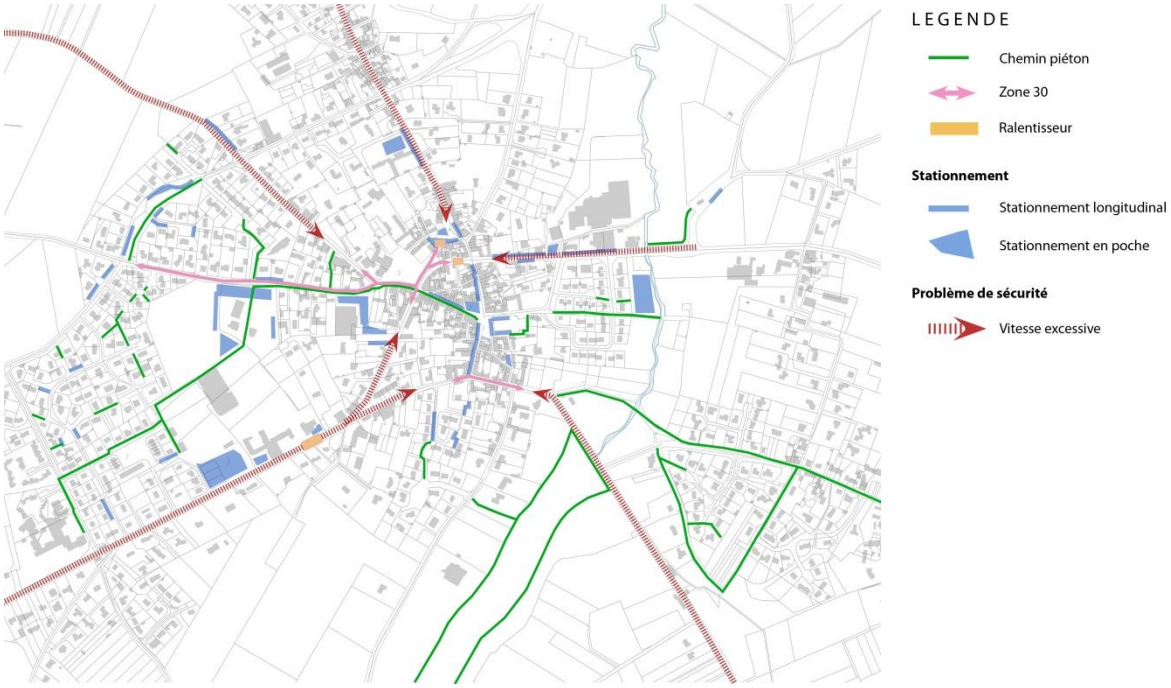
Le territoire de Vieillevigne compte 1 083 places de stationnement. Ces places de stationnement sont principalement localisées sur l'agglomération. Etant donnée la localisation des équipements structurants principalement dans le centre-ville et le stationnement sur parcelles privatives pour les riverains, l'absence de places de stationnement sur la voie publique n'est pas problématique en campagne.

## Stationnement Bourg de VIEILLEVIGNE

| Lieu | Véhicules Légers | | PMR | Bus | Camping-car | TOTAL de Places |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Linéaire | En Poche | | | | |
| Cimetière | | 2 | | | | 2 |
| Aire de Covoiturage - Camping-car | | 22 | 1 | | 7 | 30 |
| Avenue du Val de Loire (Devant l'ancien fleuriste) | | 5 | 1 | | | 6 |
| Avenue du Val de Loire (à coté de la Boulangerie Au Fournil de Vieillevigne) | 3 | | | | | 3 |
| Place de la Motte | | 5 | 1 | | | 6 |
| Rue du Pré au Bois | | 27 | | | | 27 |
| Centre Paul Claudel | | 10 | 1 | | | 11 |
| Presbytère | 3 | | | | | 3 |
| Avenue de l'Atlantique | 11 | | | | | 11 |
| Rue du Calvaire | 5 | | | | | 5 |
| Place de la Mairie | | 45 | 2 | | | 47 |
| Crédit Mutuel | | 15 | 1 | | | 16 |
| Pharmacie | | 2 | 1 | | | 3 |
| La Poste | | 2 | | | | 2 |
| Services Techniques | | 20 | | | | 20 |
| Caserne de Pompiers | | 23 | | | | 23 |
| Allée de la Gare | 7 | | | | | 7 |
| Intermarché | | 96 | 2 | | | 98 |
| Rue du Quarteron | 3 | | | | | 3 |
| Maison de santé | | 50 | 2 | | | 52 |
| Terrain de Boules | | 3 | 1 | | | 4 |
| Complexe Sportif - Terrain C | | 97 | 4 | | | 101 |
| Allée des Gazons | 4 | | | | | 4 |
| Allée George Sand | 3 | 3 | | | | 6 |
| Allée Georges Brassens | 7 | | | | | 7 |
| Allée Saint Exupéry | 4 | 3 | | | | 7 |
| Allée Jacques Prévert | 2 | 3 | | | | 5 |
| Place Saint Thomas | 11 | 13 | | 2 | | 26 |
| Avenue de Nantes | 7 | | | | | 7 |
| Parking en face de l'Ecole Sainte Jeanne d'Arc (Avenue de Nantes) | 3 | 10 | | 3 | | 16 |
| Parking Ecole Sainte Jeanne d'Arc | | 80 | | | | 80 |
| Place de l'Eglise | | 32 | 1 | | | 33 |
| Devant chez le Fleuriste Fleurs d'Emotion (Place de l'Eglise) | 3 | | | | | 3 |
| Place des Négriers | | 5 | 1 | | | 6 |
| Grande Rue | 7 | | | | | 7 |
| Place de Verdun | 14 | 8 | | | | 22 |
| Rue Beausoleil | 4 | | | | | 4 |
| Rue des Frères Guéraud | 3 | | | | | 3 |
| Salle Trianon | | 176 | 4 | | | 180 |
| Avenue Jules Verne | 8 | | | | | 8 |
| Allée de la Chênaie | 11 | | 1 | | | 12 |
| Restaurant Scolaire Paul Emile Victor | | 9 | 1 | | | 10 |
| Ecole Paul Emile Victor | | 15 | 2 | | | 17 |
| Place des Fêtes | | 85 | | | | 85 |
| Allée des Sports | | 20 | | | | 20 |
| Allée des Bruyères | | 10 | | | | 10 |
| Allée Jean Mermoz | | 25 | | | | 25 |
| **TOTAL** | **123** | **921** | **27** | **5** | **7** | **1083** |

*Source : Données communales*

**Mobilités et déplacements sur le bourg de Vieillevigne**




### 6.1.2.1 L'OFFRE EN STATIONNEMENT

L'offre de stationnement dans le tissu urbain de la commune est répartie en poche et de manière longitudinale le long de la chaussée. Les plus grandes poches de stationnement se trouvent à proximité des équipements communaux, notamment à proximité du complexe sportif, des écoles, et du supermarché. Les équipements, les commerces et les services correspondent à des pôles de mobilité. Les plus importantes poches de stationnement en termes de capacité se trouvent sur la place des fêtes (85 places), à la salle du Trianon (180 places), devant l'école privée (80 places), au complexe sportif (101 places) et à Intermarché (98 places). L'offre est importante et relativement bien répartie au cœur de l'agglomération.

### 6.1.2.2 LA SECURITE DES DEPLACEMENTS

Les principaux pôles générateurs de déplacements sur la commune de Viellevigne correspondent aux deux zones d'activités, l'une marquant l'entrée Nord de l'agglomération et l'autre qui marque l'entrée Est de la ville, ainsi qu'au centre-ville avec ses commerces, ses équipements structurants ainsi que les quartiers résidentiels. Le centre-ville de Vieillevigne est desservi selon une organisation en étoile par plusieurs axes départementaux. Au niveau des entrées dans l'agglomération, le décalage peut parfois être important entre le panneau d'entrée d'agglomération et l'entrée « ressentie », générant des vitesses excessives à proximité du centre-ville de la commune. Cette situation est particulièrement présente le long des RD12, RD70 et RD753 qui pénètrent au cœur de l'agglomération.

La plupart des cheminements piétons identifiés sur le centre-ville sont principalement présents sur de petits tronçons et au sein des quartiers pavillonnaires. On note cependant quelques cheminements doux qui s'étendent sur de plus grandes distances, notamment dans la partie sud-ouest du centre-ville, autour du Lac des 3 Vallées et dans le quartier de l'Hommetière.



*Aménagements piétons devant la maison de santé*

Au cœur même du centre historique, les déplacements piétons peuvent s'avérer dangereux, notamment en raison du transit important. Les aménagements de qualité réalisés ces dernières années ont tout de même permis d'améliorer ces difficultés (ralentisseurs, zones 30, aménagement de voirie…).

## 6.2 LES TRANSPORTS COLLECTIFS

### 6.2.1 LES TRANSPORTS EN COMMUN : UNE OFFRE ADAPTEE AU CONTEXTE LOCAL

Le réseau de bus de la région Aléop dessert le territoire par la ligne 62 Vieillevigne - Nantes. Sur cette ligne, 2 arrêts ont été mis en place sur la commune de Vieillevigne :

- Place Saint-Thomas
- Place des Fêtes

En termes de fréquence,

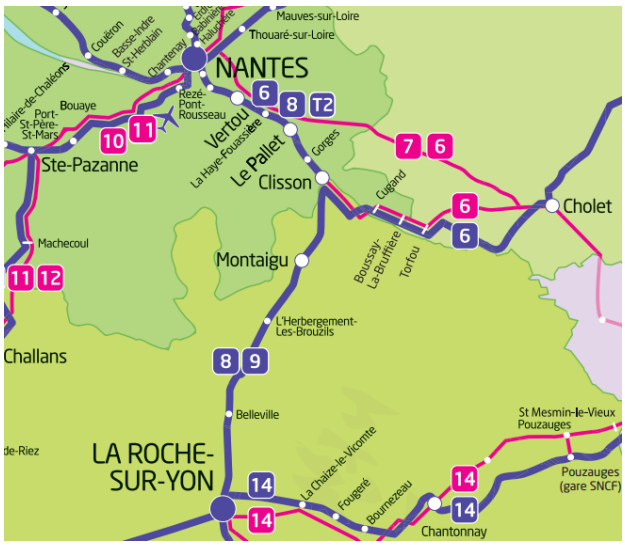
- Dans le sens Vieillevigne – Nantes, en semaine, les bus effectuent cinq passages sur chaque arrêt de Vieillevigne : trois entre 6h et 7h, un à 13h30 et un passage à 18h15. Le samedi, les bus effectuent un seul passage sur chaque arrêt, à 18h15.
- Dans le sens Nantes – Vieillevigne, en semaine, les bus effectuent six passages sur chaque arrêt de Vieillevigne : deux entre 13h30 et 14h et quatre passages entre 18h et 19h40. La ligne ne dessert pas la commune les weekends.

Cette ligne de bus permet aux habitants de Vieillevigne de rejoindre Nantes en un peu plus d'une heure. La ligne de bus Aléop 62 permet aussi, au départ de Vieillevigne, de rejoindre les communes de La Planche, Geneston, Montbert, Le Bignon, Rezé, Saint-Sebastien-sur-Loire.

Sur le territoire du Vignoble nantaise, un service de transport en porte-à-porte, sur réservation, pour répondre aux déplacements de proximité autres que réguliers, a été mise en place : Aléop à la demande.

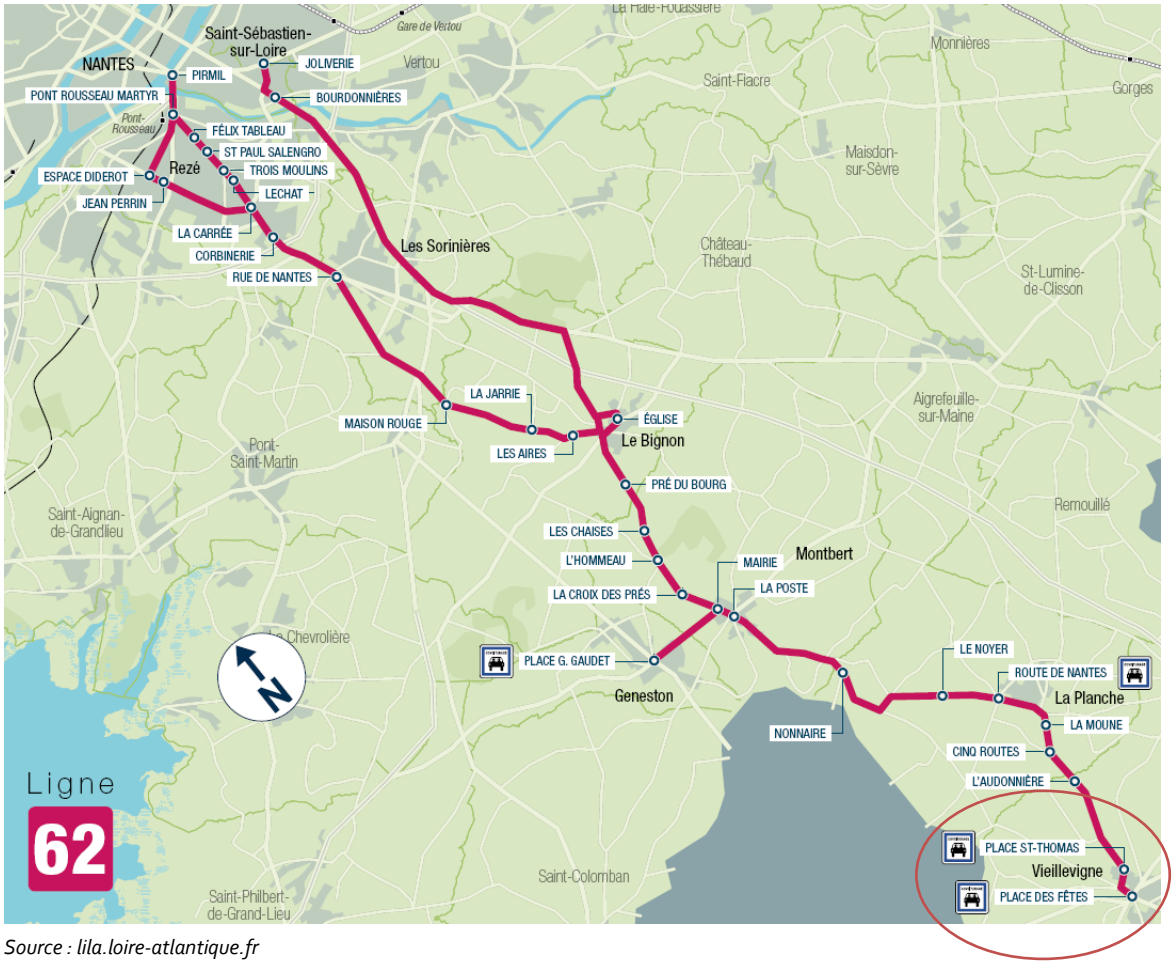
La gare la plus proche du territoire communal se situe sur la commune de Montaigu (10km entre la gare de Montaigu et le centre de Vieillevigne). La gare de Montaigu est desservie pas les lignes de TER 8 Nantes – La Roche-sur-Yon – Les Sables d'Olonne et la ligne 9 Nantes – Lucon – La Rochelle.

Au départ de Montaigu, les usagers du TER peuvent rejoindre la gare de Clisson en environ 8 minutes, celle de Nantes en environ 30 minutes et la gare de La Roche-sur-Yon en environ 20 minutes.




Malgré la proximité d'une desserte ferroviaire et la présence d'une ligne de bus, les transports collectifs sont encore très peu utilisés, notamment dans les trajets domicile-travail (1,5% en 2013).

En comparaison, la ville de Clisson enregistre une part de presque 13% de ses déplacements domicile-travail effectués en transport en commun. Il est donc nécessaire d'améliorer et renforcer cette offre afin de réduire les trajets en voiture sur le territoire de Vieillevigne.




*Source : lila.loire-atlantique.fr*

## 6.2.2 LE COVOITURAGE : UNE OFFRE PRESENTE



Une aire de covoiturage est aménagée sur le territoire de Vieillevigne. Elle est située le long de la RD753, au sud-ouest du centre-ville, sur la place des Fêtes, à proximité immédiate d'un arrêt de bus de la ligne 62.

## 6.3 LES LIAISONS DOUCES : UNE OFFRE A CONFORTER

Les continuités piétonnes sont inégalement réparties dans les espaces urbanisés de Vieillevigne. Ces continuités sont principalement localisées à l'intérieur des lotissements, à l'ouest de l'agglomération au travers de chemins en enrobé ou en stabilisé et de petits espaces verts. Des aménagements en faveur des modes actifs sont notamment présents à proximité des équipements sportifs et des écoles mais la fréquentation importante des RD753 et RD12 limite leur développement. On observe aussi la présence de liaisons douces sur la partie sud-est du bourg, tels que le chemin du Douzy ou autour du lac des 3 Vallées. Les connexions permises restent cependant locales, elles ne permettent pas des itinéraires continus à l'échelle de l'agglomération.





Le centre-ville de Vieillevigne offre une accessibilité plus aisée aux vélos et piétons, notamment depuis les aménagements réalisés sur la place principale. Le bourg dispose aussi de plusieurs pistes cyclables, notamment le long de la rue Quarteron, de la RD753 et sur une partie de la RD54. Au total, le bourg de Vieillevigne offre 980 mètres linéaires de piste cyclable et compte 69 stationnements pour vélos et 63 pinces roue[10].

L'objectif est de continuer de développer et de valoriser le maillage des liaisons douces. Il est aussi nécessaire de sécuriser les accès et les déplacements dans le centre-ville pour les piétons (trottoir élargis, réduction de la vitesse autorisée…).

Les chemins et circuits de randonnées offrent, dans une moindre mesure, une accessibilité au reste du territoire de la commune. La commune est couverte par 3 grands circuits de randonnée :

- Le circuit « Le Lac des 3 Vallées » qui s'étend sur 3 kilomètres au départ de la Salle du Trianon, et qui offre un parcours de remise en forme ;
- Le circuit « Les Marches de Vendée » sur 17,5 kilomètre qui permet de découvrir les rives du Lac puis le sud du territoire avec ses champs cultivés et ses pâturages bordés de haies.
- Le circuit « Le petit Tortillard » sur 8 kilomètres qui franchi notamment le ruisseau de l'Issoire et traverse les vignes.

[10] *Etat des lieux et préconisations Vieillevigne, Vignoble Nantais, mai 2016*

## SYNTHESE

### CONSTAT

- Un réseau routier organisé en étoile et structuré autour du centre-ville de Vieillevigne,
- Traversée du territoire par un axe routier national, la A83 reliant Nantes à Niort,
- Un trafic routier important au sein de l'agglomération,
- Une forte dépendance à la voiture individuelle dans les trajets domicile-travail,
- 2 arrêts sur la commune desservis par la ligne de bus Vieillevigne - Nantes,
- Une proximité avec la gare de Montaigu (10km),
- Une faible part modale des transports en commun et des modes doux.

### ENJEUX

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

# CHAPITRE 2 – ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

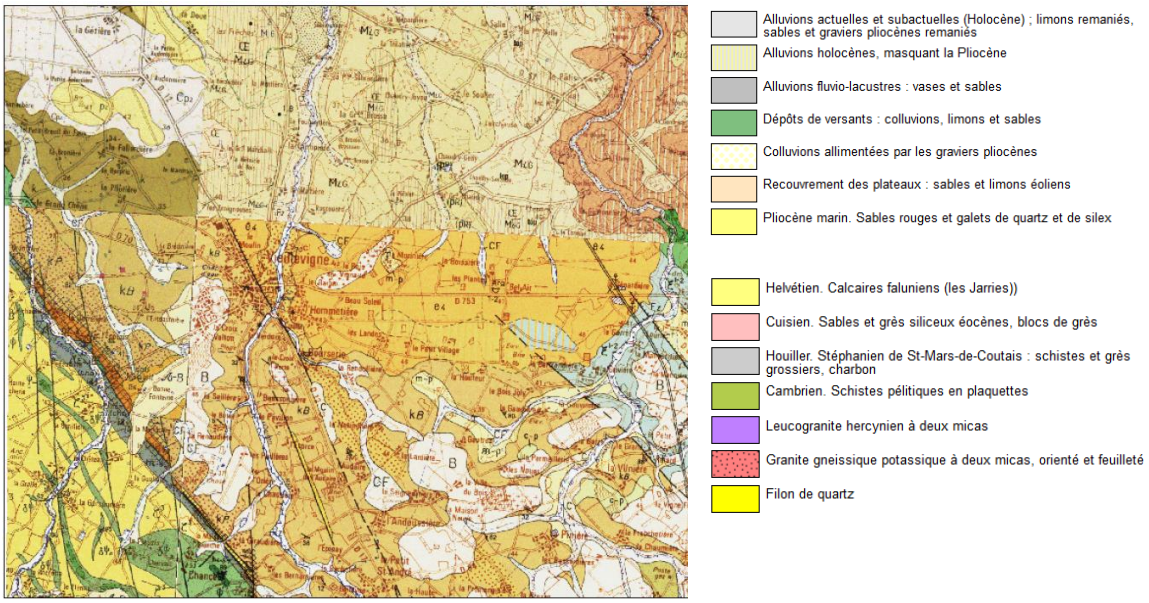
# 1. LA RESSOURCE « SOLS / SOUS-SOLS »

## 1.1 LE MILIEU PHYSIQUE ET SON USAGE

### 1.1.1 GEOLOGIE

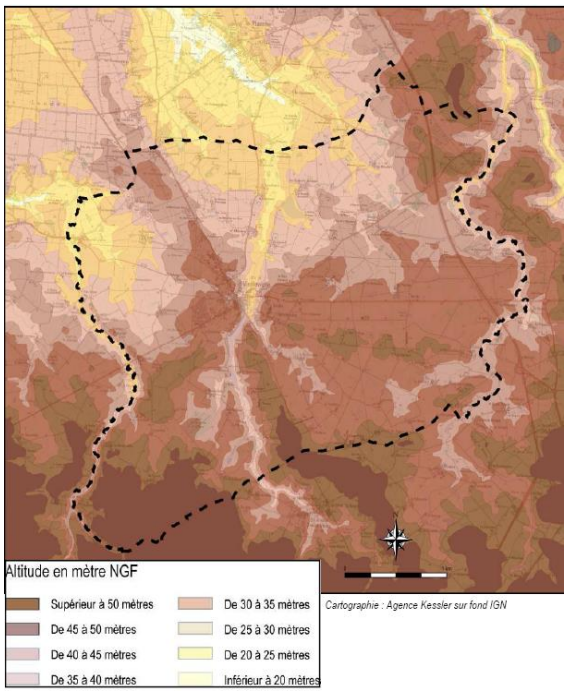
#### 1.1.1.1 TOPOGRAPHIE ET HYDROGRAPHIE

Concernant le territoire de la commune de Vieillevigne, le socle primaire est constitué de roches sédimentaires (schiste) ou métamorphiques (gneiss, micaschistes, amphibolites) largement recouvertes par deux formations plus récentes de graviers, sables et argiles pliocène ou des limons quaternaires.




*Source : BRGM.fr*

### 1.1.1.2 RELIEF

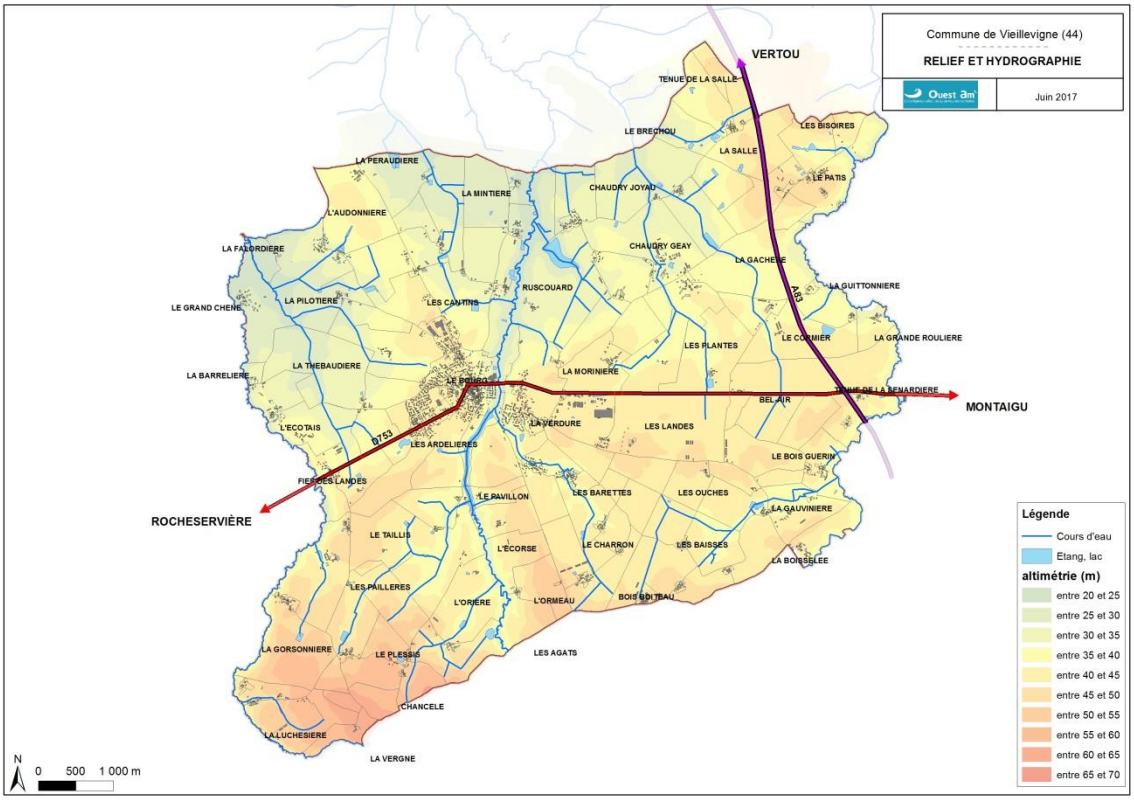



Le territoire communal de Vieillevigne s'appuie sur un plateau incliné d'orientation sud-nord selon des altitudes relativement faibles, comprises entre 20 et 65 mètres NGF.

Ce plateau est entaillé par la vallée de l'Ognon, qui s'écoule du sud vers le nord, au centre du territoire communal et traverse le centre de Vieillevigne. Le point culminant s'élève à 63 mètres au sud-ouest du territoire, à proximité du hameau de la Vergne.

Les vallées de l'Ognon et du ruisseau de la Filée concentrent les altitudes les plus faibles, de l'ordre de 20 mètres, au nord de la commune. Le centre de Vieillevigne s'est développé à une altitude comprise entre 25 et 40 mètres au centre du territoire communal.

### 1.1.1.3 LE RESEAU HYDROGRAPHIQUE




La commune de Vieillevigne s'inscrit principalement sur le bassin versant du lac de GrandLieu par l'intermédiaire de deux sous-bassins : l'Ognon et l'Issoire. La partie est du territoire appartient au bassin versant de la Maine via le ruisseau du Blaison, qui forme la limite est du territoire communal. L'écoulement de ces cours d'eau est d'orientation sud-nord.

L'ognon coupe le territoire communal en deux et traverse le centre. La retenue d'eau nommée « Lac des vallées », réalisée dans les années 1980 pour la régulation et la gestion des crues, constitue un espace naturel récréatif au sud de l'agglomération.

Le territoire est également drainé par un chevelu dense de cours d'eau temporaires qui ont souvent été recalibrés au sein des structures agricoles. Leur régime est fortement lié aux conditions climatiques.

Du point de vue de l'hydrogéologie, le secteur ne présente que peu de ressources en eau souterraine exploitable compte-tenu de la présence majoritaire de terrains métamorphiques peu favorables aux circulations aquifières importantes.

## 1.1.2 OCCUPATION DES SOLS

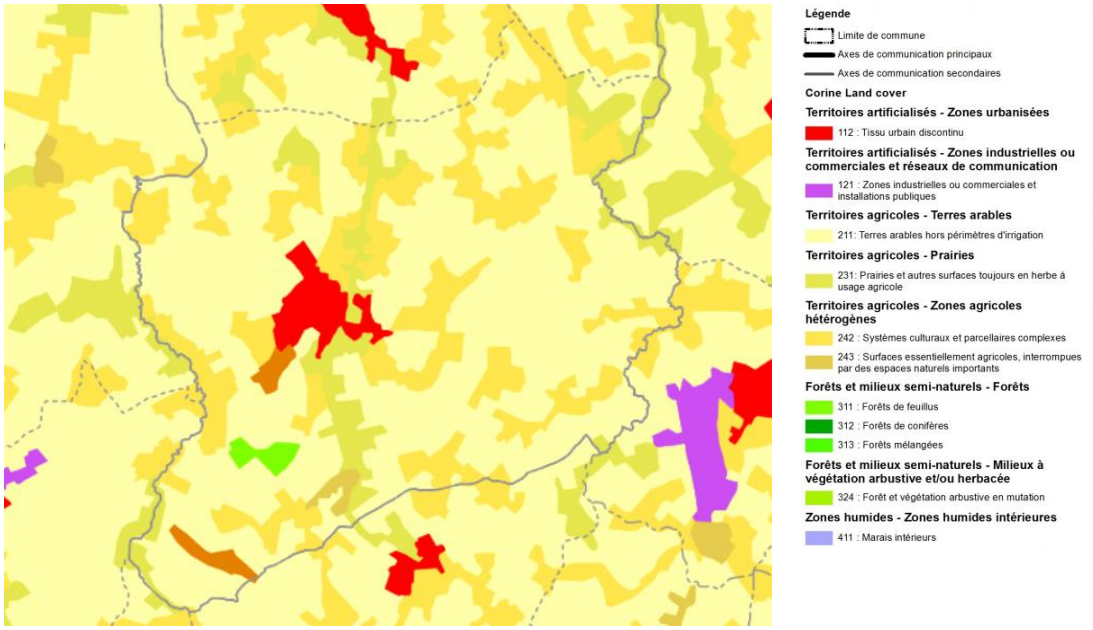
La base de données Corine Land Cover correspond à un inventaire de l'occupation des sols et de son évolution produit par interprétation visuelle d'images satellitaires. L'analyse des données 2012 permet une connaissance de l'occupation du sol sur le territoire communal.

Le territoire communal de Vieillevigne présente une dominante agricole par rapport à l'occupation du sol totale. Cette occupation agricole est principalement représentée par des prairies, des terres arables (céréales, légumineuses, cultures fourragères et les cultures irriguées en permanence ou périodiquement) et des systèmes culturaux et parcellaires complexes.
On compte très peu de forêts et de milieux à végétation arbustive sur la commune. On note cependant la présence d'un boisement d'importance dans la partie sud-ouest du territoire. Ce

boisement est principalement caractérisé par des espèces de type feuillu. Les données Corine Land Cover mettent aussi en évidence deux espaces de vignobles, l'un au sud de la zone agglomérée de Vieillevigne, et l'autre à l'extrémité sud-ouest du territoire.

L'espace urbanisé de Vieillevigne se situe au centre du territoire communal. Les données Corine Land Cover intègrent les deux zones d'activités (ZA du Moulin et ZA de Beausoleil) au sein du tissu urbain. La forme « hybride » du tissu urbanisé de la commune s'explique par une organisation en étoile du réseau départemental à partir du centre ancien et une urbanisation linéaire le long et à proximité de ces axes au fils des décennies. Ces voies structurantes sont complétées par un réseau de voies communales réparti sur l'ensemble du territoire permettant de desservir les villages et autres espaces urbanisés de moindre importance.

**Occupation des sols - Vieillevigne**




*Source : developpement-durable.gouv.fr*

A l'échelle du centre-ville, on constate que le noyau initial d'habitations, constitué autour de l'église, s'est en premier lieu étendu à l'ouest de l'église, à proximité des voies de communication sortant de la place et à proximité de la place de la mairie formant ainsi un ensemble urbain aggloméré. Cette première phase de construction correspond au tissu ancien de la commune.

Les constructions plus récentes se sont principalement localisées au sud-ouest du centre-ancien, notamment entre la RD753 et la RD70 ainsi qu'en partie au nord-ouest du centre, le long de la RD12. Ces extensions récentes ont participé à la formation d'une entité urbaine plus étendue, et plus dispersée, elles constituent le tissu pavillonnaire de la commune.

La rivière de l'Ognon et le Lac des vallées limitent l'extension de l'urbanisation vers l'est du centre-ville. Cependant, à partir des années 1980, des constructions s'implantent de l'autre côté de la rivière, dans le hameau de l'Hommetière. Aujourd'hui le hameau constitue une importante entité urbaine.

Le territoire se compose aussi de nombreux écarts et villages dont certains ont été étendus avec l'arrivée de nouvelles constructions.









## 1.2 LE DEVELOPPEMENT URBAIN : EFFETS ET PERSPECTIVES

### 1.2.1 ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

#### 1.2.1.1 ELEMENTS QUANTITATIFS

La base de données MAGIC[11] de la commune permet d'identifier les parcelles de la commune à vocation habitat et activités économiques ayant été construites entre 2007 et 2017.

L'analyse et le retraitement de données à partir de la base MAJIC permettent d'estimer la surface consommée par l'habitat et l'activité économique sur la commune depuis 2078. L'analyse permet de distinguer les surfaces artificialisées au sein et en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine (centre bourg) et les surfaces artificialisées sur le reste de la commune (village, hameaux et espaces rurales).

La base de données MAGIC n'identifie, en revanche pas, les espaces consommés par les équipements sur la commune. La détermination du foncier consommé à vocation équipement sur le territoire de Vieillevigne a donc été menée par le biais de la photo-interprétation, confrontée à une phase de terrain ainsi que des échanges avec les élus afin de procéder à des vérifications et ajustements

##### a) Bilan de la consommation foncière sur la commune sur les 10 dernières années :

| | Surface (en hectare) | Part dans la consommation foncière totale |
|---|---|---|
| **Total de la consommation foncière depuis 10 ans** | **18,23 ha** | **100%** |
| Consommation foncière estimée à vocation habitat | **13,43 ha** | **73,6%** |
| Consommation foncière estimée à vocation d'équipements | **0 ha** | **0 %** |
| Consommation foncière estimée à vocation d'activités | **4,8 ha** | **26,4 %** |

##### b) Consommation d'espace à vocation d'habitat depuis 10 ans

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

[11] *Les fichiers fonciers sont des données issues de l'application MAJIC (Mise À Jour des Informations Cadastrales) de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFiP)*

| | Surface (en hectare) | Part dans la consommation foncière totale |
|---|---|---|
| Consommation foncière totale à vocation habitat | **13,43 ha** | **100%** |
| - Dans et en extension de l'enveloppe urbaine | **5,35 ha** | **39,8 %** |
| - En dehors de l'enveloppe urbaine | **8,08 ha** | **60,2 %** |

Il est intéressant de distinguer les opérations réalisées au sein de l'enveloppe urbaine ou en extension immédiate de celle-ci et celles réalisées sur l'espace rural. Sur ces 13,43 hectares consommés :

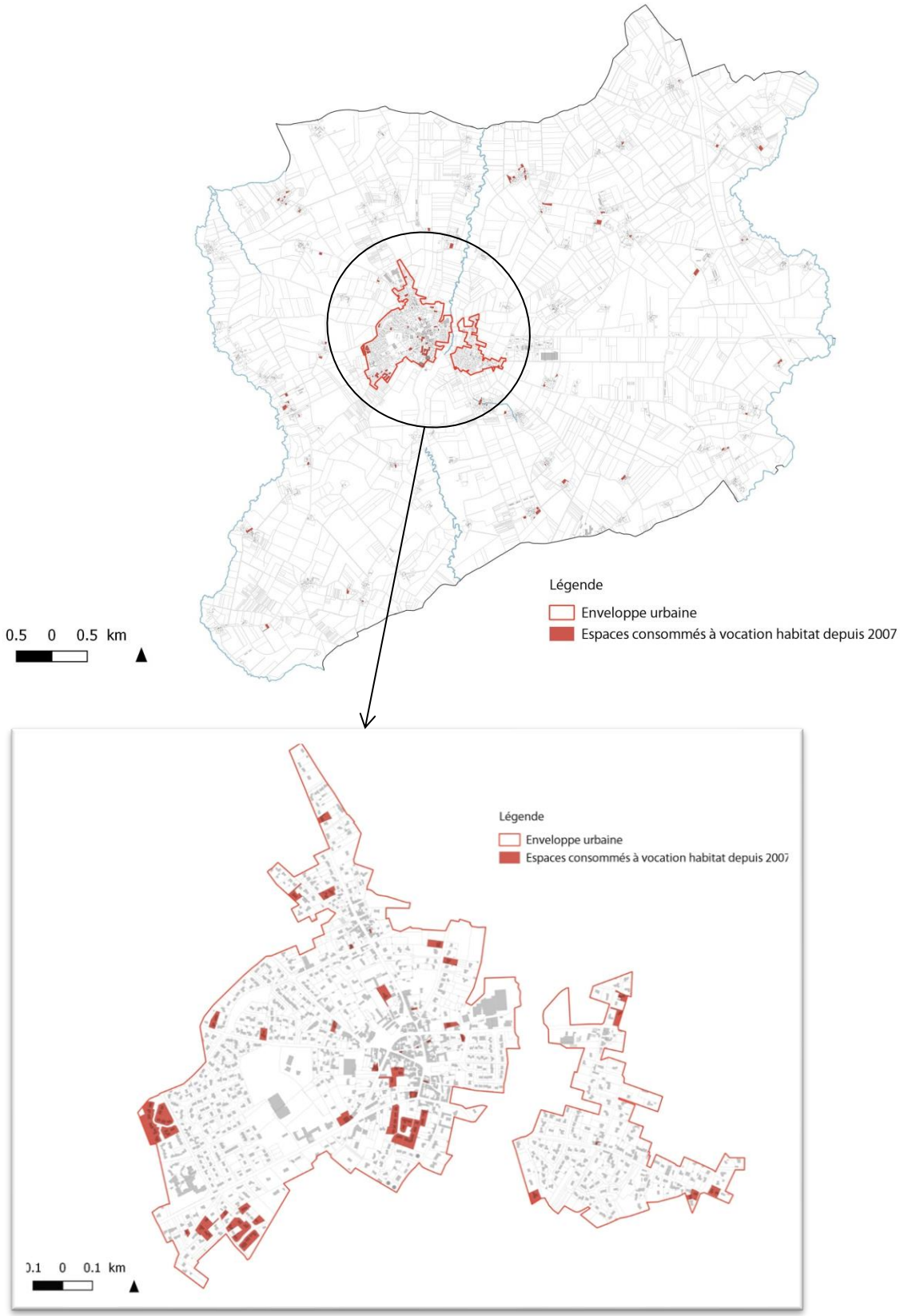
- 5,35 hectares ont été consommés au sein et en extension immédiate de l'enveloppe urbaine (soit 39,8% de la consommation foncière par l'habitat) ;
- 8,08 hectares ont été consommés dans l'espace rural (60,2%).

La consommation foncière au sein et en extension de l'enveloppe urbaine s'est réalisée :

- Au coup par coup, au fil des opportunités foncières ;
- Dans le cadre d'opérations d'ensemble, notamment au sud et sud-ouest de l'enveloppe urbaine (allée de la Chénaie, impasse du Cellier…).

Au sein de l'espace rural, l'urbanisation a principalement permis le développement de certains hameaux (Malabrit, La Fallordière, La Grande Brosse…) et de manière plus diffuse dans les écarts agricoles.

**Estimation de  la consommation d'espace entre 2007 et 2017 sur la commune**



### 1.2.2 ANALYSE DES NIVEAUX DE DENSITE PRATIQUES

L'analyse des niveaux de densité a été menée sur plusieurs secteurs de l'agglomération : centre historique, opération d'ensemble, opération linéaire ...




Selon les modalités d'aménagement retenues, la densité observée des opérations est fluctuante. Cette densité oscille entre 10 et 25 logements par hectare.

Le SCOT du Pays du Vignoble Nantais prescrit une densité moyenne pour la commune de Vieillevigne de 20 logements par hectare, soit une densité cohérente avec celles observées sur les quartiers de la commune.

### 1.2.3 ANALYSE DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION

Le code de l'urbanisme impose une analyse de la capacité et de densification du tissu urbain existant lors de l'élaboration du PLU. Dans le cadre de la révision du PLU, le bureau d'étude Ouest am' a réalisé l'inventaire du potentiel de gisement foncier sur la commune. Ces éléments ont fait l'objet d'échanges avec les élus, afin de les affiner.

Aussi, le SCOT définit des objectifs à minima de création de logement dans l'enveloppe urbaine des bourgs que les communes, lorsqu'elles le peuvent, sont appelées à renforcer. Pour la commune de Vieillevigne, définit en tant que centralité d'équilibre et d'avenir, le SCOT fixe un minimum de 30% de nouveaux logement au sein de l'enveloppe urbaine.

De plus, le SCOT fixe la consommation maximale d'espace au-delà de l'enveloppe urbaine à 18 hectares pour la commune de Vieillevigne sur les 10 prochaines années.

#### 1.2.3.1 LA METHODOLOGIE

L'analyse du potentiel foncier de la commune est réalisée au sein de l'enveloppe urbaine.

Cette enveloppe urbaine est définit dans le SCOT du Pays du Vignoble Nantais comme « *une délimitation, une ligne continue, qui contient un ou plusieurs espaces urbains, formant un ensemble morphologique cohérent. Elle concerne les bourgs ainsi que les villages importants*. »

Concernant les écarts situés hors agglomération, il est à rappeler que la capacité d'accueil ne peut y être renforcée qu'à titre exceptionnel tel que le dit la loi ALUR du 24 mars 2014.

Au sein de l'enveloppe urbaine, plusieurs types de gisements fonciers ont été identifiés :

- **Dents creuses** : Les dents creuses correspondent à des parcelles non bâties sans usage apparent, entourées par des terrains bâtis, pouvant accueillir une ou plusieurs constructions.

- **Remembrement (division/regroupement) parcellaire** : Le gisement foncier issu du découpage parcellaire correspond aux parcelles bâties où l'emprise du bâti sur la parcelle est faible et où la division de la parcelle en vue d'accueillir d'autres constructions est possible. Les gisements identifiés en tant que remembrement parcellaire peuvent concerner une parcelle unique de grande taille divisible ou le regroupement de plusieurs découpages parcellaires.

- **Renouvellement urbain :** Le potentiel foncier « renouvellement urbain » correspond aux parcelles bâties où le bâti est vacant, abandonné, inutilisé ou en ruine et pourrait faire l'objet d'une démolition ou d'une réhabilitation afin d'accueillir un ou plusieurs nouveaux logements.

Ces trois typologies de gisements fonciers représentent une surface permettant d'accueillir de nouvelles constructions sur la commune.

Le SCOT du Pays du Vignoble Nantais prescrit une densité moyenne pour la commune de Vieillevigne de 20 logements par hectare. Afin de dégager un potentiel de logements, cette densité est donc appliquée à l'ensemble des gisements identifiés.

Pour les parcelles de petites tailles, le potentiel de logements est estimé à la parcelle en fonction du tissu urbain attenant. Dans ce cas, le nombre de logements potentiels est surligné en gris dans le tableau des résultats.

- **Les gisements non réalisables** : Cette catégorie comprend les parcelles non bâties à exclure du gisement foncier pour diverses raisons : espaces publics, contraintes techniques, dureté foncière…

#### 1.2.3.2 LES RESULTATS

Les résultats de l'étude du potentiel de gisement foncier réalisée sont représentés sous la forme d'une carte et d'un tableau statistique.

**La carte** : Elle met en avant les potentiels fonciers identifiés sur le territoire par typologie (Dent creuse en bleu, remembrement (division/regroupement) parcellaire en vert, renouvellement urbain en rouge). L'enveloppe urbaine correspond au tissu urbanisé de la commune et est représentée par un contour rouge. 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 première colonne correspond au numéro du gisement renvoyant à la carte pour faciliter sa localisation sur le territoire.

La seconde colonne précise la typologie du gisement identifié (DC pour dent creuse, RP pour recomposition parcellaire et Ru pour renouvellement urbain)

La troisième colonne renseigne la surface en hectare du gisement.

La troisième colonne évalue le niveau de faisabilité de chaque gisement. Divers contraintes sont estimées sur les terrains repérés : dureté foncière, coût de l'aménagement, 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).

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

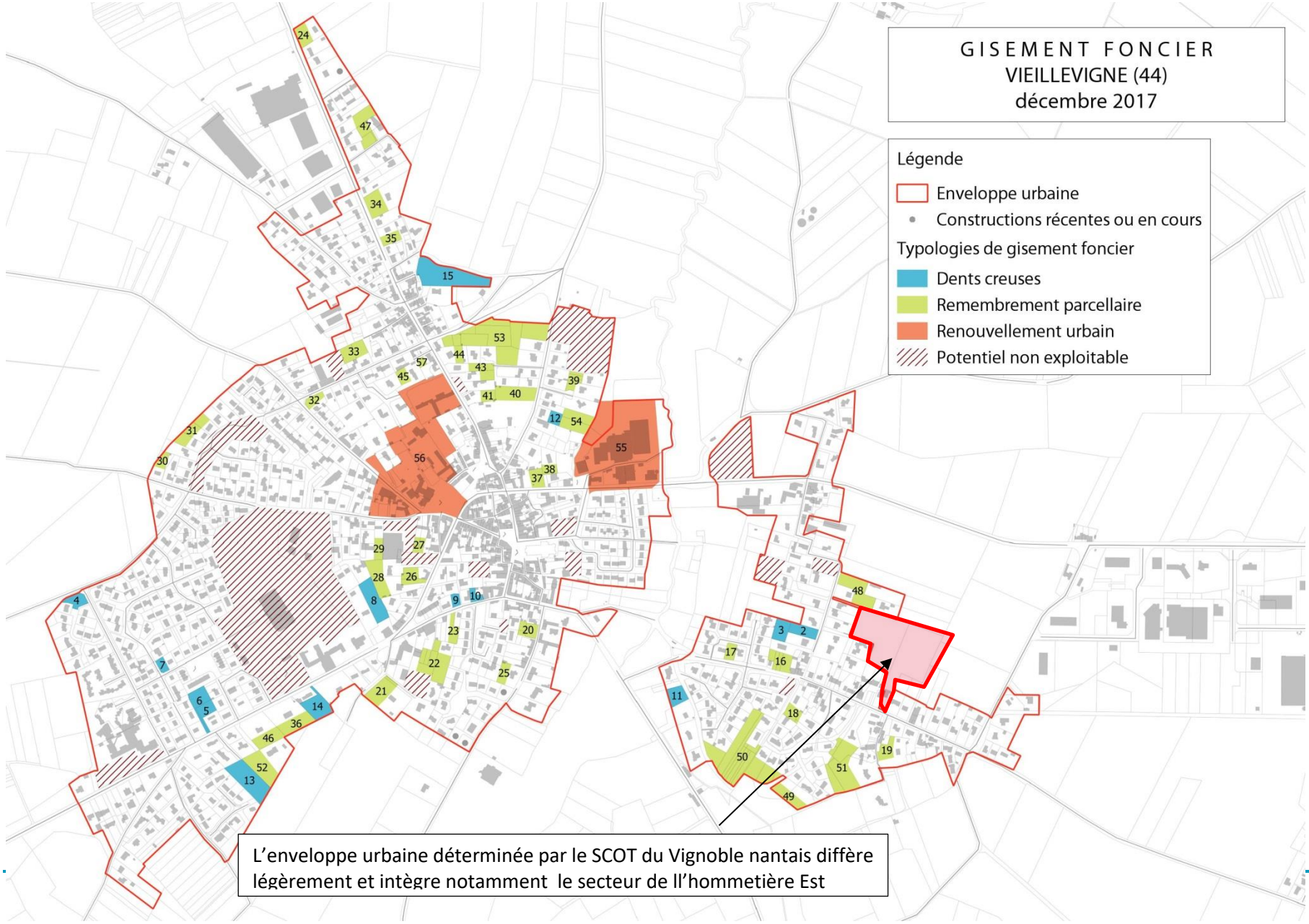
Ce travail a permis d'estimer le **potentiel foncier théorique** au sein de son enveloppe urbaine à environ **16,26 hectares**. Parmi ces 16,26 hectares, 14,5% correspond à des dents creuses (2,35ha) et 46,8% correspond à du remembrement (division/regroupement) parcellaire (7,61ha) et 38,7% à du renouvellement urbain (6,3ha).

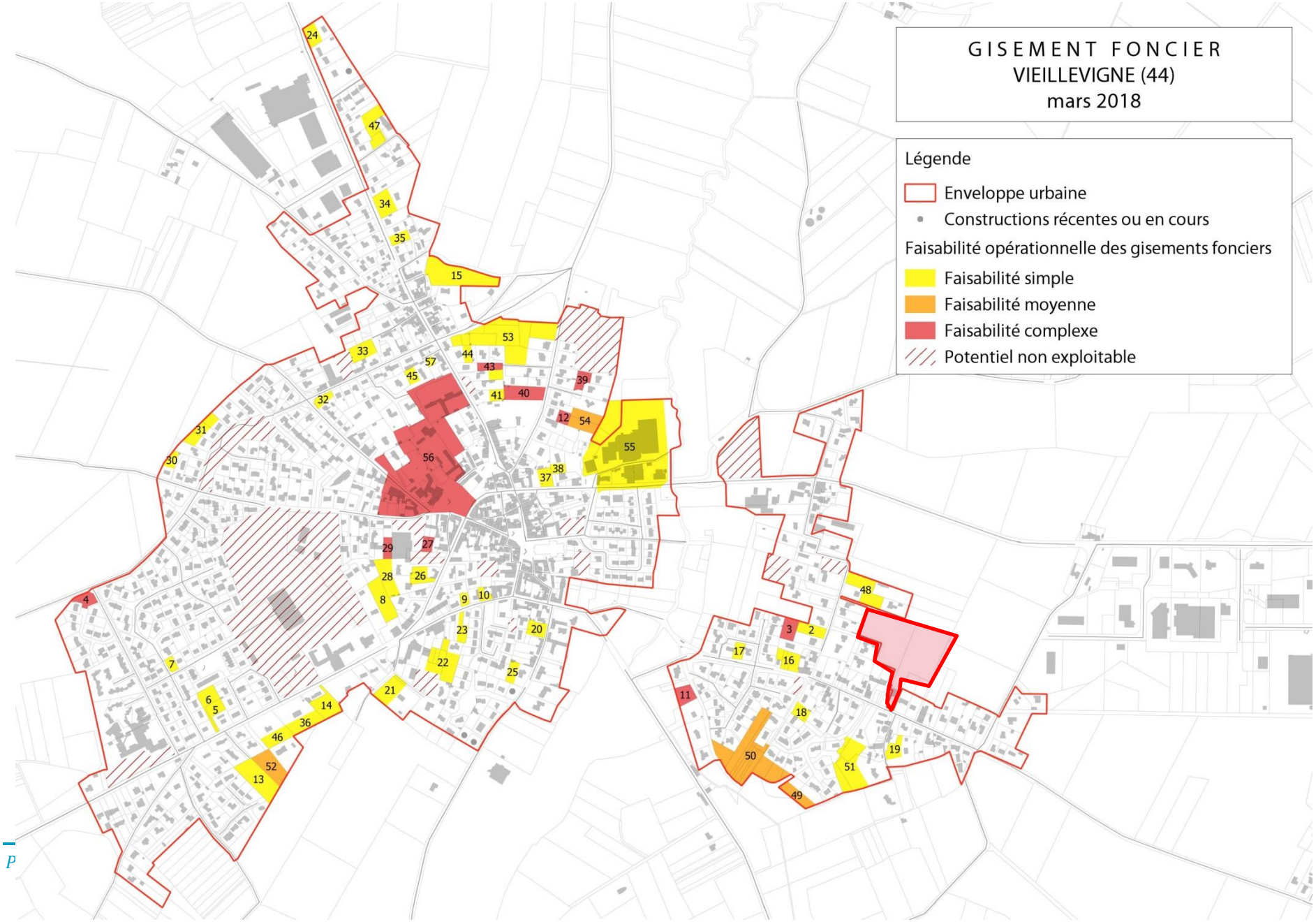
Le potentiel théorique correspond donc à **16,26 hectares** au sein de l'enveloppe urbaine. 61,7% de ce potentiel dispose d'une faisabilité simple (10,04ha), 10,1% d'une faisabilité moyenne (1,65ha) et 28,1% d'une faisabilité opérationnelle complexe (4,57ha). En appliquant la densité minimale fixée par le SCOT (20 logements par hectares pour la commune de Vieillevigne) et une densité contextualisée pour les gisements issus de la recomposition parcellaire, cela correspond à un potentiel théorique de **281 logements** au sein de l'enveloppe urbaine dont 165 au sein du potentiel identifié en faisabilité « simple », 26 logements en faisabilité « moyenne » et 90 logements en faisabilité « complexe ».

**Tableaux récapitulatifs :**

| | total surface | total logements | Part |
|---|---|---|---|
| DENT CREUSE | 2,35 | 36 | 14,5% |
| RECOMPOSITION | 7,61 | 119 | 46,8% |
| RENOUVELLEMENT | 6,3 | 126 | 38,7% |
| TOTAL | **16,26** | **281** | 100,0% |

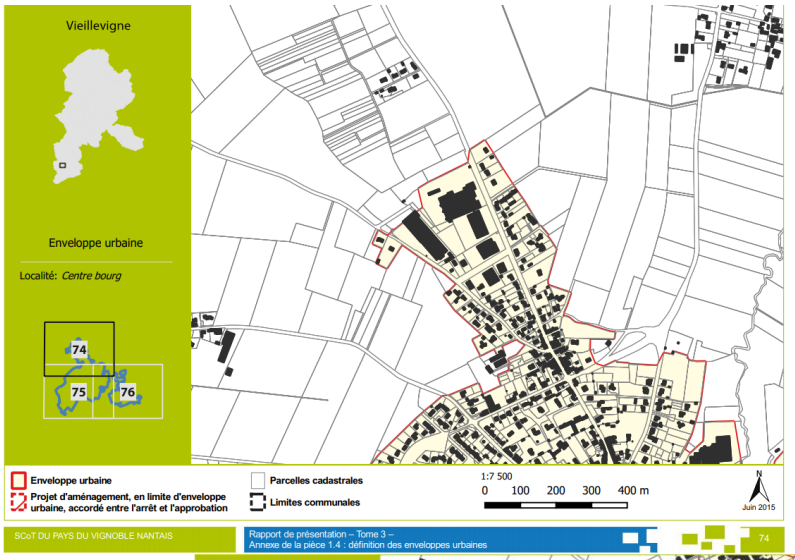
| | total surface | total logements | Part |
|---|---|---|---|
| SIMPLE | 10,04 | 165 | 61,7% |
| MOYENNE | 1,65 | 26 | 10,1% |
| COMPLEXE | 4,57 | 90 | 28,1% |
| TOTAL | **16,26** | **281** | 100,0% |

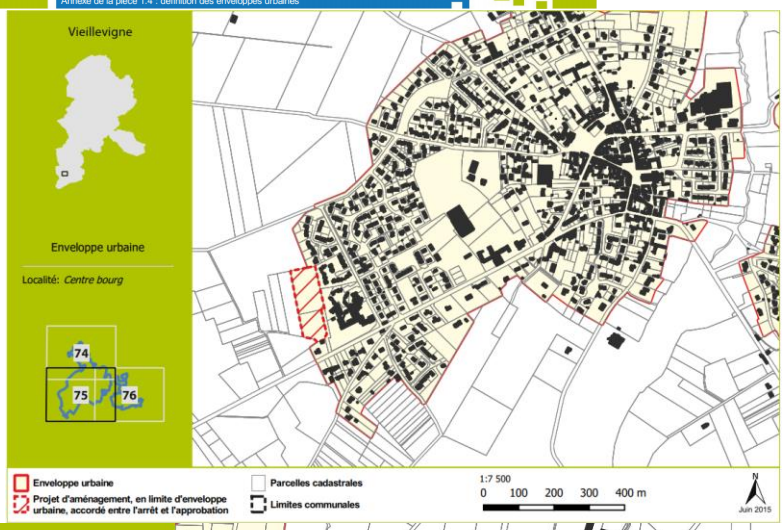

GISEMENT FONCIER
VIEILLEVIGNE (44)
décembre 2017
Légende
Enveloppe urbaine
Constructions récentes ou en cours
Typologies de gisement foncier
Dents creuses
Remembrement parcellaire
Renouvellement urbain
Potentiel non exploitable
L'enveloppe urbaine déterminée par le SCOT du Vignoble nantais diffère légèrement et intègre notamment le secteur de ll'hommetière Est

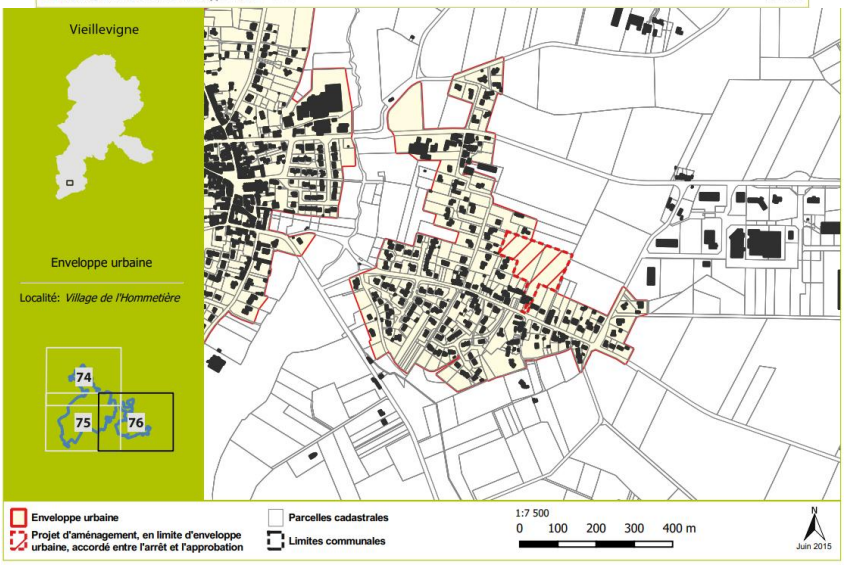

GISEMENT FONCIER
VIEILLEVIGNE (44)
mars 2018
Légende
Enveloppe urbaine
Constructions récentes ou en cours
Faisabilité opérationnelle des gisements fonciers
Faisabilité simple
Faisabilité moyenne
Faisabilité complexe
Potentiel non exploitable

| NUMERO | TYPOLOGIE | SURFACE (ha) | POTENTIEL LOGEMENTS | FAISABILITE | JUSTIFICATIFS |
|---|---|---|---|---|---|
| 2 | DC | 0,13 | 1 | SIMPLE | |
| 3 | DC | 0,13 | 2 | COMPLEXE | Parcelle enclavée |
| 4 | DC | 0,1 | 2 | COMPLEXE | Présence de pompes de relevage et compteur |
| 5 | DC | 0,1 | 1 | SIMPLE | En vente |
| 6 | DC | 0,15 | 1 | SIMPLE | En vente |
| 7 | DC | 0,05 | 1 | SIMPLE | Actuellement jardin - Division parcellaire |
| 8 | DC | 0,26 | 5 | SIMPLE | Propriétaire non vendeur actuelement - Accès par servitude sur terrain privé |
| 9 | DC | 0,04 | 1 | SIMPLE | Jardin - Division parcellaire |
| 10 | DC | 0,05 | 1 | SIMPLE | Jardin - Division parcelleaire |
| 11 | DC | 0,13 | 1 | COMPLEXE | Enclavée - Nécessité de servitude |
| 12 | DC | 0,06 | 1 | COMPLEXE | Parcelle enclavée |
| 13 | DC | 0,37 | 7 | SIMPLE | Projet présenté pas assez dense |
| 14 | DC | 0,22 | 1 | SIMPLE | Propriété communale - Projet en reflexion pour 3-4 logements |
| 15 | DC | 0,56 | 11 | SIMPLE | Propriété communale - Pour faire un lotissement communal Projet à voir après PLU |
| 16 | RP | 0,17 | 3 | SIMPLE | Voir succession |
| 17 | RP | 0,07 | 1 | SIMPLE | Jardin - si propriétaire vendeur |
| 18 | RP | 0,09 | 2 | SIMPLE | Attention accès |
| 19 | RP | 0,11 | 2 | SIMPLE | |
| 20 | RP | 0,11 | 2 | SIMPLE | |
| 21 | RP | 0,21 | 4 | SIMPLE | |
| 22 | RP | 0,37 | 7 | SIMPLE | |
| 23 | RP | 0,09 | 1 | SIMPLE | |
| 24 | RP | 0,12 | 1 | SIMPLE | |
| 25 | RP | 0,08 | 1 | SIMPLE | Accès à créer sur rue de Trianon |
| 26 | RP | 0,13 | 3 | SIMPLE | |
| 27 | RP | 0,07 | 1 | COMPLEXE | Parcelle enclavée |
| 28 | RP | 0,22 | 4 | SIMPLE | Possibilité relier avec 26 |
| 29 | RP | 0,08 | 2 | COMPLEXE | Parcelle enclavée - Possibité intégrer projet délocalisation Intermarché |
| 30 | RP | 0,07 | 1 | SIMPLE | |
| 31 | RP | 0,18 | 3 | SIMPLE | |
| 32 | RP | 0,07 | 1 | SIMPLE | |
| 33 | RP | 0,17 | 2 | SIMPLE | |
| 34 | RP | 0,18 | 2 | SIMPLE | Attention aux branchements assainissement travaux avenue de Nantes |
| 35 | RP | 0,08 | 2 | SIMPLE | Attention aux branchements assainissement travaux avenue de Nantes |
| 36 | RP | 0,19 | 1 | SIMPLE | |
| 37 | RP | 0,1 | 2 | SIMPLE | |
| 38 | RP | 0,06 | 1 | SIMPLE | |
| 39 | RP | 0,1 | 2 | COMPLEXE | Litige d'accès entre propriétaires |
| 40 | RP | 0,24 | 5 | COMPLEXE | Parc paysagé privé |
| 41 | RP | 0,07 | 1 | SIMPLE | |
| 42 | RP | 0,06 | 1 | SIMPLE | |
| 43 | RP | 0,08 | 2 | COMPLEXE | Accès par voie privée (copropriété) |
| 44 | RP | 0,06 | 1 | SIMPLE | |
| 45 | RP | 0,07 | 1 | SIMPLE | |
| 46 | RP | 0,16 | 1 | SIMPLE | |
| 47 | RP | 0,25 | 3 | SIMPLE | |
| 48 | RP | 0,27 | 2 | SIMPLE | Riverains ayant gagné un procès annulation PA |
| 49 | RP | 0,15 | 2 | MOYENNE | Reflexion déjà en cours précédent PLU - Litige pour accès avec copropriété - Attention ZH |
| 50 | RP | 0,99 | 20 | MOYENNE | Reflexion déjà en cours précédent PLU - Litige pour accès avec copropriété - Attention ZH |
| 51 | RP | 0,51 | 10 | SIMPLE | |
| 52 | RP | 0,26 | 2 | MOYENNE | Eclavée - Idéalement reliée à parcelle 13 pour accueillier une opération d'ensemble Possibilité de densifier davantage |
| 53 | RP | 1,04 | 14 | SIMPLE | PA accordé en suspens jusqu'au prochain PLU - Foncier communal |
| 54 | RP | 0,25 | 2 | MOYENNE | Accès à prévoir - Elargissement au sud sur les autres parcelles? Liaison piétonne à intégrer |
| 55 | RU | 2,72 | 54 | SIMPLE | Projet délocalisation Intermarché |
| 56 | RU | 3,58 | 72 | COMPLEXE | Equipements publics déjà en place |
| 57 | RP | 0,03 | 1 | SIMPLE | |

Enveloppe urbaine du SCOT



## SYNTHESE

CONSTAT

- Un réseau hydrographique caractérisé par les rivières du Blaison, de l'Ognon et de l'Issoire,
- Une occupation du sol à dominante agricole,
- Un tissu urbain ancien linéaire devenu aggloméré par les nombreuses constructions récentes sous forme pavillonnaire,
- Une consommation foncière d'environ 1,8 ha/ an sur les 10 dernières années dont presque 74% à vocation d'habitat,
- Des densités moyennes pratiquées dans les opérations récentes en cohérence avec les objectifs fixés par le SCOT,
- Une capacité de densification théorique estimée à 16 hectares, principalement issue du remembrement parcellaire.

ENJEUX

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

# 2. MILIEUX NATURELS & BIODIVERSITE

## 2.2 LES GRANDS ENSEMBLES NATURELS DU TERRITOIRE COMMUNAL

Le territoire communal est caractérisé par trois grands espaces naturels :

- Un espace hydrographique dense et principalement marqué par les rivières de l'Ognon et de l'Issoire mais aussi par les nombreux cours d'eau et zones humides,
- Des espaces de boisement,
- Le bocage.

### 2.2.1 LES ZONES HUMIDES

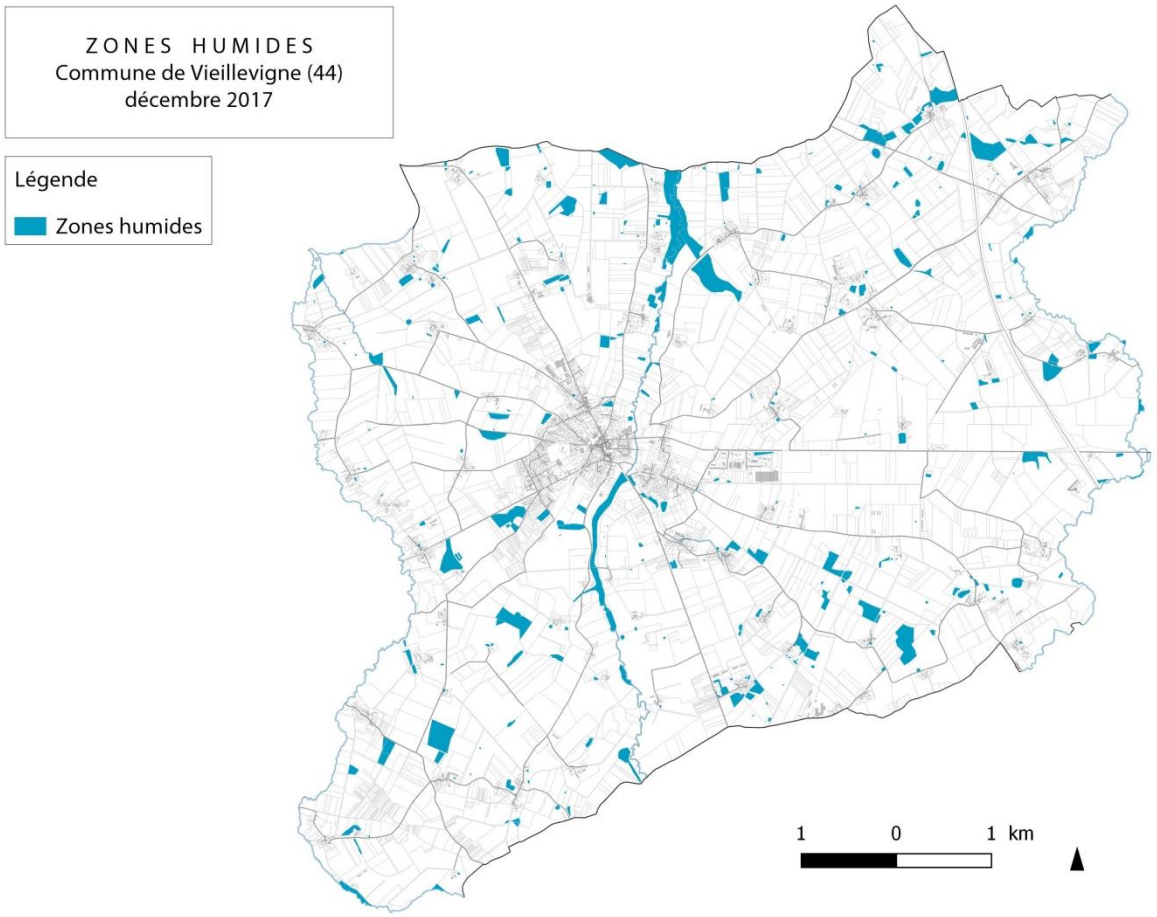
La commune de Vieillevigne se situe en partie sur le territoire du SAGE Sèvre Nantaise (frange est) et s'inscrit principalement dans le périmètre du SAGE de la Logne, Boulogne, Ognon et Grand Lieu, demandant entre autres qu'un inventaire communal des zones humides soit réalisé, afin que ces milieux soient intégrés dans les documents d'urbanisme.

Le syndicat du bassin versant de Granglieu a réalisé un inventaire des zones humides en septembre 2011. Cette étude a permis d'identifier un total de **180 hectares de zones humides** sur le territoire de Vieillevigne, soit **3,46% de la surface communale**. Cette étude a aussi recensé 8 zones à enjeux pour la qualité, la quantité des eaux et la biodiversité (Lac des vallées, vallée de l'Ognon, La Salle, Le Pâtis, Gautron, Le Fondreau, La Renaudière, Le Plessis).

| Typologies de zones humides | Surface (Ha) | Nombre |
|---|---|---|
| autres zones humides à vocation agricole | 12,5161 | 14 |
| bandes boisées des rives et boisements alluviaux | 10,6678 | 20 |
| boisements humides non liés à un cours d'eau | 15,5584 | 27 |
| Lande humide | 2,21151 | 3 |
| mares et leurs bordures | 6,81738 | 149 |
| plans d'eau, étangs et leurs bordures | 55,0503 | 115 |
| plantations de peupliers en ZH | 1,14522 | 2 |
| prairies humides de bas-fond ou de marais | 56,0031 | 64 |
| prairies inondables en bordure de cours d'eau | 17,8318 | 17 |
| zones humides artificielles | 2,40189 | 11 |
| **Total** | **180,204 hectares soit 3,46 % de la surface communale** | |

| N° et localisation de la Zone | Fonctions et valeurs majeures | Atouts | Points négatifs |
|---|---|---|---|
| 1 : Lac des Vallées et réseau de mares | - Biologique<br>- Valeur Sociale et récréative (découverte) | - Présence d'un plan d'eau et d'un cours d'eau(Ognon)<br>- Bocage<br>- Réseau de mares<br>- Continuité écologique (cours d'eau/bocage) | - Rongeurs aquatiques nuisibles |
| 2 : Vallée de l'Ognon | Hydraulique / Epuratoire / Biologique<br>- Valeur Economique et Récréative | - Présence d'un cours d'eau(Ognon), zone d'expansion de crue et soutien d'étiage (sources), épuration naturelle<br>- Bocage et réseau de mares<br>- Continuité écologique (cours d'eau/bocage) | - Mise en culture<br>- Rongeurs aquatiques nuisibles |
| 3 : La Salle | Hydraulique / Epuratoire / Biologique<br>- Valeur Economique | - Départ d'un cours d'eau, soutien d'étiage, épuration naturelle<br>- Boisements, bocage et réseau de mares<br>- Continuité écologique (cours d'eau/bocage) | - Rongeurs aquatiques nuisibles<br>- Rupture des continuités écologiques |
| 4 : Le Pâtis | Hydraulique / Biologique<br>- Valeur Economique | - Départ d'un cours d'eau, soutien d'étiage<br>- Boisements | - Rupture des continuités écologiques |
| 5 : Gautron | Hydraulique / Biologique<br>- Valeur Economique et Récréative | - Départ d'un cours d'eau<br>- Réseau de mares et plans d'eau | - Rongeurs aquatiques nuisibles<br>- Rupture des continuités écologiques |
| 6 : Le Fondreau | Hydraulique / Epuratoire / Biologique<br>- Valeur Récréative | - Départ d'un cours d'eau, soutien d'étiage, épuration naturelle<br>- Boisements | - Rongeurs aquatiques nuisibles |
| 7 : La Renaudière | Hydraulique / Biologique<br>- Valeur Economique et Récréative | - Départ d'un cours d'eau, soutien d'étiage<br>- Biodiversité remarquable (Orchis laxiflora, Fritillaria meleagris)<br>- Réseau de mares | - Rupture des continuités écologiques |
| 8 : Le Plessis | Hydraulique / Biologique- Valeur Economique | - Biodiversité remarquable (Fritillaria meleagris) | - Rupture des continuités écologiques |

Les zones humides recensées dans le cadre de cette étude seront protégées dans les documents d'urbanisme de la commune. Toute action visant à détruire le caractère humide de la zone est donc interdite ou réglementée (drainage, affouillement, exhaussement du sol et constructions).




### 2.2.2 LES BOISEMENTS

Les principales composantes du patrimoine naturel de la commune se situent globalement dans ses vallées. Elles abritent de nombreux boisements spontanés. Ils affichent généralement une grande richesse écologique. Ces boisements représentent une superficie totale d'environ **165 hectares**.

### 2.2.3 LE BOCAGE[12]

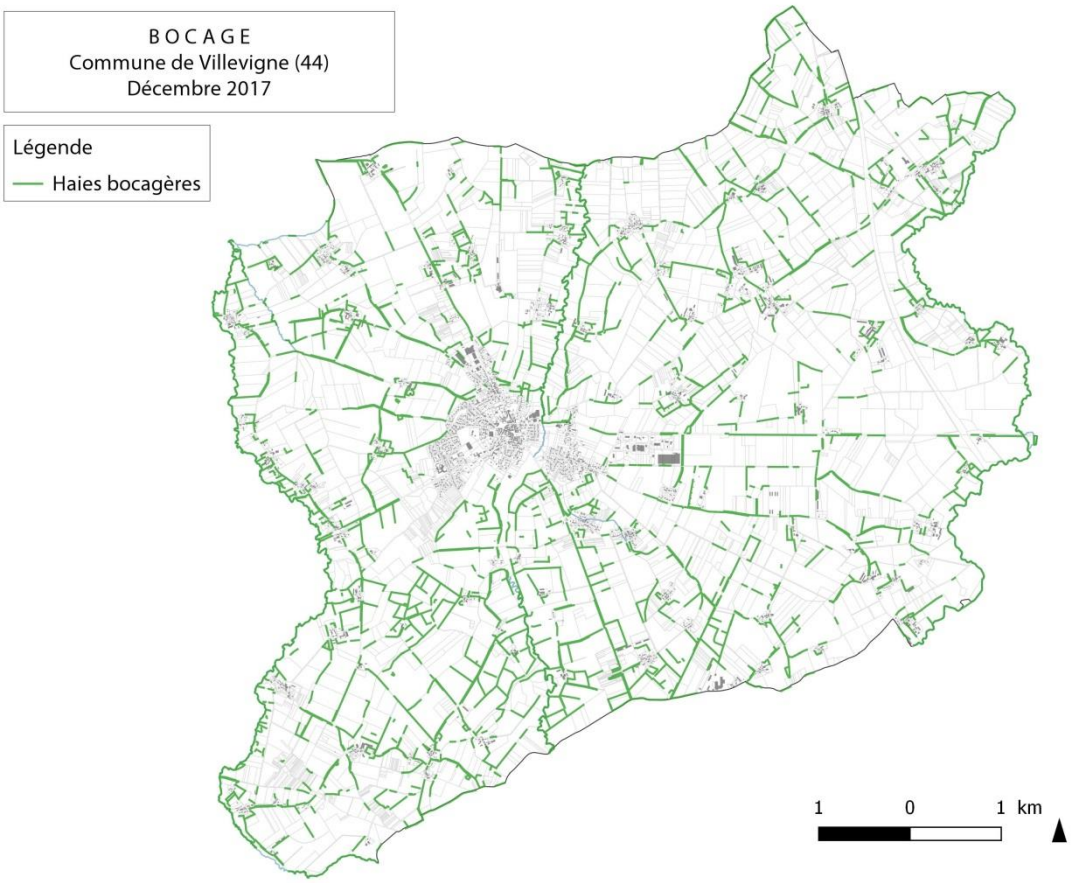
L'inventaire des haies a permis de comptabiliser **un linéaire de 228 000 ml de haies avec une densité moyenne de 41 ml/ha**. Cet ensemble linéaire a été décomposé selon les différents types de haies présentes sur le territoire communal. Les haies multi strates sont les plus représentées sur Vieillevigne, soit environ 30% des haies recensées. 26,6% des haies correspondent à des haies de type arbustives hautes.
Les haies de types relictuelles, de types basses sans arbres et les haies récentes représentent respectivement 27 250 ml, 25 100 ml et 20 450 ml, soit au total plus d'un tiers des haies recensées sur la commune.
Enfin, les haies de type relictuelles arborées sont plus minoritaires et correspondent à 6,85% de l'inventaire bocage et les haies basses avec arbres forment un linéaire de seulement 1 000 ml, soit moins de 0,5% du recensement.

Les haies se trouvent prioritairement en bordure des cours d'eau principaux (Blaison, Ognon, Issoire), en bordure des routes, autour des zones bâties, au niveau des vallées et autour des plans d'eau et zones humides. La densité bocagère est plus importante au sud du territoire et on observe un bocage très ouvert au nord, et de part et d'autre de l'autoroute.

Les haies bocagères possèdent un rôle paysager mais également hydraulique et écologique. Elles permettent ainsi de :

- limiter le dessèchement de la végétation par le vent. En effet, les haies permettent de faire un brise-vent qui ne reprendra sa vitesse que des dizaines de mètres plus loin.
- protéger les animaux et les cultures de nichoirs et d'abris pour les animaux
- réduire le ruissellement et le lessivage des sols
- éviter l'érosion rapide des terres cultivées.

Ce réseau de haies permet d'accompagner les chemins de randonnées qui traversent la commune et soulignent les grandes lignes du relief dans le paysage.



## 2.3 UN PATRIMOINE NATUREL RECONNU

### 2.3.1 LES INVENTAIRES REGLEMENTAIRES ET SCIENTIFIQUES ET LES ESPACES NATURELS SENSIBLES

La commune n'est concernée par aucun site bénéficiant de protection réglementaire et ne rentre dans le périmètre d'aucune ZNIEFF de type I ou II. De plus, aucun Espace Naturel Sensible n'est repéré sur la commune de Vieillevigne. Toutefois l'**Ognon** constitue un corridor écologique qu'il convient de préserver du fait de la présence d'espèce faunistiques patrimoniales, telles que la **Loutre d'Europe**[13].

La ZNIEFF, la plus proche du territoire communal, est situé à plus de 5 kilomètres de la frange nord-ouest de Viellevigne, sur la commune de Saint-Colomban, la ZNIEFF de type I : « **Bocage relictuel de la Lande à St Colomban** ». Aussi, la zone Natura 2000 la plus proche du territoire communal se situe à environ 15 kilomètres de la limite ouest de Vieillevigne, sur la commune de Saint-Philibert-de-Grand-Lieu, la zone Natura 2000 : « **Lac de Grand Lieu** ».

### 2.3.2 LA DIRECTIVE TERRITORIALE D'AMENAGEMENT

La commune de Vieillevigne est cependant concernée par la **Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'Estuaire de la Loire**. La DTA de l'estuaire de la Loire a été approuvée par décret du 17 juillet 2006. Elle fixe, sur son périmètre, les orientations fondamentales de l'État en matière d'aménagement et d'équilibre entre les perspectives de développement, de protection et de mise en valeur des territoires. La DTA de l'estuaire de la Loire comporte quatre orientations fondamentales :

- le renforcement du bi-pôle Nantes/Saint-Nazaire, avec en particulier le développement des secteurs stratégiques, l'amélioration des liaisons de transport et une urbanisation mieux réfléchie,
- le développement des pôles d'équilibre qui devront contribuer à un bon maillage de l'ensemble du territoire métropolitain,
- l'affirmation du développement durable comme un enjeu stratégique, avec le renforcement du volet portuaire et logistique, des activités économiques et des secteurs d'excellence,
- la préservation et la mise en valeur des espaces naturels et agricoles, afin de mieux répondre à leurs différentes fonctions (attractivité, production agricole, espaces récréatifs, ...).

Le territoire de Vieillevigne est concerné par la DTA au titre de la préservation des espaces de forêt : c'est l'ensemble boisé constitué du Bois de la Fille à Chose ainsi que d'un Bois situé entre les hameaux du Taillis et de la Goutière qui est identifié par la DTA.

[13] *PAC 2018*

## 2.4 LA TRAME VERTE ET BLEUE

### 2.4.1 DEFINITION

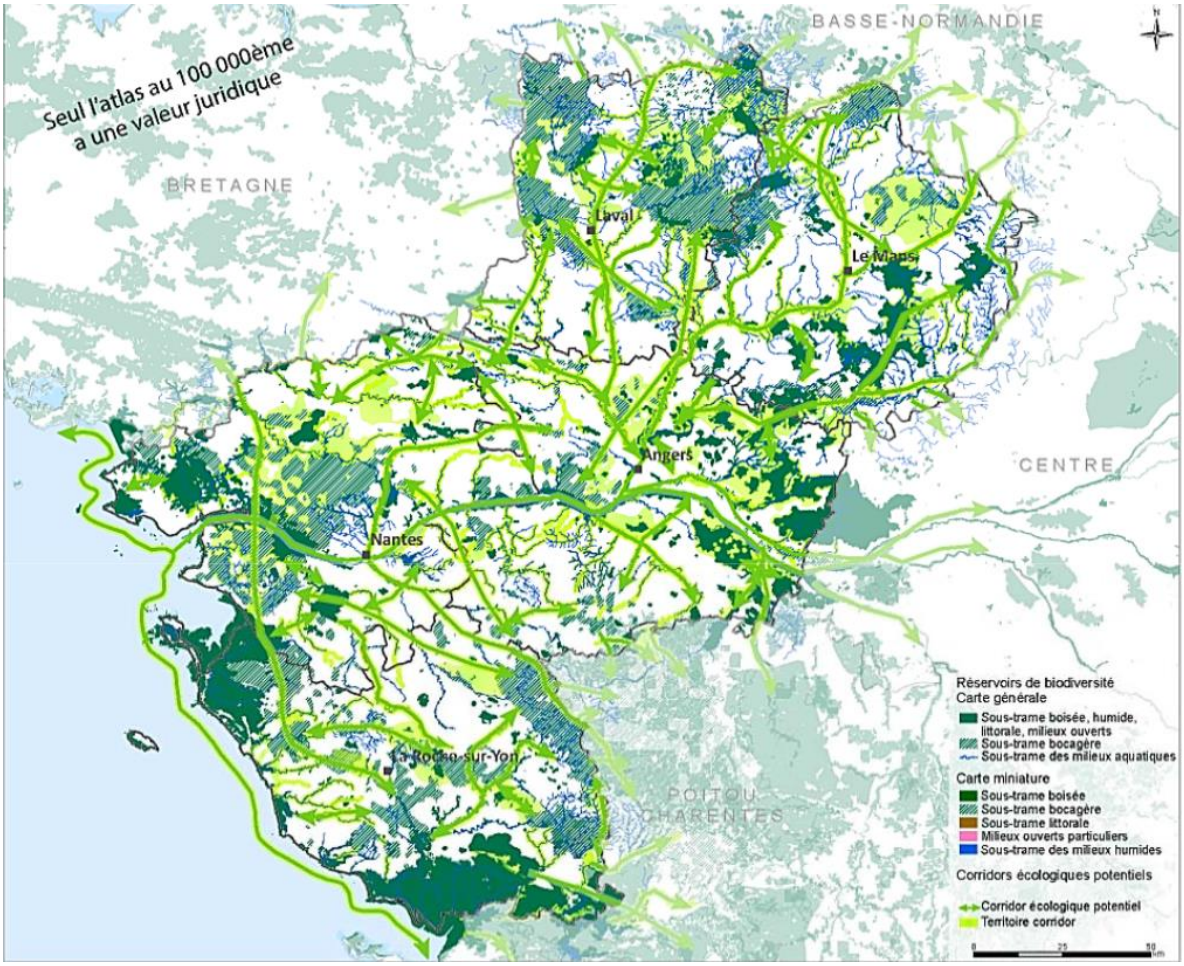
« La trame verte et bleue (TVB) est l'un des projets phares du Grenelle de l'Environnement. Elle vise à maintenir ou à reconstituer un réseau d'échanges sur les territoires pour que les espèces animales et végétales puissent communiquer, circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer, en d'autres termes assurer leur survie. »[14].

### 2.4.2 LA TRAME VERTE ET BLEUE A L'ECHELLE SUPRA-COMMUNALE

#### 2.4.2.1 LE SRCE DES PAYS DE LA LOIRE

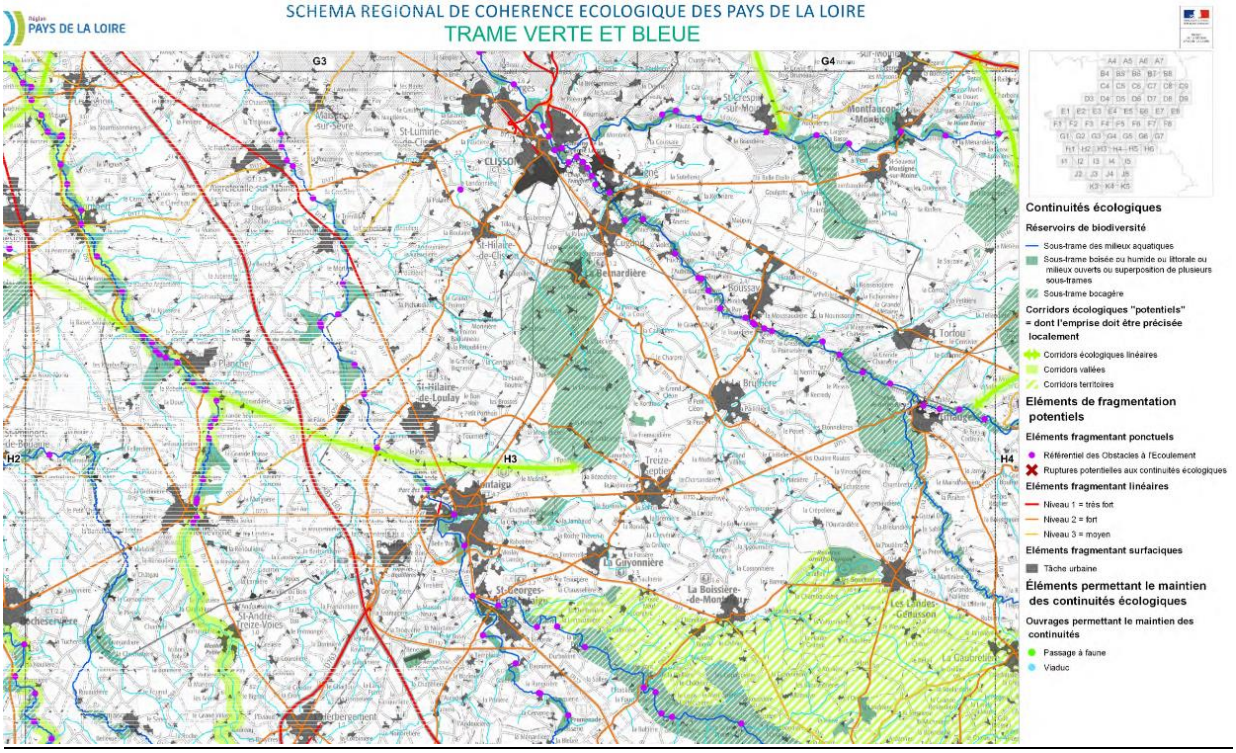
Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) des Pays de la Loire a été adopté par arrêté du préfet de région le 30 octobre 2015, après son approbation par le Conseil régional par délibération en séance du 16 octobre 2015.

**Carte schématique des continuité écologiques régionales**




*Source : SRCE Pays de la Loire*

[14] Source : www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr







*Source : SRCE Pays de la Loire*

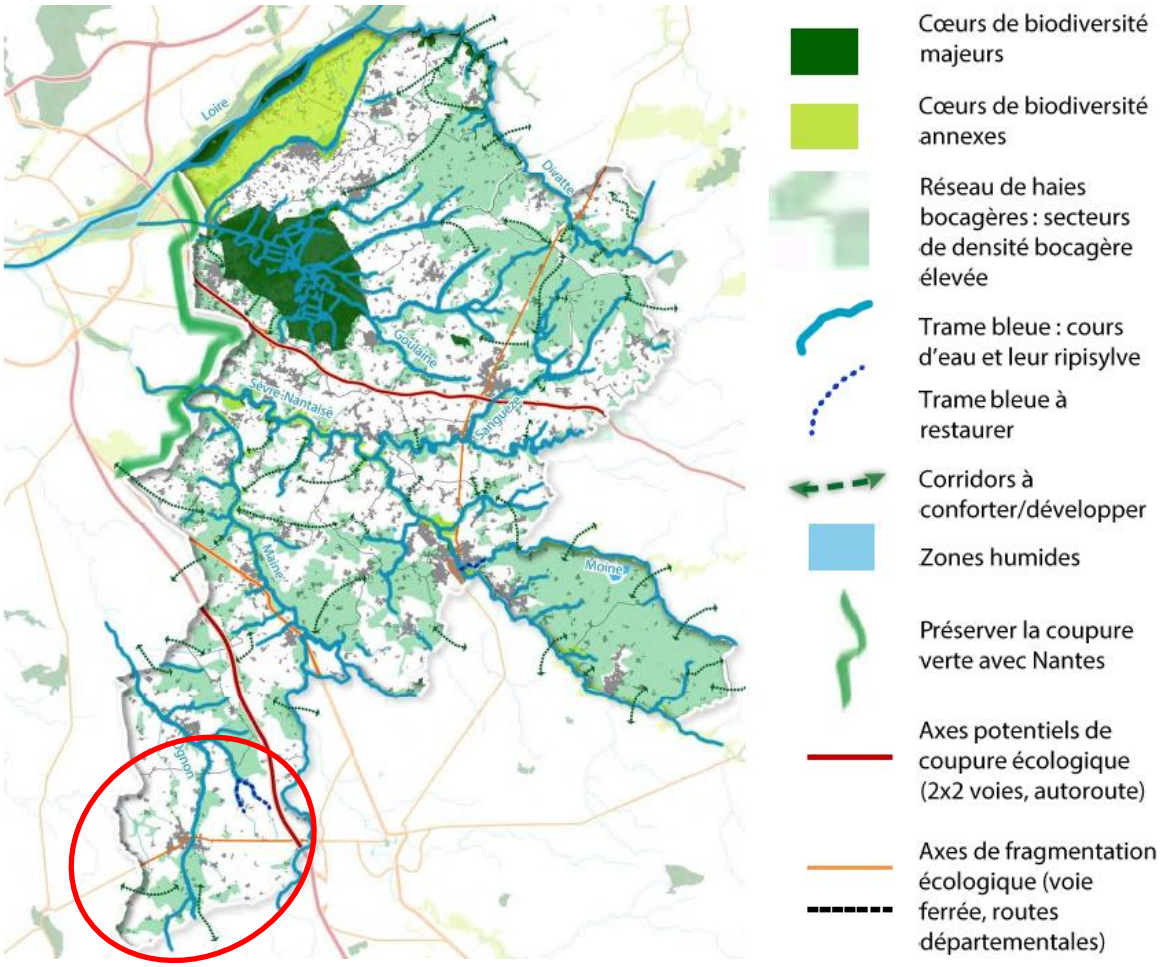
La carte de synthèse du SRCE des Pays de la Loire permet de repérer les éléments suivants pour la commune de Viellevigne :

- Continuités écologiques :
  - Au niveau des « réservoirs de biodiversité », le SRCE identifie une « sous-trame des milieux aquatiques » au sud de la commune de Vieillevigne. Cette sous trame aquatique correspond à la rivière de l'Ognon, qui traverse le territoire communal du nord au sud.

- Un espace est qualifié de « sous-trame boisée ou humide ou milieux ouverts ou superposition de plusieurs sous-trame » est identifiée à l'échelle de Vieillevigne. Cet espace est situé au nord de la commune, entre la zone agglomérée et ma frange nord de la commune, le long de la vallée de l'Ognon.
- Aucune sous trame bocagère n'est repérée à l'échelle de la commune.
- Un corridor écologique « potentiel », dont l'emprise doit être affinée localement est présent sur le territoire de Vieillevigne. Le tracé de ce corridor écologique correspond à celui de la vallée de l'Ognon.

- Les éléments de fragmentation :
  - Au niveau des « fragmentations linéaires », l'autoroute A83 qui traverse la partie est du territoire communal selon un axe nord-sud est repéré en tant qu'élément de fracturation linéaire de Niveau 1, c'est-à-dire un niveau de fragmentation très fort. Les autres éléments identifiés correspondent aux voies départementales d'importance traversant le territoire de Vieillevigne : la RD7, RD12, RD753, RD70. Ces routes, sont classées en niveau 2, c'est-à-dire, un niveau de fragmentation fort. La RD54 est, quant à elle, classée en niveau 3, niveau de fragmentation moyen.
  - Au niveau des « fragmentations ponctuelles », le SRCE identifie plusieurs obstacles à l'écoulement, localisés le long de la rivière de l'Ognon.
  - En termes de fragmentation surfacique, la tâche urbaine du centre-ville est identifiée ainsi que les villages d'importance de la commune.

### 2.4.2.2 LA TVB A L'ECHELLE DU SCOT DU PAYS DU VIGNOBLE NANTAIS




*Source : SCOT du Pays du Vignoble Nantais*

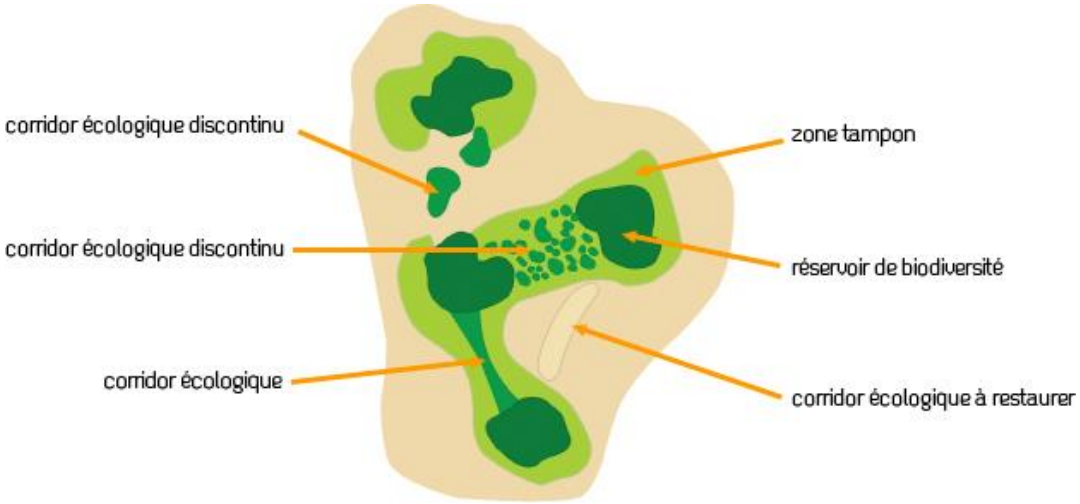
Le SCOT du pays du Vignoble Nantais identifie la Trame Verte et Bleue sur l'ensemble de son périmètre. Sur la commune de Vieillevigne, plusieurs éléments sont repérables et sont en accord avec les analyses du SRCE des Pays de la Loire :

- Un secteur de densité bocagère élevée principalement localisée le long de la vallée de l'Ognon ainsi que de manière plus élargie sur la partie sud du territoire communal,
- Des corridors écologiques à conforter ou à développer, notamment avec les franges sud-ouest et sud de la commune,
- Une trame bleue constitué de cours d'eau et de leur ripisylve, correspondant aux vallées de l'Ognon qui travers la partie centrale de la commune selon un axe nord-sud et à la vallée du Blaison qui longe la frange est du territoire,
- Une trame bleue à restaurer, correspondant au ruisseau des Plantes, au nord-est de Vieillevigne,
- Deux axes de fragmentation majeurs sont identifiés sur la commune à l'échelle du SCOT : l'A83, à l'est du territoire, est considérée comme un axe potentiel de coupure écologique, ainsi que la D753, qui traverse la commune d'est en ouest en passant le centre-ville, considéré comme un axe de fragmentation écologique.

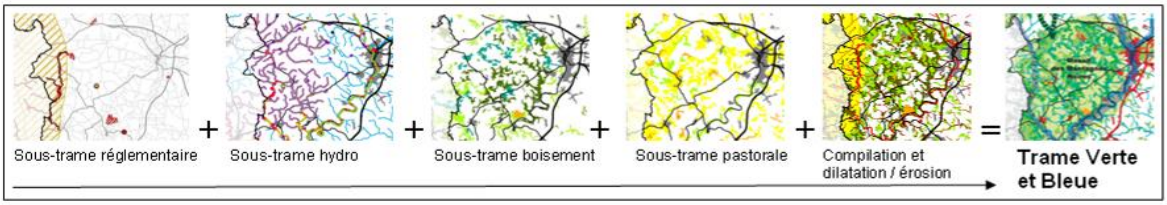
### 2.4.3 IDENTIFICATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE A L'ECHELLE COMMUNALE

La description d'un réseau écologique sur le territoire communal de Vieillevigne cherche à traduire la répartition et l'utilisation spatiale de milieux plus ou moins intacts ou dégradés, reliés entre eux par des flux d'échanges, variables dans le temps et en intensité. Pour mémoire, un réseau écologique est constitué des éléments suivants :

- **Les réservoirs** : milieux naturels de bonne qualité et de surface suffisante pour conserver une bonne fonctionnalité. Ce sont des zones biologiquement riches tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif.
- **Les zones de développement,** constituées par des espaces transformés ou dégradés mais qui restent potentiellement favorables à la présence des espèces spécialisées.
- **Les continuums écologiques,** formés par des ensembles d'espaces privilégiés dans lesquels peuvent se développer des métapopulations[15] grâce à des échanges permanents (cf. ci-dessous).
- **Les zones d'extension,** potentielles intéressantes pour la faune mais actuellement non accessibles.
- **Les corridors biologiques,** constitués par les espaces naturels utilisés par la faune et la flore pour se déplacer pendant un cycle de vie.

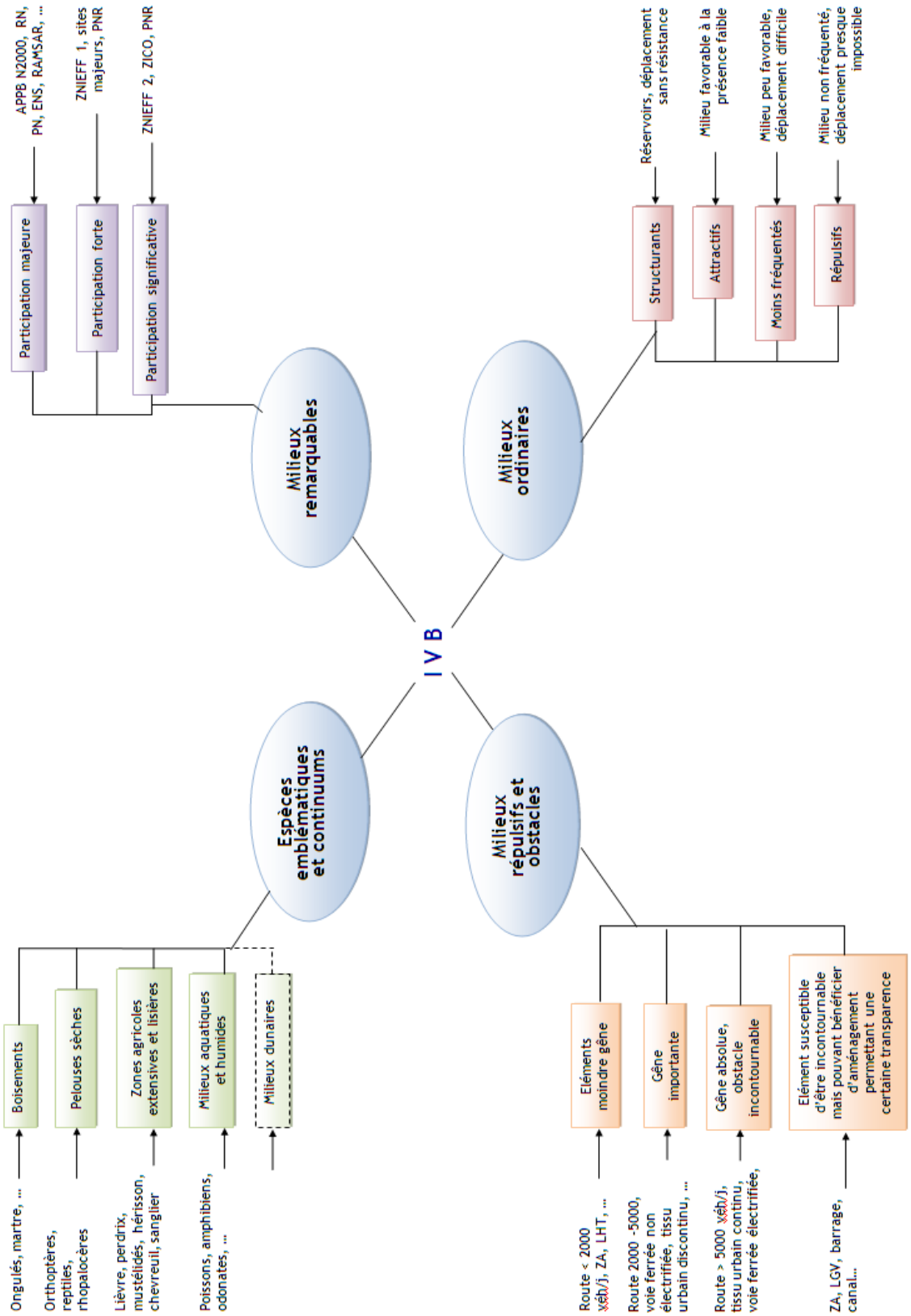



L'ensemble des informations recueilli au cours de l'étude ont été capitalisées et conservées dans une base de données informatique. Ces données ont été intégrées dans une couche SIG sous la dénomination sous-trames.




[15] Une métapopulation est un groupe de populations séparées spatialement des mêmes espèces, lesquelles réagissent réciproquement à niveau quelconque.

## Schéma de principe de la méthode



L'analyse des milieux naturels de la commune de Vieillevigne a montré différents espaces naturels remarquables tels que les vallées de l'Ognon et du Blaison ainsi que les espaces de bocage, notamment le long de la vallée de l'Ognon ainsi que dans la partie sud du territoire. Ces différents espaces naturels remarquables constituent les principaux réservoirs de biodiversité sur la commune.

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

Le fonctionnement d'un réseau écologique peut être perturbé par les fragmentations du territoire. En effet, les principaux «éléments structurants», artificiels ont été recensés sur le territoire. Ces éléments peuvent constituer, suivant les espèces considérées, des obstacles potentiels facteurs de fragmentation du territoire. Ces éléments, dans le cas de la commune, correspondent principalement au réseau routier, notamment à l'autoroute qui traverse la partie est du territoire selon un axe nord-sud (A83) ainsi que les routes départementales et principalement la RD753 reliant Montaigu à Rocheservière. Dans une moindre mesure, l'espace urbanisé génère également des coupures écologiques : cela est particulièrement vrai pour l'agglomération, et notamment le centre-ville.

Aussi, le réseau écologique est marqué par plusieurs points de fracture qu'il convient de restaurer.

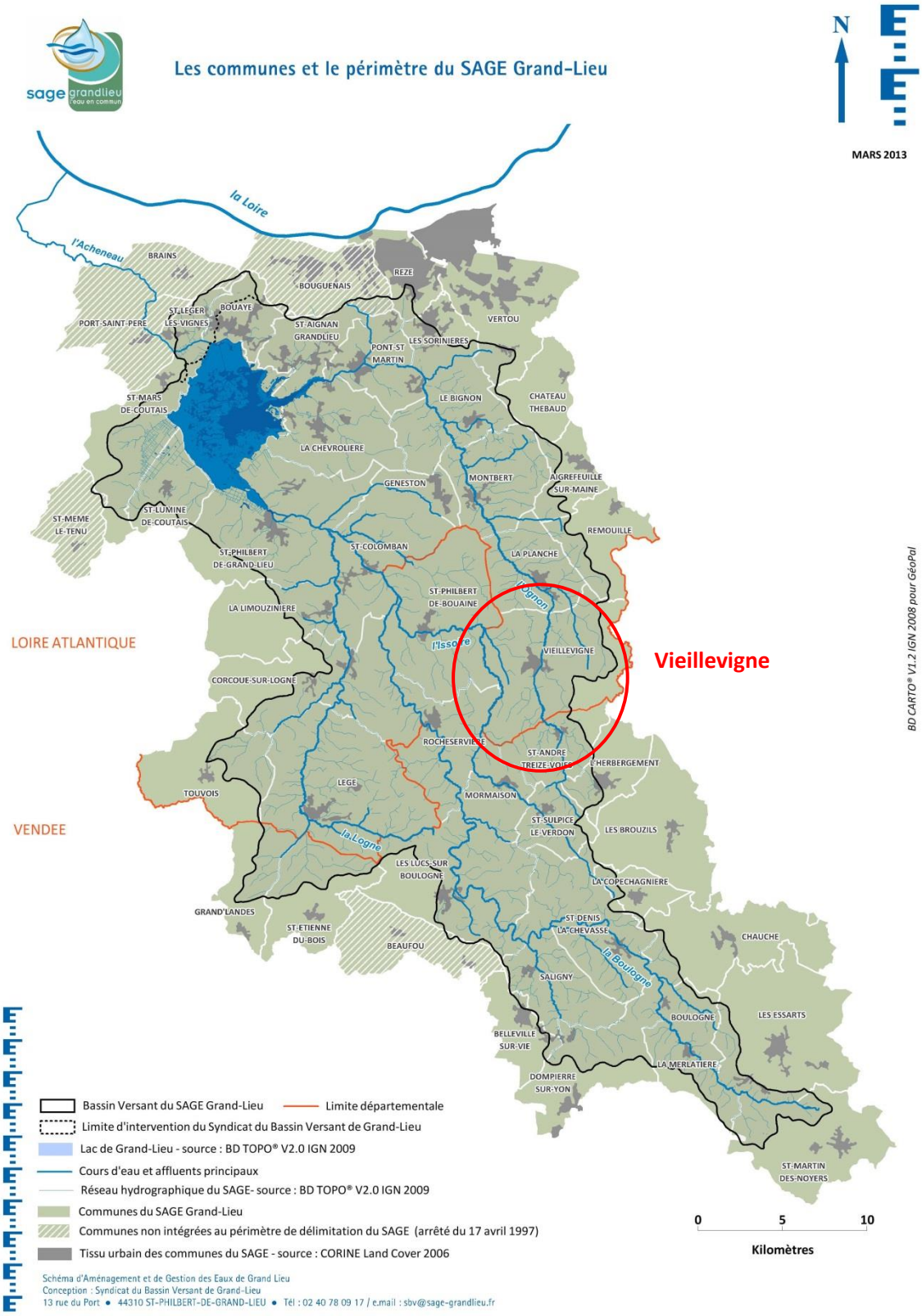
# 3. CYCLE DE L'EAU

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a mis en place deux outils de la gestion des eaux par bassin : les SDAGE (Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux) et leur déclinaison à l'échelle locale, les SAGE (Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux). La commune de Vieillevigne est inscrite dans le périmètre du SDAGE Loire-Bretagne, approuvé le 4 novembre 2015. Ce dernier fixe pour chaque bassin ou groupement de bassins les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et encourage l'adaptation au changement climatique des pratiques en matière de gestion de l'eau, à savoir :

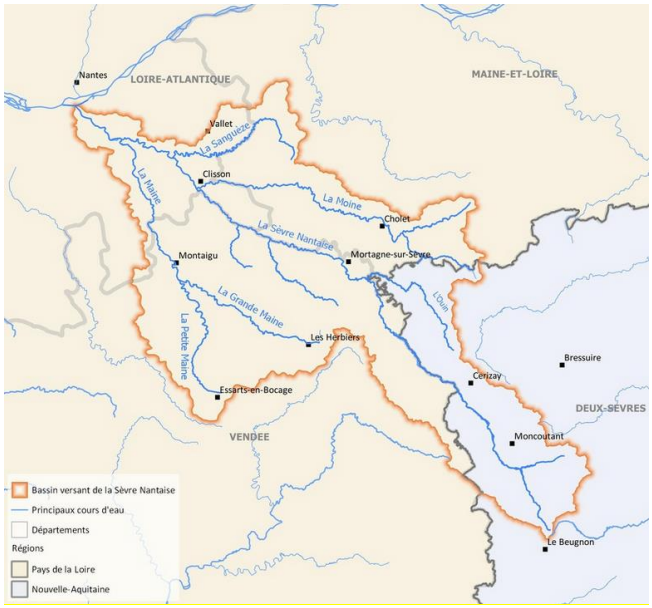
- Repenser les aménagements des cours d'eau,
- Réduire la pollution par les nitrates,
- Réduire la pollution organique et bactériologique,
- Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides,
- Maîtriser et réduire les pollutions dues aux substances dangereuses,
- Protéger la santé en protégeant la ressource en eau,
- Maîtriser les prélèvements d'eau,
- Préserver les zones humides,
- Préserver la biodiversité aquatique,
- Préserver le littoral,
- Préserver les têtes de bassin versant,
- Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques,
- Mettre en place les outils règlementaires et financiers,
- Informer, sensibiliser, favoriser les échanges.

Un SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) est un outil de gestion de la ressource en eau, des milieux aquatiques et des usages de l'eau à l'échelle d'un territoire cohérent, une unité hydrographique. Le SAGE définit des objectifs et des mesures de gestion adaptés aux enjeux et aux problématiques locaux, afin de mettre en place une gestion cohérente des milieux aquatiques et de favoriser un développement durable des usages.

La commune de Vieillevigne s'inscrit principalement dans le périmètre du SAGE « Logne, Boulogne, Ognon, Grand Lieu », approuvé le 17 avril 2015. Le Bassin Versant de Grand Lieu est situé en Région Pays de La Loire, au sud/est de l'agglomération Nantaise. Il couvre une superficie de 850 km². L'arrêté de délimitation du périmètre regroupe 44 communes dont 24 au sein du département de Loire Atlantique et 20 au sein du département de Vendée. Cinq communes limitrophes détiennent une très faible superficie sur le périmètre du SAGE, de ce fait, elles ne sont pas prises en compte.




*Source SAGE « Logne, Boulogne, Ognon, Grand Lieu », 2015*




*Source : sevre-nantaise.com*

La commune de Vieillevigne s'étend aussi sur sa partie est dans le périmètre du SAGE de la Sèvre Nantaise, approuvé par arrêté préfectoral le 7 avril 2015. La Sèvre Nantaise, l'Ouin, la Moine, la Sanguèze et la Maine et des réseaux secondaires, portent à plus de 2 000 kilomètres le linéaire de rivières et de ruisseaux du bassin versant de la Sèvre Nantaise. Son territoire d'environ 2 350 km² couvre 123 communes, réparties sur quatre départements : les Deux-Sèvres, le Maine-et-Loire, la Vendée et la Loire-Atlantique.

## 3.1 HYDROGRAPHIE

La commune de Vieillevigne s'étend principalement dans le bassin versant du Lac du Grand Lieu et la frange est du territoire communal appartient au bassin de la Sèvre Nantaise. La commune se caractérise par deux rivières principales : La rivière l'Ognon qui traverse le territoire du nord au sud et la rivière de l'Issoire qui longe la frange ouest de la commune et qui matérialise la limite entre Vieillevigne et le département vendéen. Le territoire communal est drainé par un réseau hydrographique dense, avec un ensemble de petits ruisseaux.

## 3.2 LA QUALITE DE L'EAU[16]

Outre les objectifs des masses d'eau en application de la Directive Cadre sur l'Eau (DCE), les Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Sèvre Nantaise et du Grand Lieu doivent nécessairement se baser sur les orientations et dispositions du SDAGE Loire Bretagne qui préconise notamment d'identifier les sources de pollutions microbiologique, chimique et virale présentes sur les bassins versants.

Le bassin versant du SAGE Logne, Boulogne, Ognon et Grand Lieu comprend deux cours d'eau principaux : l'Ognon et la Boulogne. La Boulogne possède deux affluents importants : la Logne en rive gauche et l'Issoire en rive droite. Le bassin versant de l'Ognon a une superficie d'environ 185 km² et la Boulogne de 485 km². En aval de ces cours d'eau, on trouve le Lac de Grand Lieu. Il s'inscrit dans un relief très plat, la profondeur maximale du lac varie entre 1,5 et 3,5 m. Il subit de grandes variations de surface entre l'été et l'hiver passant de 2200 à près de 6000 ha.

**Une masse d'eau, c'est quoi ?**

[16] SAGE de la Sèvre Nantaise, avril 2015

C'est un terme technique introduit par la DCE, c'est le référentiel d'analyse cartographique de la qualité des eaux. Chaque masse d'eau est référencée géographiquement et identifiée par un code. Il existe 5 catégories de masses d'eau : les cours d'eau, les plans d'eau, les eaux de transitions (estuaires), les eaux côtières (eaux marines et le long du littoral), les eaux souterraines.

Deux grandes masses d'eau souterraines ont été identifiées sur le territoire du SAGE différenciées par la caractéristique du socle géologique. La masse d'eau Logne Boulogne Ognon Grand-lieu est située en région de socle. La masse d'eau des Sables du bassin de Grand Lieu est située en aval du territoire.

### 3.2.1 QUALITE DES EAUX

Plusieurs paramètres physico-chimiques sont susceptibles d'altérer la qualité des eaux, et à ce sens, ont été jugés déclassant par la Directive Cadre Européenne sur l'eau de 2000. Pour ces molécules, des seuils ont été fixés afin de déterminer de l'état de la masse d'eau.

#### 3.2.1.1 EAUX SUPERFICIELLES

En ce qui concerne la qualité des eaux, elle est déterminée en fonction du suivi et du respect des normes des différents polluants (nitrates, pesticides…).

***Qualité physico – chimique :***

**La Boulogne :**

La qualité des eaux de la Boulogne est jugée mauvaise du fait des dépassements réguliers des concentrations en nitrate et phosphore. En ce qui concerne les nitrates, des pics de concentration ont été observés en 2005, 2006 et 2010. Pour le phosphore, les pics de phosphore total sont en nette régression. Les concentrations restent néanmoins au-dessus du seuil fixé par la DCE. Enfin, les concentrations de Matières Organiques sont stables.

**La Logne :**

Depuis 2006, le paramètre azote s'est amélioré. Les concentrations de nitrates sont passées en dessous du seuil déclassant, elles restent néanmoins très proches. Les concentrations en Ammonium indiquent une qualité moyenne en amélioration. Pour le Phosphore on observe un décalage du cycle. Après 2006, les pics de concentration qui étaient estivaux, deviennent automnaux. Les concentrations en phosphore total sont en nette régression. Les paramètres liés à la matière organique sont très mauvais pour l'oxygène dissous et moyen pour le taux de saturation en oxygène et le carbone organique total.

**L'Ognon :**

Sur l'Ognon, la qualité des eaux superficielles est particulièrement altérée par les nitrates, des dépassements ont été observés en 2005, 2006, 2008, 2009 et 2010. En hiver, les concentrations peuvent dépasser les 90mg/l.
En ce qui concerne les nitrites, la qualité de l'Ognon est médiocre en amont et moyenne en aval (année 2010). Enfin, pour le phosphore total et les orthophosphates les seuils sont dépassés et ces paramètres sont jugés déclassants.

**La Chaussée :**

Aucun suivi physico-chimique n'est réalisé sur cette très petite masse d'eau, il n'est donc pas possible de la caractériser.

**Le Lac de Grand Lieu :**

En 2013, le référentiel de qualité pour définir le lac de Grand Lieu n'est pas encore validé. Les paramètres et limites déclassantes des plans d'eau naturels dépendent de plusieurs facteurs et notamment du temps de séjour théorique des eaux. Or, l'exutoire du lac est contrôlé par une écluse. Le temps de séjour varie donc au cours de l'année (40 jours en hiver, plus de 1000 jours en été). Le lac est un milieu écologique très hétérogène dans l'espace et dans le temps. Cette hétérogénéité complique la mise en place de seuils de qualité et donc de son classement en terme « d'état » des eaux.

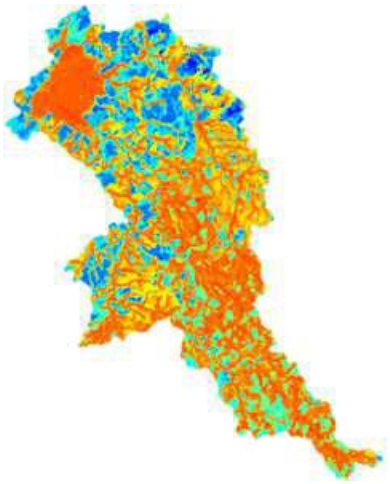
Quelques études ponctuelles ont été menées sur les différents types de milieux, sans un suivi pluriannuel à long terme. Les données actuellement disponibles sont celles récoltées par l'Agence de L'Eau Loire Bretagne :

- L'azote minéral total ($NO_3^-$ +$NH_4^+$) atteint 3.43 mg N/l en hiver ;
- La valeur maximale en phosphore total atteint 0.65 mg P/l ;
- La valeur maximale en Orthophosphate atteint 0.31 mg P/l.

D'après les relevés de l'Agence de L'Eau Loire Bretagne, les concentrations mesurées ne permettent pas de classer les eaux en bon état. Si les références habituelles « plans d'eau » étaient utilisées, la masse d'eau serait alors classée en « mauvais état ».

***Phytosanitaire :***

Un suivi de 4 molécules phytosanitaires est effectué sur les masses d'eau superficielles du bassin versant. Elle concerne l'AMPA, le Glyphosate, le Diuron, l'Isoproturon, le Bentazone et le Napropamide. Une carte du coefficient de risque de contamination des eaux par les phytosanitaires a également été élaborée. Les résultats sont sous la forme d'un gradient : le bleu foncé indique un risque faible, plus la coloration tend vers le rouge, orangé, plus le risque est élevé.



*Coefficient de risque de transfert des produits phytosanitaires (source : CREPPEP)*

Les sous bassin de l'Ognon et de Boulogne amont sont les plus vulnérables aux produits phytosanitaires. Les pesticides sont mesurés par 6 stations sur le territoire du SAGE. Seule la masse d'eau de l'Ognon présente une qualité non conforme au bon état chimique. Certaines molécules phytopharmaceutiques non comprises dans les substances prioritaires sont cependant retrouvées dans les diverses masses d'eau du territoire notamment le Glyphosate et sa molécule de dégradation l'AMPA.

### 3.2.1.2 EAUX SOUTERRAINES

***Qualité physico – chimique :***

**Nitrates :**

La nappe du bassin tertiaire de Grand Lieu et du Lac :

A Geneston, en amont de la Nappe, la teneur en Nitrate est élevée avec une moyenne 67 mg $NO_3$/l de en 2010. La valeur maximale observée pour l'année 2011 est de 100 mg/l, observés en avril. A La Chevrolière, la teneur en Nitrate est très élevée : 93 mg $NO_3$/l de moyenne en 2010 et 112 mg $NO_3$/l en avril 2011. Ces
teneurs très élevées en nitrates témoignent d'une forte pression anthropique (notamment des activités agricoles) dans un contexte géologique peu favorable à la dénitrification naturelle des eaux. A Saint Philbert de Grand Lieu, la teneur en Nitrate est très faible 2.6 mg $NO_3$/l de moyenne en 2010 et témoigne d'une activité anthropique très faible et d'un contexte très favorable à la dénitrification naturelle (source annuaire nappe 2010 cg44).

La nappe de Logne, Boulogne, Ognon, Grand Lieu :

Deux qualitomètres sont suivis sur la masse d'eau présentant des résultats très différents qui s'expliquent par le fait qu'il ne s'agit certainement pas d'une nappe unique mais de plusieurs nappes sans relation entre elles. Le point de suivi de Vieillevigne présente une très mauvaise qualité des eaux pour le paramètre nitrate avec des pointes à 200 mg $NO_3$/l et une énorme fluctuation du taux de nitrates sur l'année.

A l'inverse, la valeur obtenue pour le point de suivi de Legé est systématiquement en dessous du seuil de détection. Le forage est à 75 m de profondeur, la nappe est peut-être protégée par des éléments géologiques, ou par des phénomènes de dénitrification en profondeur.

***Phytosanitaire :***

L'ensemble des points de suivis en eau souterraine présente un bon état pour le paramètre phytosanitaire. Seules quelques molécules à l'état de trace sont observées sur le point de Geneston (Terbuthylazine hydroxy et d'Atrazine 2 hydroxy) et de la Chevrolière (imidaclopride et Métalaxyl).

### 3.2.2 EAU POTABLE

Pour sa desserte en Eau Potable, la Commune de Vieillevigne adhère au Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable (S.I.A.E.P.) de la région de GrandLieu qui dessert près de 27 534 abonnés dans 20 communes en 2016. Aucune ressource sur le territoire du SAGE Logne, Boulogne, Ognon, Grand Lieu n'est destinée à l'alimentation en eau potable. Néanmoins, les mesures du SAGE visent l'amélioration de la qualité physico-chimique des eaux superficielles et souterraines sur le long terme, pour assurer la possibilité de l'exploitation de la ressource pour l'eau potable.

L'origine de l'eau distribuée provient essentiellement de prélèvements effectués dans la nappe alluviale de la Loire à Basse-Goulaine.
La dépendance à cette unique ressource a amené le S.I.A.E.P. de la Région de GrandLieu à chercher à diversifier son approvisionnement afin de sécuriser l'alimentation en eau potable. La nappe du « Maupas » située sur les Communes de Saint-Philibert de-Grand-Lieu et La Limouzinière a été retenue. Le Code de la Santé Publique impose l'instauration de périmètres de protection autour des captages de la nappe du « Maupas » pour prévenir les risques de pollution de cette ressource. Débutée en 2000, la procédure a abouti à la parution de l'arrêté préfectoral du 19 août 2008. L'exploitation du réseau de distribution est confiée à la Société d'Aménagement Urbain et Rural (S.A.U.R.). Il n'y a pas de captage pour l'alimentation en eau potable sur la commune de Vieillevigne[17].

Le contrôle de la qualité des eaux distribuée est assuré par la Direction Territoriale de Loire-Atlantique de l'Agence Régionale de Santé (ARS) sur une centaine de molécules différentes. La SAUR qui gère la distribution d'eau a également mis en place un système d'auto surveillance. La qualité des eaux brutes captées nécessite un traitement complet avant distribution.
Les résultats des analyses du contrôle sanitaire des eaux destinées à la consommation effectuées en 2017 sur Vieillevigne affichent une eau potable « *conforme aux exigence de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés* »[18]

### 3.2.3 EAUX USEES

La commune dispose d'une station d'épuration d'une capacité nominale de 3 000 équivalent-habitants et d'un débit de référence de 1 385 m³/j. Elle est située au nord-est du centre-ville, au lieu-dit Le Bois Vignaud, à l'est de la RD7.

Les normes de rejet pour l'ensemble des paramètres physico-chimiques sont respectées pour les années 2016 et 2017. Des zones de protection vis-à-vis des nuisances pourront être prévues autour des stations d'épuration (100 mètres).

[17] *PAC 2018*

[18] *Orobnat.sante.gouv.fr*

Cette station, conforme en équipement et en performance, a été mise en service en juillet 2004. La somme des charges entrantes est de 1 700 équivalents habitants, la station d'épuration a donc une capacité adaptée au développement futur de la commune.

## SYNTHESE

### CONSTAT

- Un territoire inscrit dans le périmètre de la DTA Estuaire de la Loire,
- Des réservoirs de biodiversité (Vallées de l'Ognon et de l'Issoire, zones humides, réseau bocager…),
- Un axe de fragmentation majeur : L'A83,
- Sur l'Ognon, une qualité physico-chimique des eaux de surface altérée par les nitrates,
- Une bonne qualité des eaux distribuées,
- Une station d'épuration adaptée au développement futur de la commune.

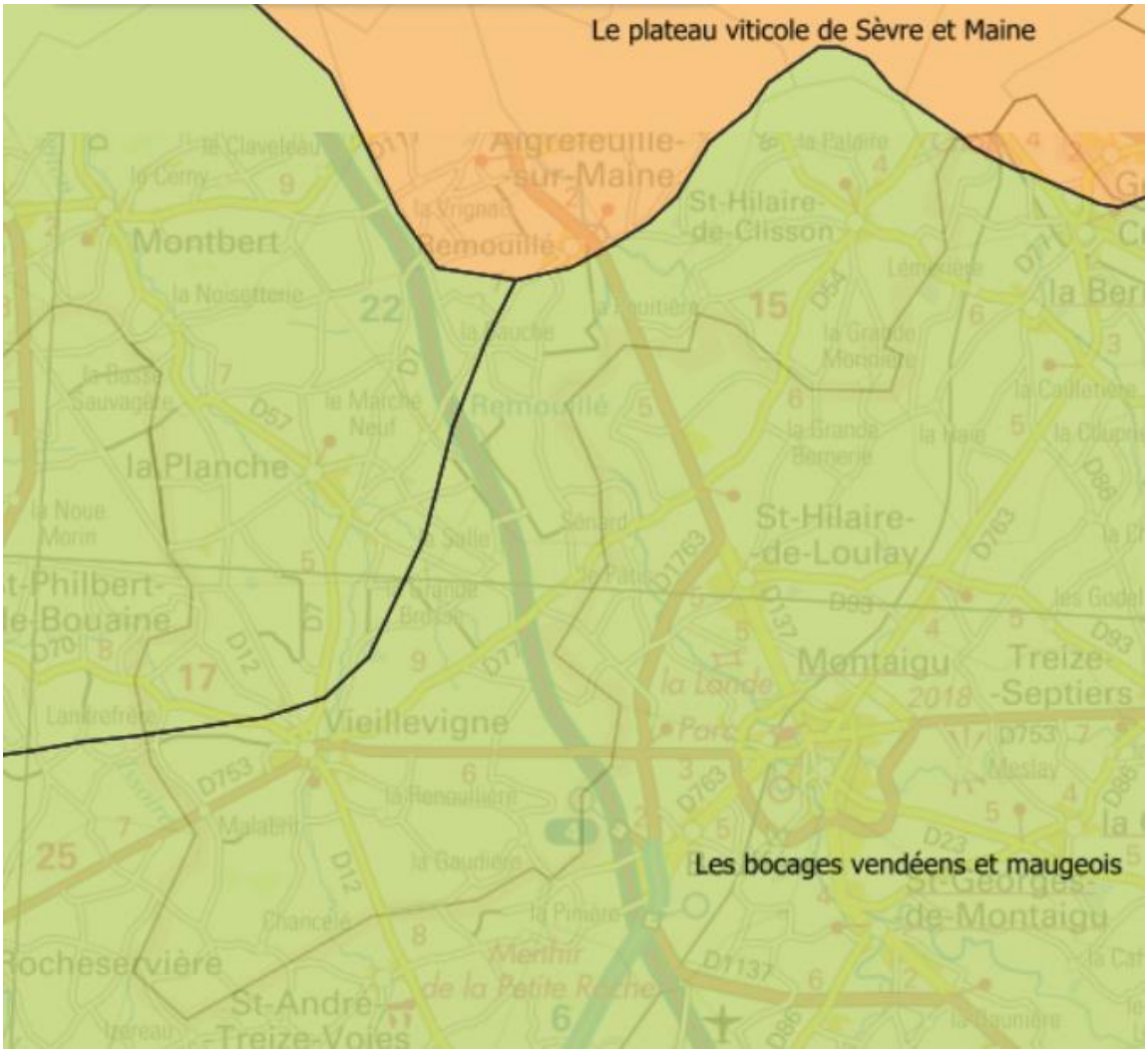
### ENJEUX

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

# 4. PAYSAGES & PATRIMOINE

## 4.1 LE « GRAND PAYSAGE »

Sur le plan du « grand paysage », Vieillevigne se situe au sein de l'unité paysagère : « Les bocages vendéens et maugeois » et au sud du « plateau viticole de Sèvre et Maine » (cf. carte ci-après).




*Source : base communale DREAL*

Le territoire communal de Vieillevigne s'inscrit dans les paysages du Pays du vignoble nantais. Ce dernier présente une diversité de paysages et d'espaces naturels remarquables (territoire viticole, paysages bocagers, vallées maraîchères…) porteurs d'identité et de qualité du cadre de vie, qu'il convient de protéger et de gérer.

### 4.1.1 LES ENTITES PAYSAGERES COMMUNALES

Vieillevigne s'étend sur un territoire à dominante rurale ou l'empreinte humaine est très présente. La présence des hameaux et des exploitations agricoles est très dense et le paysage de deux axes routiers importants (A83 et RD753) marque fortement l'espace.

Ce qui caractérise globalement le paysage de Vieillevigne est la très faible amplitude du relief, on se trouve sur un espace de plateau que rien ne vient réellement chahuter.
Pourtant, au sein de ce vaste plateau, des paysages nuancés apparaissent qui découlent des composantes naturelles en présence mais aussi des empreintes humaines, notamment agricoles qui, au fil du temps, se sont développées. Ainsi, à Vieillevigne, plusieurs paysages cohabitent, ils peuvent être identifiés dans 5 grandes entités :

**1 - Le plateau agricole très ouvert à l'Est :**
Secteur de Bel-Air / Les Plantes et le Grand Chaudry : les vastes étendues agricoles, quasi-dénuées de haies sont ponctuées de bosquets qui constituent des repères dans un espace ou l'absence de relief contribue à une certaine monotonie.

La zone d'activités communautaire de Beausoleil s'est déployée sur le plateau remembré et la présence d'un bosquet au sud de la zone constitue l'unique élément végétal marquant à l'échelle du parc.

**2 - La frange sous influence de l'autoroute :**
L'axe autoroutier A83 crée une forte rupture dans le paysage de l'est du territoire de Vieillevigne. Son tracé est largement perceptible même si un accompagnement végétal a été mis en place pour en atténuer l'impact. La perception sonore de cette voie participe également pleinement à l'ambiance de cette entité paysagère sous l'influence de l'A83.

**3 - Le bocage préservé au Sud-Ouest :**
Le paysage du sud-ouest du territoire offre une réelle identité bocagère, les vallées de l'Ognon et de ses quelques affluents créent un relief et une ondulation que souligne une forte densité végétale constituée d'un maillage de haies dense et de nombreux boisements. De ce paysage se dégage une alternance d'ambiances intimistes et de vues lointaines encadrées par la structure arborée.

**4 - L'agglomération urbaine :**
Le cœur de bourg ancien concentre des fonctions dynamiques qui participent à une ambiance très vivante : commerces, restauration, pôle culturel, Mairie…

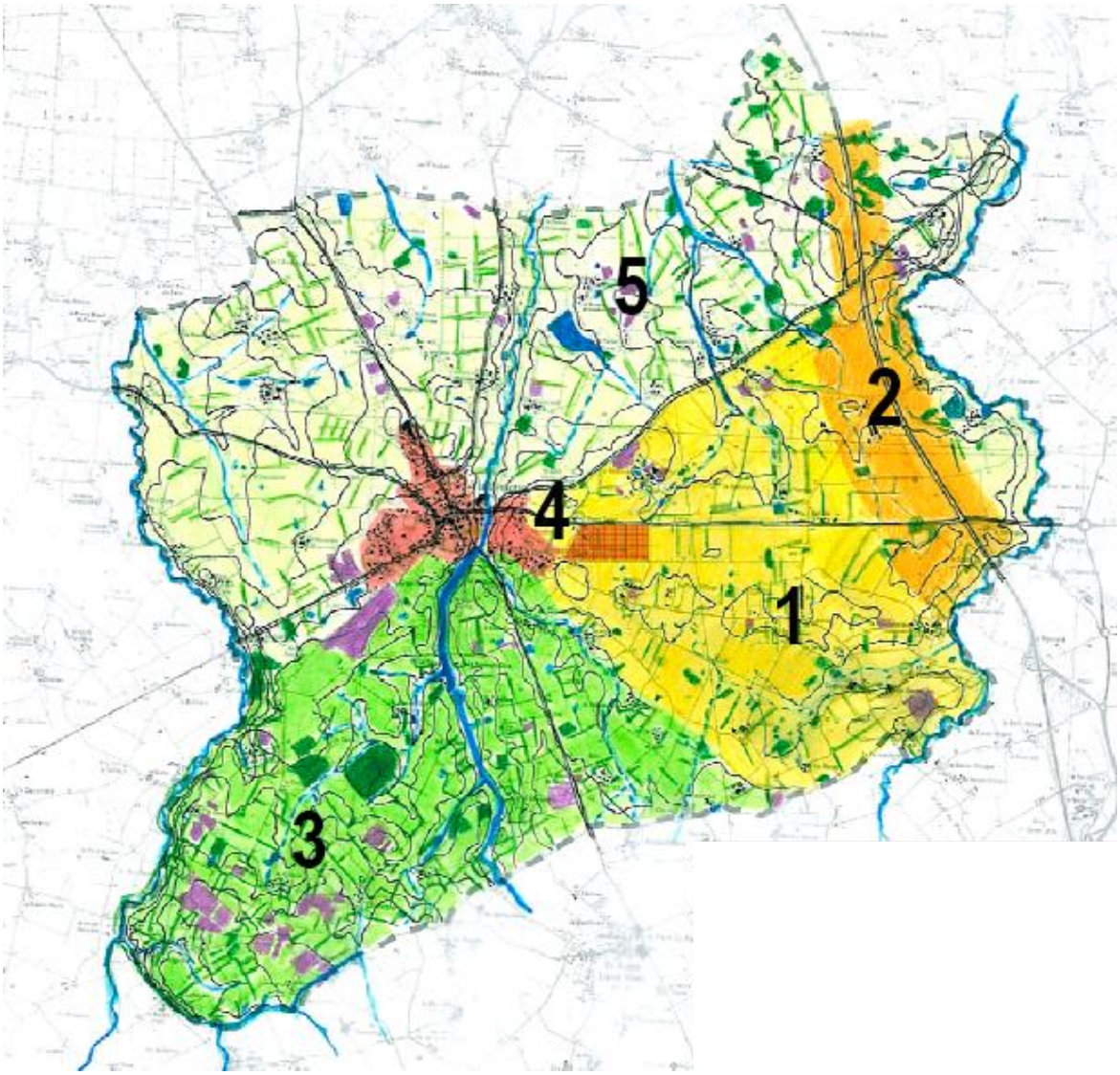
Le quartier de l'Hommetière, marqué par un important développement urbain, s'est déployé en appui sur un hameau ancien sur la rive droite de l'Ognon et est relié au centre bourg à la fois visuellement (perception de l'église) et physiquement par le réseau routier et par l'ancien pont qui constitue une passerelle majeure pour les liaisons douces.

Le quartier du Quarteron mêle un habitat pavillonnaire assez lâche et des espaces publics très généreux.

Le pôle sportif, scolaire et périscolaire forme une centralité intéressante en matière d'équipements collectifs que souligne la belle fresque colorée annonçant la thématique sportive, l'espace de stationnement en façade souffre toutefois d'une image peu valorisante.

**5 - Le plateau bocager semi-ouvert au Nord-Ouest :**

La partie nord du territoire a subi un remembrement moins drastique qu'au sud-est. Perdure donc une maille bocagère assez lâche qui anime le plateau à la topographie très peu marquée. Sur ce plateau, le réseau hydrographique (ruisseau de l'Issoire, de la Filée, des Plantes et rivière de l'Ognon) s'écoule sans fortes ruptures topographiques. Il est toutefois accompagné le plus souvent d'une strate arborée ou buissonnante qui souligne ces passages d'eau et anime le paysage.




*Source : Agence Voix Mixtes*

### 4.1.2 ELEMENTS STRUCTURANT DU PAYSAGE : LE PATRIMOINE BATI

Le bourg de Vieillevigne s'est rapidement constitué autour de l'église. A partir de la seconde moitié du XX$^{ème}$ siècle, des quartiers résidentiels se sont progressivement développés au sud-ouest du bourg originel. Aujourd'hui, la rivière de l'Ognon et le lac des Vallées constituent, dans le paysage, une coupure de l'urbanisation entre le bourg et le hameau de l'Hommetière dont l'urbanisation s'est fortement développée au cours des dernières décennies. Le centre-bourg de la commune montre aujourd'hui une image urbaine faite de fronts bâtis denses et cohérents dans lesquels s'insèrent les commerces et les services.

Le patrimoine bâti de la commune constitue un élément structurant du paysage. Si sur la commune de Vieillevigne, aucun édifice ne fait l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques, plusieurs monuments de la commune dispose d'une qualité architecturale et paysagère forte.

En effet, le service régional de l'inventaire (D.R.A.C.), dont la mission est de recenser et d'étudier, suivant une grille scientifique, aussi bien des constructions rurales que de l'architecture urbaine en passant par le patrimoine industriel, technique, balnéaire, maritime, fluvial, possède une documentation préalable du territoire de la commune.

Certains éléments de patrimoine ont ainsi été repérés et méritent une attention particulière, cela concerne : La propriété de la Pissotière, la propriété de l'Ecorce, le Château du Pavillon, Le Château de l'Audonnière et la chapelle le long de la RD54.

La commune de Vieillevigne, dispose aussi d'un **patrimoine religieux** de qualité :

- L'église Notre-Dame,
- La Chapelle Notre-Dame-des-Champs,
- La Chapelle de la Sainte-Famille,



*Eglise Notre-Dame*



*Chapelle Notre-Dame*

Ces grands éléments du patrimoine bâti sont complétés par un ensemble de « petits » patrimoines bâti correspondant au patrimoine local comme les calvaires, les croix, les puits, les moulins. L'ensemble de ce patrimoine est réparti sur le territoire communal et notamment dans l'espace rural, au sein des nombreux hameaux.





### 4.1.3 LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

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

| Numéro de l'EA | Localisation | Remarques |
|---|---|---|
| 44 216 001 | Le Garne | Occupation (Mésolitique) |
| 44 216 002 | Le Patis | Enclos carré (époque indéterminée) |
| 44 216 003 | La Petite Salle/Les Vieilles Bauches | Bâtiment, habitat, voie (Gallo-romain) |
| 44 216 004 | La Guérinière | Pont (époque indéterminée) |
| 44 216 005 | Patis Joyau/Le Soulier | Enclos quadrangulaire (époque indéterminée) |
| 44 216 006 | Tenue de la Senardière | Enclos rectilinéaire (époque indéterminée) |
| 44 216 007 | Bel-Air | Enclos (époque indéterminée) |
| 44 216 008 | Le Patis | Occupation (Gallo-romain) |
| 44 216 009 | La Brosse Brosseau | Enclos, Parcellaire (époque indéterminée) |
| 44 216 0010 | Bois de l'Audonnière | Enclos complexe (Age de fer) |
| 44 216 0011 | Voie romaine Nantes-Saintes | Voie (Gallo-romain) |
| 44 216 0012 | Le Sauzourt / Le Garré | Puits (Gallo-romain) |
| 44 216 0013 | Les Vieilles Bauches | Dolmen, Occupation (Néolithique) |

Outre la vigilance à avoir sur la préservation de ces sites, cela peut nécessiter des fouilles préventives en amont des projets d'urbanisme aux abords de ces sites.

## SYNTHESE

CONSTAT

- Un paysage marqué par le plateau agricole et bocager, une agglomération urbaine particulièrement développée et la traversée de l'A83 à l'est du territoire,
- Des perspectives visuelles intéressantes depuis le plateau,
- Un développement pavillonnaire le long des voies,
- Une coupure d'urbanisation entre le centre-bourg et l'Hommetière matérialisée par la rivière de l'Ognon et le lac des vallées,
- Aucun Monument Historique sur le territoire mais 5 éléments du patrimoine bâti repérés par la DRAC,
- Un nombre très important de hameaux et villages,
- Un ensemble d'éléments du « petit patrimoine » réparti sur le territoire.

ENJEUX

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

# 5. LA QUALITÉ DE L'AIR

## 5.1 CONTEXTE

L'air est l'élément physique le plus important de notre environnement. Sa dégradation a un impact direct sur la santé, et sa protection est donc un enjeu majeur de santé publique. C'est pourquoi la loi sur l'air de 1996 affirme le droit reconnu à chacun de respirer un air qui ne nuise pas à sa santé et prévoit une surveillance de la qualité de l'air sur l'ensemble du territoire national. Pour sa part, à travers son article L101-2, le Code de l'Urbanisme affirme les principes de « réduction des émissions de gaz à effet de serre » et de « préservation de la qualité de l'air ».

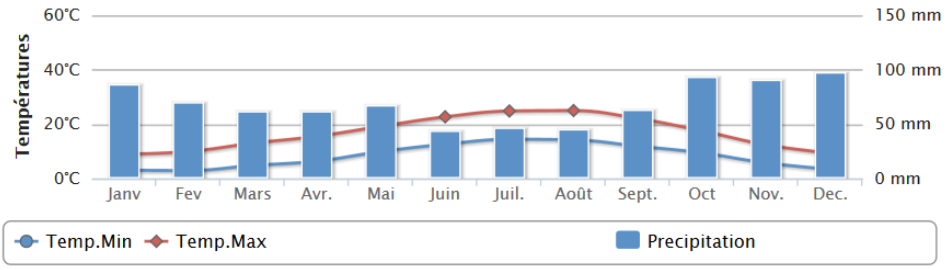
Favorisée par sa situation géographique et son climat de type tempéré océanique et malgré une relative concentration industrielle en Basse-Loire, la région des Pays-de-la-Loire bénéficie globalement d'un air de bonne qualité. Pourtant, même faible, la pollution de tous les jours a des effets sur la santé, ce qui doit nous inciter à ne pas rester inactifs.

## 5.2 CLIMATOLOGIE

Pour les précipitations, l'ensoleillement et les températures, la station de mesures la plus proche de Viellevigne est celle de Nantes.

### 5.2.1 PRECIPITATIONS

***Normales climatiques annuelles de la station de Nantes***




*Source : Météo France*

A la station de Nantes, les normales climatiques indiquent un niveau de précipitation mensuel variant entre 43,4 mm (juin) et 96,8 mm (décembre).

### 5.2.2 TEMPERATURES

L'ensemble du département bénéficie de l'influence de l'océan : le climat est donc tempéré océanique. A la station de Nantes, les normales climatiques indiquent des températures minimales de l'ordre de 2.9 à 3,4°C (janvier, février, décembre), et des températures maximales de l'ordre de 25°C (juillet et août).

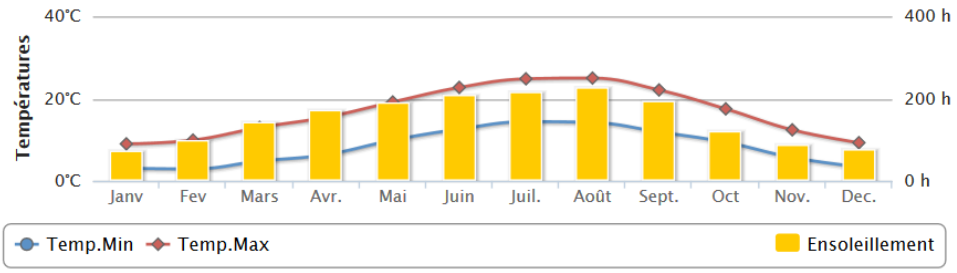
### 5.2.3 VENTS

A l'instar du reste du département, le territoire communal est assez venté. Les vents dominants viennent de l'ouest, du sud-ouest et du nord-est. La rose annuelle des fréquences de vents fait apparaître deux axes principaux :

- Les vents d'ouest, les plus fréquents, sont associés aux perturbations venues de l'Atlantique. Ils adoucissent les températures hivernales, mais rafraîchissent celles de l'été ;
- Les vents d'est sont observés toute l'année. Ces vents sont associés l'hiver au froid sec, et l'été au temps chaud et stable.

### 5.2.4 ENSOLEILLEMENT

***Normales climatiques annuelles de la station de Nantes***




*Source : Météo France*

A la station de Nantes, les normales climatiques indiquent un ensoleillement mensuel variant entre 73 à 76 heures (janvier et décembre) et 227 heures (aout).

## 5.3 EVALUATION DE LA QUALITE DE L'AIR

### 5.3.1 A L'ECHELLE REGIONALE : UNE QUALITE DE L'AIR GLOBALEMENT BONNE

Les émissions de gaz à effet de serre (GES) régionales atteignent près de 33 millions de tonnes équivalent $CO_2$ en 2012, ce qui représente environ **7 % des émissions nationales**.

Les consommations d'énergie représentent 65 % des émissions de GES de la région. Les 35 % des émissions restantes sont d'origine non énergétique, liées à l'élevage et aux cultures, aux procédés industriels, à l'utilisation de solvants, peintures, composés fluorés et autres.

A l'image des consommations d'énergie, les émissions de GES ont diminué de l'ordre de 5 % sur la région entre 2008 et 2012.

Les polluants atmosphériques suivent la même tendance que les gaz à effet de serre entre 2008 et 2012 avec une baisse de :

- 9% pour les particules fines PM10 ;
- 20% pour les NOx, 30% pour le $SO_2$ ;
- 18% pour le CO et 13 % pour les COVNM.

Chaque polluant a ses sources d'émissions spécifiques :

- Tout comme au niveau national, les poussières sont majoritairement émises par l'agriculture (43 %), dont plus particulièrement les pratiques culturales.
- Le transport routier est quant à lui le principal émetteur d'oxydes d'azote (53 % au niveau régional et 54 % au niveau national).
- Le secteur de la production d'énergie est particulièrement présent en Pays de la Loire avec la raffinerie de Donges et la centrale de Cordemais. Il représente 70 % des émissions de dioxyde de soufre en région, alors qu'au niveau national il n'en représente seulement 43 %.
- C'est le secteur résidentiel qui représente la majorité des émissions de monoxyde de carbone (60 % en Pays de la Loire, 43 % au niveau national).

- Les composés organiques volatils sont principalement issus de l'utilisation de produits et solvants dans les secteurs résidentiel, tertiaire et industriel. A l'échelle régionale c'est le secteur industriel qui représente la majorité des émissions de COVNM (46 %), alors qu'il s'agit du résidentiel/tertiaire à l'échelle nationale (41%).

**Trois épisodes de pollution particulaire**

En 2014, trois épisodes de pollution particulaire dégradant la qualité de l'air de la région ont eu lieu au cours de neuf journées.

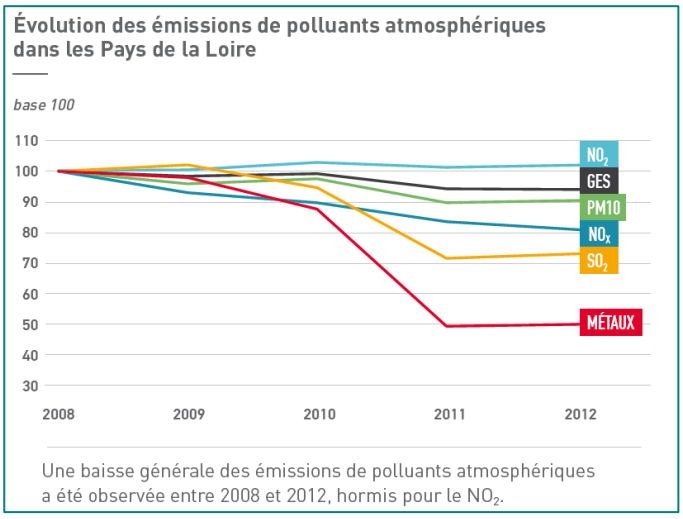
Globalement en 2014, la qualité de l'air a été bonne près de 80 % du temps dans les grandes agglomérations de la région. Des dégradations épisodiques l'ont toutefois affectée aux mois de mars, septembre et décembre. En cause, les particules fines issues principalement de l'activité agricole, du volcan islandais Bardarbunga et de la combustion de biomasse, dont les concentrations ont dépassé les seuils sanitaires sur l'ensemble du réseau de surveillance générant ainsi le déclenchement de 45 procédures d'information et d'alerte concentrées sur neuf journées.

**Une pointe ponctuelle de dioxyde de soufre industriel**

Plus localement, la qualité de l'air de Donges s'est trouvée altérée par les émissions de dioxyde de soufre de la raffinerie Total dont les concentrations atmosphériques ont dépassé le seuil d'information le 2 mars. En 2013, cinq dépassements avaient été constatés. Par ailleurs, le seuil d'information applicable au dioxyde d'azote a été atteint le 31 octobre boulevard Victor-Hugo à Nantes lors de travaux de voirie.

**Mais globalement, une pollution moyenne en baisse**

Les indicateurs annuels baissent sur la quasi-totalité des sites de mesure de particules fines et de dioxyde d'azote par rapport à 2013. Pour l'ozone, si les niveaux de pointe sont plutôt en baisse, aucune tendance marquée n'apparaît pour les moyennes annuelles. Les niveaux les plus élevés se sont concentrés aux mois de juin, juillet et septembre lors des journées les plus chaudes et ensoleillées.




*Source : La qualité de l'air dans les Pays de la Loire –Air Pays de la Loire-2015*

### 5.3.2 A L'ECHELLE DU PAYS DU VIGNOBLE NANTAIS[19]

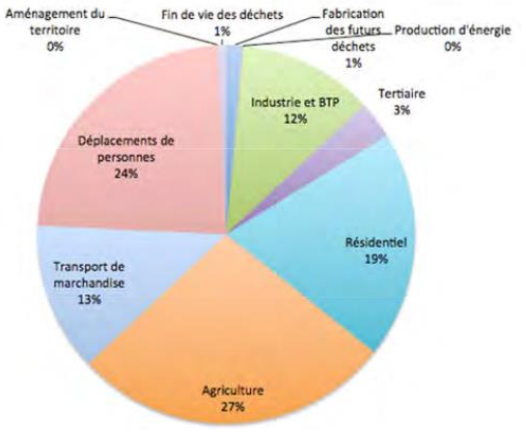
Dans le cadre de l'élaboration du SCOT du Pays du Vignoble Nantais, en 2009, le Pays du Vignoble nantais s'est engagé dans l'élaboration d'un Plan Climat Energie territorial (PCET). Par cette démarche volontaire, le Pays s'engage à diminuer sa consommation d'énergie, diminuer les émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) et augmenter la part des énergies renouvelables sur son territoire.

Pour cela, deux études ont été menées en parallèle dès 2009, et servant de base à l'élaboration du PCET : un diagnostic énergétique et un diagnostic des émissions de GES.

Sur le Pays du Vignoble Nantais, l'agriculture est le principal émetteur de GES (27%), devant les déplacements de personnes (24%) et le résidentiel (19%).

A l'échelle des communautés de communes, on observe une homogénéité dans le poids relatif des secteurs d'émissions. L'ordre de ces trois postes change uniquement pour la Communauté de communes Sèvre, Maine et Goulaine, où l'agriculture est moins présente.

**Les émissions de gaz à effet de serre : 775 000 t.éq.$CO_2$**




*Source : SCOT du Pays du Vignoble Nantais*

L'observation des émissions de GES confirme la dépendance du territoire vis-à-vis des énergies fossiles puisque 77% des émissions sont d'origine énergétique (issues principalement de la combustion d'énergie) et 23% d'origine non énergétique (gestion des déchets, élevage, utilisation d'engrais…).

# 6. L'ÉNERGIE

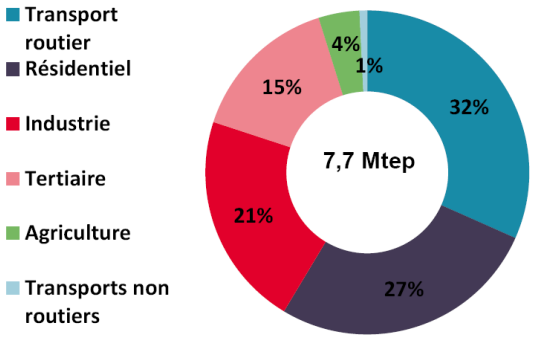
## 6.1 CONTEXTE

Suite à la croissance démographique observée aux différentes échelles du territoire, la demande en énergie s'est avérée de plus en plus importante au fil des années. Le début du XXI$^{ème}$ siècle a été marqué à la fois par une crise climatique et une crise énergétique. Dans un tel contexte, il devient nécessaire de réduire nos consommations d'énergie, développer les énergies renouvelables, réduire les émissions de gaz à effet de serre… L'adaptation de nos territoires à ces changements climatiques passe par la réalisation d'objectifs ambitieux à l'échelle nationale. La division par 4 des émissions de GES à l'horizon 2050 a d'ailleurs été réaffirmée dans la loi Grenelle I du 3 aout 2009.

[19] Rapport de présentation SCOT du Pays du Vignoble Nantais – Tome 2 – Etat Initial de l'Environnement, page 70

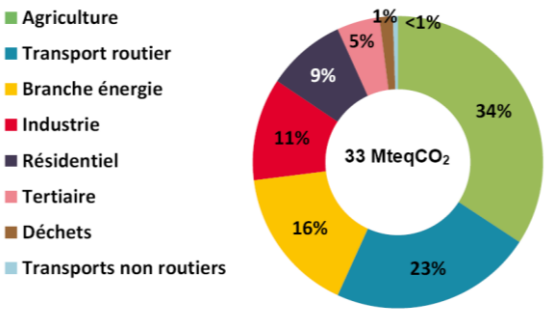
**A l'échelle des Pays de la Loire :**

En 2014, la consommation énergétique finale des Pays de la Loire était de 7.7 Mtep soit 2.1 tep par habitant. Le secteur du bâtiment représente 30% de la consommation d'énergie de la région. Le secteur du transport représente 32% de la consommation d'énergie final des Pays de la Loire. La quasi-totalité de la consommation du secteur est due au mode routier. L'industrie est le troisième secteur qui consomme le plus d'énergie. 78% de l'énergie consommée par le secteur industriel a été dépensé pour alimenter les chaudières.




*Source : Consommation d'énergie finale des Pays de la Loire en 2014 par secteur*

Les émissions de GES de la région Pays de la Loire correspondaient à 33MteqCO2 en 2014, soit 9 teqCO2. A l'instar des consommations d'énergie qui restent la source majoritaire, les émissions de gaz à effet de serre ont assez peu varié entre 2008 et 2014, en particulier en raison de la stabilité des secteurs routier et agricole, principaux contributeurs.




*Source : Emissions de GES des Pays de la Loire en 2008 en MteqCO2*

Les faibles variations du total régional sont dues principalement aux variations des secteurs résidentiels, tertiaire et de la production d'énergie, qui peuvent elles-mêmes majoritairement s'expliquer par les conditions climatiques.

Les émissions du secteur industriel dépendent, quant à elles, fortement des conditions économiques.

**A l'échelle du Pays du Vignoble Nantais[20] :**

Près de 235 000 tep[21] ont été consommées sur le Pays du Vignoble Nantais en 2008. Les secteurs les plus « consommateurs » d'énergie sont le résidentiel (37%), l'industrie (18%) et les déplacements de personnes (18%). On constate que près des deux tiers de l'énergie consommée sont d'origine fossile (gaz naturel, GPL, fioul domestique, gazole/essence). En grande partie en cause : les déplacements de personnes (qui sont, dans ce territoire semi-rural, le plus souvent contraintes à l'utilisation de véhicules privés dans les déplacements quotidiens) et le parc résidentiel ancien (nombre important d'installations au fioul domestique).

[20] Rapport de présentation SCOT du Pays du Vignoble Nantais – Tome 2 – Etat Initial de l'Environnement, page 70

[21] Tonne équivalent pétrole est une unité de mesure de l'énergie (tep)

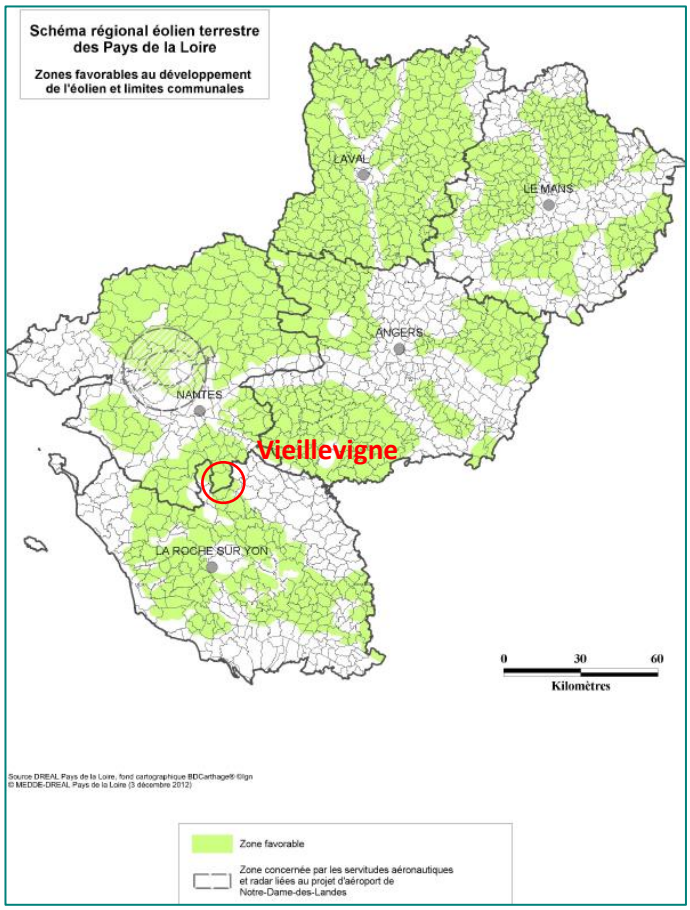
## 6.2 LE POTENTIEL ENERGETIQUE DU TERRITOIRE

### 6.2.1 LE POTENTIEL EOLIEN

Située sur la façade atlantique, la région dispose d'une bonne ressource de vent et donc d'un potentiel intéressant en termes de développement éolien et notamment à travers l'accueil de nouvelles installations.

Le SRE (Schéma Régional Eolien) constitue une annexe du SRCAE Pays de la Loire et identifie les zones favorables au développement de l'énergie éolienne sur le territoire régional et propose un objectif chiffré à atteindre pour 2020.

Les acteurs régionaux souhaitent s'engager en faveur de la diversification énergétique puisque le SRE affiche un objectif régional de puissance éolienne terrestre de 1 750 MW d'ici 2020.




L'énergie éolienne terrestre régionale est une énergie renouvelable en pleine progression. En effet, entre 2006 et 2014, le développement de l'éolien terrestre régional a connu une croissance significative puisque la puissance des installations raccordées au réseau a été multipliée par 20. Cette évolution a notamment été portée par la mise en place du SRE et l'intégration des dispositions de la loi Grenelle 2. Toutefois, l'objectif de 1 750 MW n'est pas atteint.

Malgré la présence de certains secteurs sensibles d'un point de vue paysager (vallées, lacs…) ou de monuments classés, le territoire du département de la Loire Atlantique représente un territoire globalement favorable pour le développement de l'éolien.

D'une manière générale, le territoire du SCoT du Pays du Vignoble Nantais présente un fort potentiel au développement de l'éolien, excepté l'agglomération nantaise et les communes proches. Un seul parc éolien fonctionne sur le territoire du SCOT du Vignoble Nantais, à Divatte. Malgré que le territoire communal soit identifiés en « zone favorable » au développement de l'éolien, aucun projet n'est actuellement en cours sur la commune de Vieillevigne.

### 6.2.2 LA BIOMASSE

La filière bois-énergie est la troisième au niveau régional. Environ 420 tonnes de bois sont disponibles au niveau régional pour alimenter les chaufferies ou chaudières au bois. La région Pays de la Loire est une des régions françaises comptant le plus de chaudières automatiques installées chez les particuliers, agriculteurs et petits collectifs. Sur les deux principales plateformes de collecte, stockage et livraison du bois qui sont en place dans la région, l'une est présente en Loire-Atlantique, il s'agit de l'entreprise VRAI Environnement à Saint Julien de Concelles. Aucun projet de méthanisation n'est en cours sur la commune de Vieillevigne.

### 6.2.3 LA RESSOURCE BOIS-ENERGIE

La région Pays de la Loire ne représente pas une région forestière dense puisque les boisements ne représentent que 11% de la surface du territoire régional. Cependant, la région Pays de la Loire est la seconde en termes d'activités de transformation du bois et de production de connexes mobilisables bois-énergie. La filière bois représente aussi le troisième secteur industriel de la région avec 4 400 entreprises et 30 000 emplois.

En Pays de la Loire, en 2009, 400 000 ménages consomment 80% du bois valorisé sous forme d'énergie, soit 320 ktep par an. En 2009, le bois énergie est l'énergie renouvelable prédominante dans la région puisqu'il représente 360 ktep, soit 70% des énergies renouvelables produites. Sur ces 360 ktep produits, 320 sont issues des installations individuelles et 40 proviennent des installations industrielles et collectives.

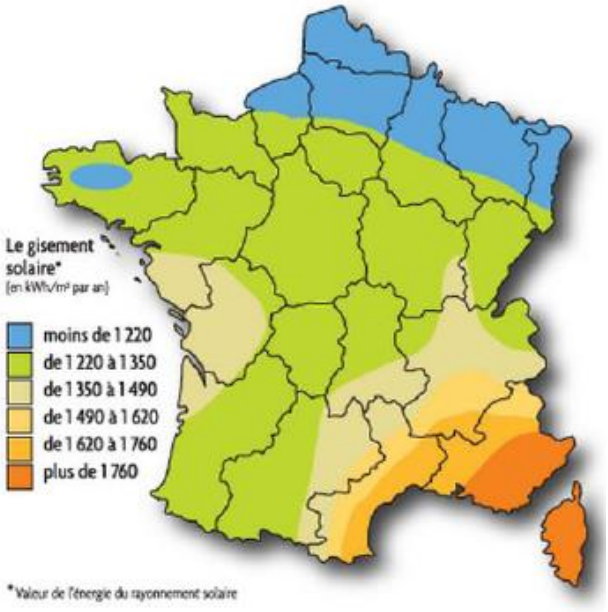
La détermination du potentiel régional mobilisable, établie par le croisement des données de l'étude IFN-SOLAGRO de 2009 et de l'étude ATLANBOIS, montre un tonnage maximal mobilisable de 1 010 000 tonnes de bois sans tenir compte des contraintes économiques et techniques.

Selon le SRCAE, à moyen terme (2015-2020), 300 000 à 500 000 tonnes de bois-énergie seront exploitées et principalement par les installations industrielles et collectives.

A l'échelle du Pays du Vignoble Nantais et notamment de la commune de Vieillevigne, le réseau de haies occupe une place privilégiée. En effet, la commune de Vieillevigne dispose d'un linéaire de 208 000 ml de haies. Le potentiel de développement de cette énergie renouvelable est donc important. Il est à croiser avec l'enjeu de renouvellement du bocage. Aucun projet n'est actuellement en cours sur la commune de Viellevigne.

### 6.2.4 LE POTENTIEL SOLAIRE

La région dispose d'un gisement solaire notable et supérieur à la moyenne nationale. Le gisement solaire du département de la Loire Atlantique est situé entre 1 220 et 1 350 kWh/m²/an.




**Le solaire thermique :** Le SRCAE, en tenant compte du nombre de logements pouvant être équipés et des contraintes possibles, estime l'objectif solaire thermique à l'horizon 2020 à 20 ktep/an pour la région. Cet objectif se répartie sur l'ensemble des départements des Pays de la Loire, soit un objectif de 5 ktep/an pour la Loire-Atlantique. Afin de réaliser cet objectif chiffré, l'effort devra fondamentalement être porté sur l'équipement du parc individuel.

Le SRCAE souhaite faciliter l'émergence d'une filière du solaire thermique. Cependant, certaines contraintes peuvent freiner le développement du solaire thermique, notamment le prix élevé des systèmes, la difficulté de mise en place des aides financières, les coûts financiers parfois importants liés aux divers labels et certifications…

**Le solaire photovoltaïque :** En France, le parc photovoltaïque est passé de 81 MW en 2008 à 2 921 MW en 2011 soit un essor particulièrement important de la filière de l'énergie solaire photovoltaïque. L'objectif aujourd'hui est donc de maintenir cette filière.

En 2011, en région Pays de la Loire, le nombre d'installations photovoltaïques sur toitures des logements individuels et collectifs est d'environ 22 000, soit une puissance totale de 60,4 MW. En ce qui concerne les installations sur les moyennes et grandes toitures, elles représentent une puissance de 92,7 MW (2 300 installations).

Aucune centrale photovoltaïque n'est implantée ou en développement sur le territoire de Vieillevigne en 2014. On note aussi la présence d'une poignée de maisons individuelles équipée de panneaux photovoltaïques.





## 6.3 ENJEUX RELATIFS AU LOGEMENT ET AUX DEPLACEMENTS

### 6.3.1 UN PARC DE LOGEMENTS ENERGIVORE

Le diagnostic portant sur le parc de logements a permis de constater que les résidences principales sont relativement anciennes :

- 25,5% des résidences principales ont été construites avant 1945 ;
- 43,1% des résidences principales ont été construites entre 1946 et 1990 ;
- 31,4% des résidences principales ont été construites après 1990.

Ainsi, moins d'un tiers du parc de résidences principales a moins de 25 ans (données INSEE de 2015) et presque 70% du parc a plus de 25 ans : ces résultats indiquent que le parc est relativement énergivore.

### 6.3.2 L'IMPORTANCE DES VEHICULES MOTORISES DANS LES DEPLACEMENTS

L'équipement automobile des ménages est particulièrement élevé :

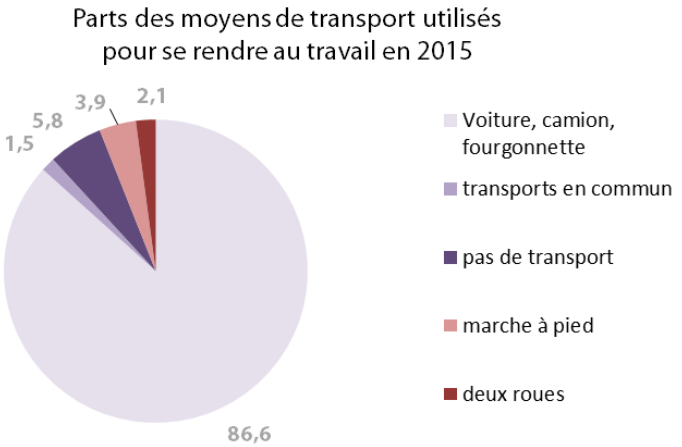
- 93,8% des ménages ont au moins une voiture ;
- 50,7% des ménages ont 2 voitures ou plus.

Ces données sont à mettre en relation avec la dépendance de la commune vis-à-vis des territoires voisins, notamment sur le plan des commerces et services, ou encore sur celui de l'emploi.

A ce titre, le diagnostic a permis de souligner que 25,3% des actifs résidant à Vieillevigne travaillent sur le territoire communal, tandis que 74,7% travaillent à l'extérieur de la commune. L'importance des migrations pendulaires domicile-travail s'expliquent par une forte polarisation de l'emploi au sein de la métropole Nantaise. Le SCOT du Pays du Vignoble Nantais révèle qu'en 2008, 43% de la population active du Vignoble Nantais travaillait sur l'agglomération de Nantes.

Etant donné que l'offre en transports collectifs est relativement limitée, cette situation implique un renforcement du recours au véhicule personnel.

La dépendance à la voiture est importante (86,6%), mais reste relativement proche de celle de de l'intercommunalité (83.6%). Cet usage renforcé de la voiture est relativement énergivore.




*Source : INSEE – RP 2015*

# 7. LES DÉCHETS

## 7.1 LA COLLECTE DES DECHETS MENAGERS

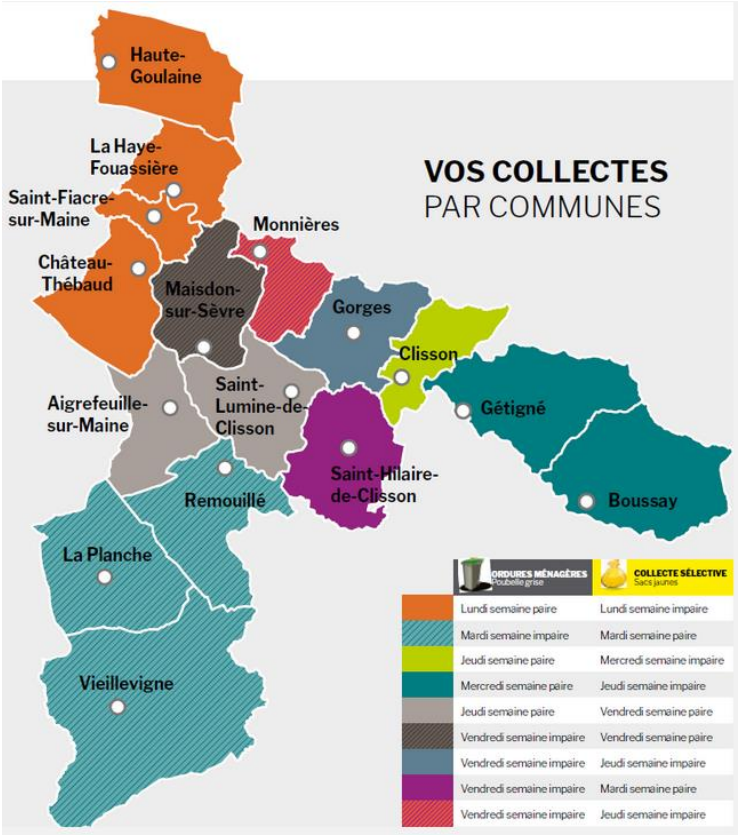
La gestion des déchets est réglementée par la mise en place d'un Plan Départemental d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PDEDMA), adopté par le département en juin 2009. Ce plan met l'accent sur la prévention de la production de déchets et la priorité à donner au traitement de ceux-ci sur le territoire départemental afin de réduire les exportations vers les départements voisins.

Suite à la fusion des deux Communautés de communes de Sèvre, Maine et Goulaine et de la Vallée de Clisson en 2017, c'est désormais la nouvelle Communauté d'Agglomération Clisson Sèvre et Maine Agglo qui gère la collecte et le traitement des déchets des 16 communes du territoire. Jusqu'à présent, les deux anciennes intercommunalités avaient leur propre organisation de collecte, elles sont unifiées depuis le 1er janvier 2018.

C'est le personnel et les camions de l'Agglo qui procèderont au ramassage des déchets ménagers en porte à porte pour tout le territoire.

Afin d'optimiser les trajets et le remplissage des camions-bennes, les circuits et la fréquence de collecte ont été redéfinis. Il s'agissait de trouver le bon équilibre entre la production réelle des déchets par les habitants, la simplification des tournées, le respect des conditions de travail et d'hygiène.

Désormais dans toutes les communes, bourg comme villages ou maisons isolées, les bacs roulants et sacs jaunes seront ramassés toutes les 2 semaines.




*Source : clissonsevremaine.fr*

Sur Vieillevigne, la collecte des ordures ménagères a lieu le mardi des semaines impaires pour les ordures ménagères et le mardi des semaines paires pour le tri.
L'estimation des déchets ménagers collectés en 2009 (sans les gravats) est présentée dans le tableau suivant[22] :

[22] SCOT du Pays du Vignoble Nantais, EIE, page 78

| Communauté de Communes | Collecte des déchets ménagers (sans gravats) | |
|---|---|---|
| | Tonnes | Ratio/hab |
| Vallée de Clisson | 17 037,46 | 494,6 |
| Loire-Divatte | 11 524,21 | 501,5 |
| Vallet | 8 007,99 | 438,6 |
| Sèvre, Maine et Goulaine | 6 252,56 | 467,7 |

*Source : SCOT du Pays du Vignoble Nantais, Etat Initial de l'Environnement*

On constate que la communauté de la Vallée de Clisson a collecté un total de plus de 17 000 tonnes de déchets ménagers en 2009, soit un ratio moyen de 494,6 par habitant.
Sur la commune de Vieillevigne, un ancien site de dépôt de déchets est localisé au lieu-dit l'Ecotais[23].

[23] *PAC 2018*

## 7.2 LES DECHETTERIES

Le territoire de Clisson Sèvre et Maine Agglo compte 4 sites pour les déchets. Celles-ci sont situées sur les communes de Clisson (Tabari), Gorges (Les Mortiers), Remouillé (La Chesnaie) et Gétigné (Les Roussinières) ainsi que le pôle environnement à Clisson (accueil D3E, vente de composteurs, réparation de bacs…).

La commune de Vieillevigne ne dispose pas de déchèterie. Les vieillevignois ont accès à l'ensemble des déchèteries de Clisson Sèvre Maine Agglo.




*Source : clissonsevremaine.fr*

La commune dispose de containers vêtements sur le parking derrière la salle Lamoricière ainsi que dans la rue du Quarteron. Vieillevigne compte 4 sites avec des containers verre et papiers : rue du Quarteron, place des fêtes, parking du supermarché et Malabrit.

## 7.3 RECYCLAGE ET TRAITEMENT DES DECHETS

Les ordures ménagères ramassées sur la commune de Vieillevigne sont dirigées vers le centre de transfert de Cholet pour être séparés par matériaux. La majeure partie de ces déchets sont incinérés à Lasse, en Maine et Loire et l'autre partie des déchets sont enfouis au Centre d'Enfouissement Technique de la Séguinière, dans le Maine et Loire.

## 7.4 LA MISE EN PLACE DE LA REDEVANCE INCITATIVE

La redevance incitative, mode de financement du service public de gestion des déchets, est effective depuis le 1er janvier 2014. Elle consiste à intégrer une part variable dans la facturation à l'usager.

La Redevance Incitative (RI) pour le service de collecte des déchets tient davantage compte de la production de déchets ménagers de chaque foyer. Elle fonctionne sur un principe simple : plus l'usager trie ses emballages, verre, papiers… moins il remplit sa poubelle d'ordures ménagères, moins il la présente au ramassage et moins il paye. L'objectif est avant tout d'inciter les foyers à réduire la quantité de déchets produits, notamment les ordures non recyclables, et améliorer le tri.

La redevance incitative comporte deux volets, une part fixe comprenant l'abonnement ainsi que les levées du bac, fonction du nombre de personnes dans le foyer et une part variable, incitative, qui correspond au nombre de levées supplémentaire, multiplié par un coût à la levée en fonction du volume du bac.

## SYNTHESE

CONSTAT

- A l'échelle régionale, une qualité de l'air globalement bonne,
- Une dépendance du territoire intercommunal vis-à-vis des énergies fossiles,
- Peu de projets communaux en faveur du développement des énergies renouvelables,
- Un parc de logement relativement énergivore,
- Une prédominance des véhicules motorisés dans les déplacements,
- Mise en place de nombreuses actions du service environnement en faveur de la réduction de déchets.

ENJEUX

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

# 8. RISQUES ET NUISANCES

## 8.1 LES RISQUES MAJEURS RECENSES PAR LE DDRM

Le risque majeur est la possibilité de survenance d'un évènement d'origine naturelle ou anthropique dont les effets peuvent mettre en péril la sécurité des populations, occasionner des dommages importants ou dépasser les capacités de réactions de la société. L'existence de ces risques est liée à la présence d'aléas et aux enjeux que présentent les biens et les personnes d'être exposés et affectés par un phénomène. Un risque majeur se caractérise par sa faible fréquence et son importante gravité.

La bonne connaissance des risques vise à ne pas exposer de nouvelles populations et biens à ces risques et dans la mesure du possible, à réduire l'exposition des populations et des biens existants.

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

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

## 8.2 LES RISQUES NATURELS

### 8.2.1 LE RISQUE INONDATION ET RUPTURE DE BARRAGE

De nombreux cours d'eau parcourent le département de la Loire-Atlantique et peuvent être à l'origine de débordement plus ou moins importants. L'inondation correspond à une submersion, qui peut être rapide ou lente, d'une zone habituellement hors d'eau.

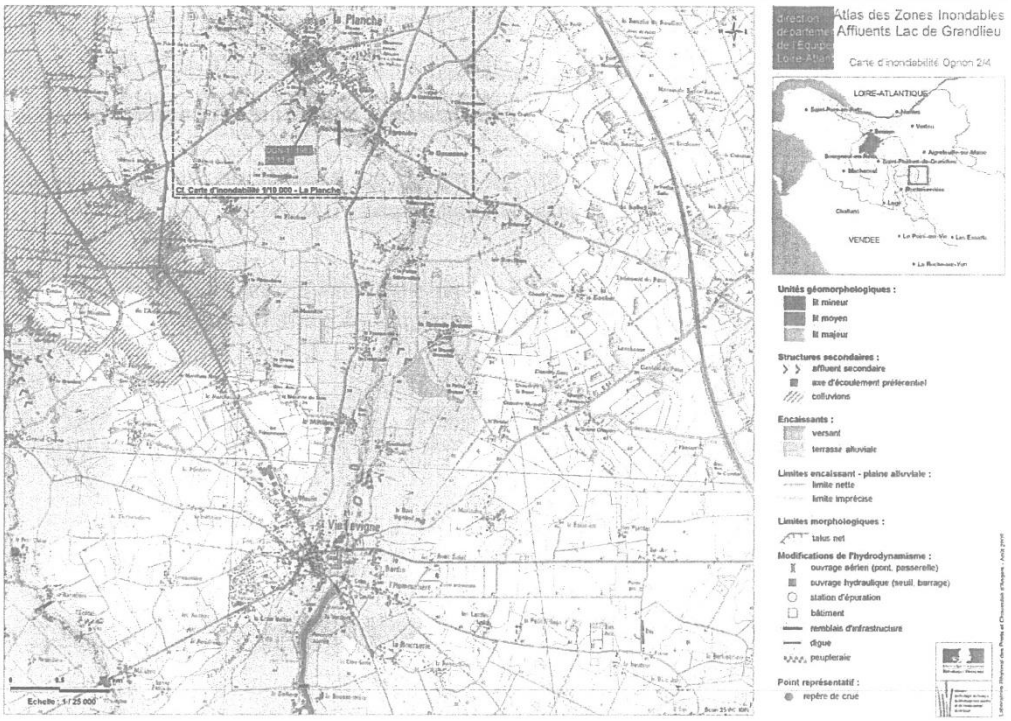
La déclinaison territoriale de la stratégie nationale de gestion des risques d'inondation (SNGRI) se fait à l'échelle des grands bassins hydrographiques, principalement au travers de Plans de Gestion des Risques d'Inondations (PGRI).

Le PRGI élaboré pour le bassin Loire-Bretagne est opposable depuis le 22 décembre 2015. Ce plan complémentaire du SDAGE 2016-2021 approuvé le 18 novembre 2015 traite plus spécifiquement des dispositions relatives à la réduction de la vulnérabilité du territoire et formalise donc, à l'échelle du bassin, la politique de gestion des inondations, qu'elles soient issues des submersions marines, de débordements de cours d'eau ou de toute autre origine, et identifie les priorités pour le bassin. Le PRGI fixe des grands principes fondamentaux qui sont traduits dans le SCOT, auquel le PLU doit être compatible.

L'Ognon traverse le territoire de Vieillevigne, l'Issoire se situe en limite communale Ouest et le Blaison Rau se situe en limite communale Est de Vieillevigne. Les zones inondables pour ces cours d'eau ont été cartographiées dans **l'Atlas des Zones Inondables** de la Maine, notifié en juin 2006. La cartographie fait apparaître que des secteurs de la commune de Vieillevigne sont partiellement et potentiellement implanté dans l'enveloppe des zones inondables identifiés[24].

[24] *PAC 2018*

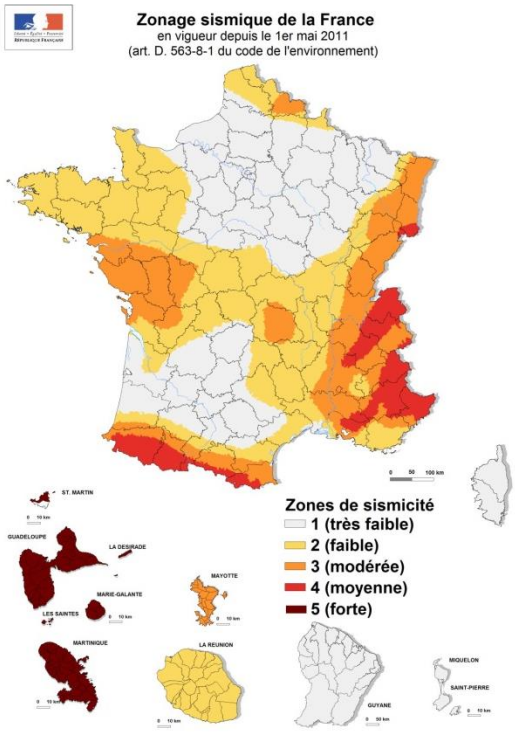
**Extrait de l'Atlas des Zones Inondables**




*Source : PAC 2018.*

### 8.2.2 LE RISQUE SISMIQUE

L'ensemble des communes du département de Loire-Atlantique sont concernées par le risque sismique. Un séisme correspond à une fracturation brutale des roches en profondeur le long de failles dans la croûte terrestre qui génère des vibrations importantes du sol qui sont ensuite transmises aux fondations des bâtiments. Les séismes peuvent avoir des conséquences humaines, économiques et environnementales.




Il n'existe aujourd'hui pas de moyen fiable afin de prévoir les séismes mais des actions préventives sont mises en place telles que :

- La surveillance à partir de stations sismologiques réparties sur l'ensemble du territoire national dont les données sont collectées par le Laboratoire de Géophysique du CEA
- L'application de règles parasismiques pour les constructions neuves ou les extensions définies dans les normes Eurocode 8.

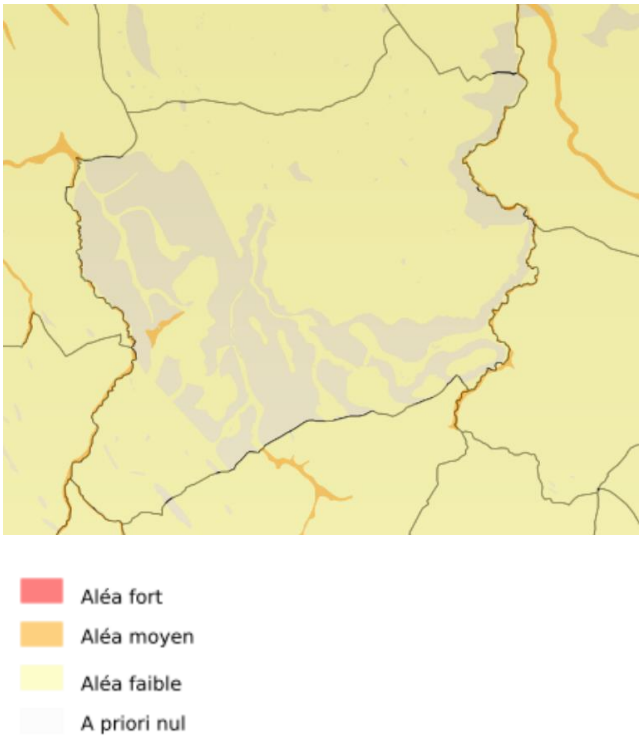
La commune de Vieillevigne est classée en aléa sismique modéré (zone 3). Ce risque reste cependant sans incidence directe sur l'aménagement du territoire.

### 8.2.3 RISQUE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Les phénomènes de retrait-gonflement de certaines formations géologiques argileuses affleurantes provoquent des tassements différentiels qui se manifestent par des désordres affectant principalement le bâti individuel (fissures sur bâti, ruptures de canalisation…).

Le département de la Loire-Atlantique est touché par ce phénomène. Une cartographie de cet aléa a été réalisée par le BRGM.

Cette carte indique que la quasi-totalité du territoire communale est concernée par un aléa faible ou nul, à l'exception de quelques secteurs limités, notamment le long des rivières où l'aléa est moyen.




### 8.2.4 RISQUE TEMPETE

Toutes les communes sont exposées au risque tempête et l'information préventive concerne l'ensemble du territoire départemental. Cependant les communes littorales, directement exposées aux vents les plus forts et à des risques spécifiques, nécessitent une vigilance toute particulière de la part des populations y habitant. La commune de Vieillevigne est donc concernée par le risque mais de manière limitée.

## 8.3 LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

### 8.3.1 TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES : UN RISQUE PRESENT

Le risque de transport de matières dangereuses fait suite à un accident produit au cours du transport routier, ferroviaire, aérienne, d'eau ou par canalisation de matières dangereuses. Trois grands effets peuvent survenir et parfois se combiner : l'explosion, l'incendie et le dégagement d'un nuage toxique.

Le territoire communal est concerné par le risque « Transport de Matières Dangereuses » par voies routières. Il s'agit essentiellement d'un flux de transit. Ce transport de matières dangereuses s'effectue par la RD753 et l'A83.

Le niveau de vulnérabilité de la commune face au risque TMD est important puisque Vieillevigne est identifiée comme une des communes les plus exposées au risque.

### 8.3.2 RISQUE PAR CANALISATION DE TRANSPORT DE GAZ

L'institution des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques liés aux canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques sur la commune de Vieillevigne a fait l'objet d'un arrêté préfectoral en date du 23 décembre 2016. Le territoire de Vieillevigne est concerné par les équipements suivants :

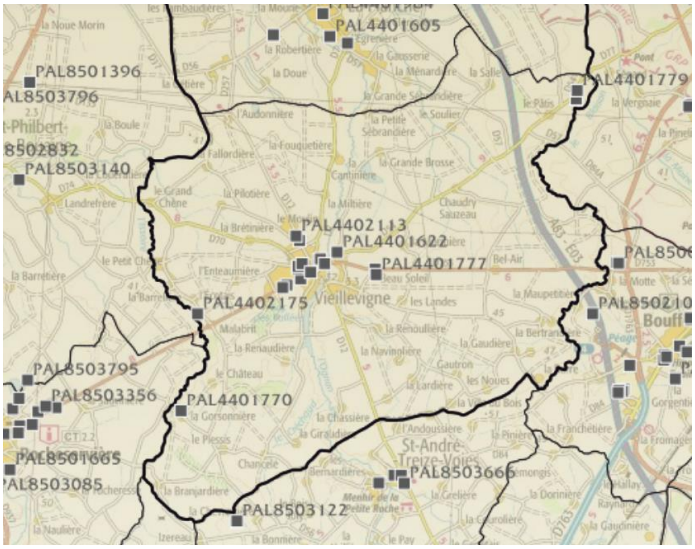
- Canalisation, diamètre 250 mm : Saint Hilaire des Loges – Pont Saint Martin
- Canalisation, diamètre 300 mm : L'Hébergement – Pont Saint Martin
- Canalisation, diamètre 80 mm : BRT Vieillevigne
- Canalisation, diamètre 100 mm : BRT Vieillevigne
- Poste de Vieillevigne

### 8.3.3 LES SITES INDUSTRIELS, VECTEURS POTENTIELS DE POLLUTION DES SOLS

Le risque industriel majeur est un évènement accidente majeur se produisant sur un site industriel et entrainant des conséquences immédiates graves pour le personnel, les riverains, les biens et l'environnement.

20 sites industriels sont répertoriés sur le territoire communal dont 12 sont encore identifiés en activité. La plupart de ces sites sont localisés à proximité immédiate des habitations, et notamment du centre-ville de Vieillevigne.

Etant donné leur nature (garage, station-service, industrie…), ces activités sont un vecteur potentiel de pollution des sols.




*Source : base communale DREAL*

Plusieurs sites présentent des enjeux importants en termes de risque :

**La carrière du Patis :** La carrière se situe au nord-est de la commune, dans le village du Patis, dans l'espace compris entre la RD54 assurant la liaison de Vieillevigne vers Clisson et le ruisseau Le Blaison, qui constitue la limite communale et départementale. Mise en service d'une façon industrielle depuis 1986, l'activité consiste à extraire du gneiss de la carrière pour les matériaux de construction. La carrière s'étend sur 16 hectares. Un projet prévoit l'extension de cette carrière sur 16 hectares supplémentaires à l'ouest du site actuel, comprenant la création d'un bassin de stockage de matériaux contenant de l'amiante.

**PER Pâtis** : la DRIRE signalait en 2009, pour mémoire l'existence d'un ancien permis de recherche, dénommé Plan Exclusif de Recherche (PER) du Pâtis, situé en partie sur le territoire de la commune de Vieillevigne. Ce PER, périmé en 2009, avait été octroyé à la société Total Compagnie Minière le 11 mai 1987. Aucun risque de mouvement de terrain en rapport avec ce titre minier n'est répertorié sur le territoire de la commune.

| N° Identifiant | Raison sociale de l'entreprise | Dernière adresse | Etat d'occupation du site | Etat de connaissance |
|---|---|---|---|---|
| PAL4400917 | PLUCHON Gérard, STATION SERVICE | Avenue de l'Atlantique | Activité terminée | Inventorié |
| PAL4401622 | VIEILLEVIGNE (MAIRIE DE), DECHARGE D'O.M. | Chemin départemental 54 | Activité terminée | Inventorié |
| PAL4401769 | COLAS CENTRE OUEST (STE), TRAVAIL DE LA PIERRE | Le Patis | En activité | Inventorié |
| PAL4401770 | SNC GADAIS, STATION SERVICE | La Gorsonnière | En activité | Inventorié |
| PAL4401771 | BESNIER Julien, DLI, REVENDEUR FUEL | Route de Montaigu | En activité | Inventorié |
| PAL4401772 | BONNET Michel, DLI | 1 avenue de l'Atlantique | En activité | Inventorié |
| PAL4401773 | CENGEDIS (SA) INTERMARCHE, STATION SERVICE | 6 rue du Quarteron | En activité | Inventorié |
| PAL4401774 | DELHOMMEAU ET CIE (ETS), FABRIQUE DE CHAUSSURES | Impasse du puits Jacob | En activité | Inventorié |
| PAL4401775 | DUGAST Maurice, DLI, GARAGE | 52 avenue de Nantes | En activité | Inventorié |
| PAL4401776 | GANACHAUD Yves/ GARAGE J. LESIEUR, STATION SERVICE, GARAGE | 21 avenue du Val de Loire | En activité | Inventorié |
| PAL4401777 | LABORATOIRE CENTRALE (SA), FABRIQUE DE MEDICAMENTS | Zone d'activité de Beausoleil | En activité | Inventorié |
| PAL4401778 | HERVE Paul, DGCL | | Ne sait pas | Inventorié |
| PAL4401779 | CARRIERES DU PATIS, (GIE), travail de la pierre, AVANT CACHOT Georges (ETPS), TRAVAIL DE LA PIERRE | Le Patis | En activité | Inventorié |
| PAL4401780 | DURAND Jean, DLI | Route nationale 753 | Activité terminée | Inventorié |
| PAL4401781 | FRENEAU Daniel, FORGE, TRAVAIL MECANIQUE DES METAUX | Route de Saint-Philibert de Bouaine | Activité terminée | Inventorié |
| PAL4401782 | FRENEAU Daniel, FORGE, TRAVAIL MECANIQUE DES METAUX | Place de la mairie | Activité terminée | Inventorié |
| PAL4401783 | GANDEMER Louis, DLI, COMMERCE DE BESTIAUX | Bord de la RN | Activité terminée | Inventorié |
| PAL4401784 | POIRON ET CIE (STE), DLI | Le Bourg | Activité terminée | Inventorié |
| PAL4402037 | MARTIN KAREN (SARL), EMPLOI DE MATIERES PLASTIQUES, APPLICATION DE PEINTURE | Zone d'activité de Beausoleil | En activité | Inventorié |
| PAL4402113 | SCI VIGNE/ FOOD PRODUCTION (STE)/ ARIA (SA), CONSTRUCTIONS DE MACHINES AGRO-ALIMENTAIRES, TRAVAIL MECANIQUE DES METAUX, APPLICATION DE PEINTURE ET VERNIS | 54 avenue de Nantes | En activité | Inventorié |
| PAL4402175 | VIEILLEVIGNE (COMMUNE DE), DECHARGE BRUTE | L'Ecotais | Activité terminée | Inventorié |

*Source : basias.fr*

### 8.3.4 LES ICPE

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) correspondent aux installations et usines susceptibles de générer des risques ou des dangers, notamment pour la sécurité et la santé des riverains. Les ICPE sont soumises à une législation et une réglementation particulière et l'Etat dispose de pouvoirs d'autorisation ou de refus d'autorisation de fonctionnement d'une installation, de règlementation, de contrôle, de sanction…

La commune de Vieillevigne compte 13 ICPE. 9 de ces ICPE sont agricoles. Pour l'ensemble de ces ICPE, la base communale de la DREAL n'identifie aucun enjeu.

**La société NAVILINE** : implantée dans la ZAC de Beau Soleil, cette entreprise est une ICPE régulièrement autorisée pour l'exploitation d'un atelier de travail du bois et l'application de peintures et de vernis. Lors de sa contribution au porter à connaissance réalisé en 2009, la DRIRE signalait que les flux thermiques générés par un éventuel incendie du bâtiment principal pouvaient sortir des limites de propriété côté Sud. Aucune modification visant à réduire ces zones d'effets n'avait été engagée depuis par l'exploitant. Toutefois, cette société s'est portée acquéreur des terrains impactés, la procédure était en cours en 2009. Compte tenu de ces constats, l'inspection considérait qu'il y avait lieu de maintenir en l'état les restrictions d'usage en place, et proposait donc de les intégrer au nouveau PLU.

**Installations Classées pour la Protection de l'Environnement de type Agricole**

| Nom | État d'activité | Régime de l'établissement | Régime Seveso | Enjeux |
|---|---|---|---|---|
| EARL LES COQUELETS | En cessation d'activité | Inconnu | Non | Non |
| GAEC DE L'ESSART | En fonctionnement | Autorisation | Non | Non |
| GAEC DU BLAISON | En fonctionnement | Enregistrement | Non | Non |
| GAEC GEAY / FIOLEAU NICOLAS | En fonctionnement | Enregistrement | Non | Non |
| GUIBERT REMY | En fonctionnement | Autorisation | Non | Non |
| LA SEIGNEURTIERE SA | En fonctionnement | Autorisation | Non | Non |
| LA SEIGNEURTIERE SA | En fonctionnement | Autorisation | Non | Non |
| LA SEIGNEURTIERE SA | En fonctionnement | Autorisation | Non | Non |
| LA SEIGNEURTIERE SA | En fonctionnement | Autorisation | Non | Non |

*Source : base communale DREAL*

**Installations Classées pour la Protection de l'Environnement**

| Nom | État d'activité | Régime de l'établissement | Régime Seveso | Enjeux |
|---|---|---|---|---|
| CARRIERS ET MATERIAUX DU GRAND OUEST | En fonctionnement | Autorisation | Non | Non |
| DELY'S | En cessation d'activité | Inconnu | Non | Non |
| NAVILINE INDUSTRIES | En fonctionnement | Autorisation | Non | Non |
| RIVABEL PARTNERS | En cessation d'activité | Inconnu | Non | Non |

*Source : base communale DREAL*

## 8.4 LE RISQUE RADON

Le radon est produit partout sur terre à partir de l'uranium contenu dans les formations géologiques constituant la croute terrestre. Une fois produite dans la roche, sont état gazeux lui permet de circuler dans le sous-sol et de pénétrer puis de s'accumuler dans les bâtiments. Les facteurs qui influent sur sa concentration dans l'air sont les caractéristiques architecturales des constructions mais aussi leur usage et leur ventilation. L'Institut de Radioprotection et de Sûreté Nucléaire (IRSN) a réalisé une cartographie du potentiel du radon des formations géologiques sur l'ensemble du territoire national. Cette cartographie classe les communes en 3 catégories :

La catégorie 1 concerne les communes localisées sur les formations géologiques présentant les teneurs en uranium les plus faibles (formations calcaires, sableuses, argileuses et formations volcaniques basaltiques)

La catégorie 2 concerne les communes localisées sur les formations géologiques présentant des teneurs en uranium faibles mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments. Les communes concernées sont notamment celles recoupées par des failles importantes ou dont le sous-sol abrite des ouvrages miniers souterrains.

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

Le radon accumulé dans certains logements ou autres locaux peut constituer une source significative d'exposition de la population aux rayonnements ionisants. C'est principalement le risque de cancer du poumon qui motive la vigilance à l'égard du radon dans les habitations et les autres locaux. Le radon et ses descendants solides pénètrent dans les poumons avec l'air respiré. Ces descendants émettent des rayonnements alpha qui peuvent induire le développement d'un cancer. Plusieurs organismes internationaux élaborent actuellement une synthèse des données disponibles afin de définir une politique globale de gestion du risque associé à l'exposition domestique au radon.

## 8.5 ODEURS

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

## 8.6 LES AXES DE COMMUNICATION PRINCIPAUX, SUPPORTS DE NUISANCES SONORES

En matière de bruit, la logique générale de la réciprocité consiste à ne pas rapprocher les zones d'habitat et les établissements accueillant des personnes sensibles des zones à réserver aux activités polluantes et sources de nuisance, telles que les infrastructures de transport ou les activités industrielles et artisanales.

A l'échelle du territoire communal, les enjeux en matière de nuisances sonores concernent la circulation routière, en premier lieu au niveau des voies départementales et nationales et notamment la RD753 et l'A83. En effet, le trafic moyen journalier en 2014 représente 24 017 véhicules sur la portion de l'A83 sur Vieillevigne et le trafic moyen journalier de la RD753 traversant le centre bourg compte moins de 5 000 véhicules par jour.

La loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et son décret d'application n°95-21 du 9 janvier 1995 ont imposé au préfet de recenser et de classer les infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic. Les infrastructures concernées sont :

- Les routes qui supportent plus de 5 000 véhicules/jour ainsi que les projets routiers pour lesquels les prévisions de trafic à la mise en service sont égales ou supérieures à 5 000 véhicules/jour.
- Les voies ferrées qui supportent plus de 50 trains par jour.

Cinq catégories ont été définies allant de 1 (niveau sonore le plus élevé) à 5 (niveau sonore le plus bas). La largeur affectée par le bruit (+ de 60 décibels) varie en fonction de la catégorie de 300 mètres de part et d'autre de la voie pour la catégorie 1 à 10 mètres pour la catégorie 5, en passant par 250 mètres pour la catégorie 2, 100 mètres pour la catégorie 3, 30 mètres pour la catégorie 4.

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

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

*Source : PAC 2018*

Le projet de territoire doit veiller à ne pas augmenter l'exposition de la population aux nuisances sonores et inciter la commune à mettre en œuvre des mesures urbanistiques préventives telles que des zones tampons, des règles sur la hauteur des constructions, sur la densification, sur des implantations préférentielles. Cet enjeu ne limite pas le développement du territoire mais veille à son organisation cohérente.

Les marges de recul ont vocation à préserver le niveau de services des routes départementales, à limiter l'urbanisation linéaire et à préserver les riverains de la route des nuisances sonores

## SYNTHESE

### CONSTAT

- Un risque inondation faible identifié sur la commune (AZI Bassin Versant de Grandlieu),
- 20 sites industriels identifiés dont 12 encore en activité,
- 13 ICPE repérées sur le territoire dont 9 ICPE agricoles,
- Risque TMD identifié pour la RD753 et l'A83.

### ENJEUX

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

# CHAPITRE 3 – EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

# 1. SYNTHÈSE GÉNÉRALE & HIERARCHISATION DES ENJEUX

Les enjeux majeurs sont en rouges, les enjeux modérés sont en orange, les enjeux plus modestes sont en vert, et les éléments présents à titre d'information (absence d'enjeux) sont en noir. Une colonne de commentaires ou d'explications vient motiver le code couleur appliqué.

| Thématiques | Enjeux | Commentaires / explications |
|---|---|---|
| Démographie | -Attirer et accueillir de nouvelles populations sur le territoire ;<br>-Renforcer la mixité sociale et intergénérationnelle ;<br>-Attirer une population jeune,<br>-Anticiper le vieillissement de la population. | Choix d'un rythme de croissance de 1,3% par an (1,3% par an sur les 15 dernières années).<br>Diversifier l'offre générale de logements, notamment la typologie bâtie (logement individuel, intermédiaire, petit collectif).<br>Privilégier la construction de logements adaptés aux personnes âgées.<br>Inclure une part de logements sociaux dans les futurs projets de construction (20%). |
| Logement | -Développer le parc de logements pour accueillir les nouveaux habitants ; | Objectif en cohérence avec les prescriptions du SCOT.<br>Prise en compte du desserrement des ménages combinés à l'accueil de 892 habitants supplémentaires nécessiteront une enveloppe globale de 600 logements supplémentaires sur les 10 prochaines années. |
| | Diversifier le parc de logements, notamment pour favoriser la mixité sociale et générationnelle et répondre aux besoins des populations ; | Assurer la présence de logements sociaux lors des nouvelles opérations de construction (20% de l'ensemble des nouveaux logements).<br>Alternance et variation des niveaux de densités construites entre les secteurs de développement de l'habitat pour permettre une diversité des typologies urbaines. |
| | -Développer de nouvelles formes urbaines et favoriser la densification et le renouvellement urbain. | Limiter la production de nouveaux logements, et donc la consommation d'espace.<br>Le développement urbain de la commune se fera principalement dans et autour du centre-ville, et dans le quartier de l'Hommetière.<br>Assurer la mutation de secteurs urbains stratégiques et organiser l'urbanisation des disponibilités foncières de l'enveloppe urbaine.<br>Des possibilités de changement de destination (199 bâtiments identifiés) |
| Dynamique économique | Permettre l'implantation des nouvelles entreprises sur le territoire, notamment par le développement des zones d'activités ; | Conforter le parc d'activité de Beausoleil pour l'accueil de la petite industrie et artisanat en lien avec les objectifs définis par le SCOT.<br>Permettre le développement d projet intercommunal du Garré inscrit au SCOT pour l'accueil d'entreprises d'envergure.<br>Assurer la mutation de la zone du Moulin, route de Nantes à travers la densification du site.<br>Encadrer le développement des activités isolées sur le territoire : 3 secteurs destinés au maintien des activités économiques au sein de l'espace rural : La Seigneurtière, La Merlatière, La Gorsonnière. |
| | -Conserver et conforter l'activité agricole et viticole | Une activité agricole structurante et impactante sur le paysage et l'économie locale. Pérenniser cette activité en protégeant les espaces dédiés.<br>Les possibilités de changement de destination et d'extension, rénovation/réhabilitation, annexe seront strictement encadrées. |
| | -Conserver et protéger les commerces en centre-ville. | Encourager l'installation de nouveaux commerces dans le centre-ville pour conserver l'attractivité et le rôle de la centralité. |

| Thématiques | Enjeux | Commentaires / explications |
|---|---|---|
| | -Renforcer l'offre touristique tournée vers la nature et la culture locale ; | La commune bénéficie de nombreux atouts permettant de développer un tourisme durable : oignon, circuits de randonnées... Le projet prévoit donc le confortement de ces éléments attractifs. |
| Equipements | -Conserver un bon niveau d'équipement, réparti sur le territoire ;<br>-Adapter les équipements à la hausse de population envisagée ; | La commune dispose d'un bon niveau d'équipements scolaires et sportifs. La maison de santé a été étudiée pour pouvoir s'agrandir en cas de besoins.<br>Renforcer les pôles d'équipements et de services à travers le renforcement du pôle culturel et les infrastructures sportives et récréatives. |
| Servitudes | Servitudes liées aux canalisations de transport de gaz, au réseau de transport d'électricité, protection des centres radioélectriques... | Assurer la prise en compte de ces servitudes dans le PLU |
| Mobilités et accessibilité | -Limiter l'utilisation de la voiture personnelle ;<br>-Améliorer et renforcer l'offre de transports collectifs ;<br>-Organiser et développer les modes doux ;<br>-Sécuriser les déplacements des piétons dans le centre-ville. | Une trame viaire articulée autour des axes départementaux et porté par un axe majeur : RD753.<br>Favoriser le maillage des voies pour une meilleure articulation des quartiers existants et futurs.<br>Améliorer les connexions entre les nouveaux quartiers d'habitat et le réseau de liaisons douces.<br>Renforcer le maillage des itinéraires cyclables et de découverte du territoire.<br>Favoriser l'accès aux transports en commun. |
| Sols / sous-sols | -Economiser l'espace et lutter contre l'étalement urbain ;<br>-Privilégier la densification et le renouvellement urbain des tissus agglomérés existants ;<br>-Limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers | Les futurs projets de construction se situeront principalement à l'intérieur et autour de l'enveloppe urbaine.<br>Pour les opérations à destination d'habitat, une densité de 20 logements à l'hectare sera appliquée, et ce via la mise en place d'OAP.<br>L'ensemble des secteurs exploitables au sein de l'enveloppe urbaine permettront de construire 30% de l'ensemble des logements supplémentaires.<br>En milieu rural, seul le comblement des dents creuses dans certains villages et les changements de destination des bâtiments agricoles seront acceptés. |
| Milieux naturels & biodiversité | -Préserver la Trame verte et bleue, au carrefour de multiples intérêts : biodiversité, activité agricole, paysages & cadre de vie, cycle de l'eau, élément attractif pour le tourisme. | Objectif en lien avec le SCOT et le SRCE et le SAGE<br>L'activité agricole et le tourisme vert constituent des dynamiques économiques importantes pour la commune.<br>Les éléments constituant la Trame Verte et Bleue autour de l'enveloppe urbaine et des hameaux seront identifiés et protégés (boisements, vallées, bocage, zones humides...).<br>Constituer des espaces de respiration au sein de l'urbanisation. |
| Cycle de l'eau | -Veiller à l'adéquation entre capacité des équipements et hausse de population envisagée (réseaux, assainissement...) | Assainissement : STEP adaptée. |
| | -Préserver les zones humides | Objectif en lien avec le SCOT et le SAGE<br>Les zones humides inventoriées représente 180ha : ces espaces seront inscrits dans le document graphique du PLU et protégés afin de conserver la qualité de l'eau. |

| Thématiques | Enjeux | Commentaires / explications |
|---|---|---|
| Paysages & patrimoine | -Pérenniser l'activité agricole pour son apport sur le plan de la gestion des paysages : arrêt du mitage de l'espace agricole et naturel.<br>-Conserver la bonne transition entre le bourg et la campagne.<br>-Valoriser le patrimoine bâti en campagne, en fixant les modalités de changement de destination.<br>-Préserver l'identité du bâti.<br>-Préserver les paysages du tissu aggloméré et de l'espace rural ; de manière spécifique, soigner la relation du centre-ville à son environnement immédiat en affirmant les limites de l'espace urbanisé.<br>-Protéger et valoriser le patrimoine. | Les paysages de qualité participent de l'identité (logique patrimoniale) et de l'attractivité (cadre de vie) du territoire.<br>Objectif en lien avec la pérennisation de l'activité agricole.<br>Les possibilités de changement de destination seront strictement limitées selon des critères prédéfinis et ne pourront conduire à la création de seulement quelques logements.<br>La dissémination du bâti prend fin avec l'interdiction de construire en territoire rural.<br>Mise en valeur et restauration des bâtiments ruraux traditionnels.<br>Préservation du petit patrimoine. |
| Qualité de l'air | -Diminuer les émissions liées aux déplacements motorisés ;<br>-Réduire le recours aux énergies fossiles dans les bâtiments. | Enjeu modeste compte-tenu du poids de population du territoire, mais à intégrer dans les modalités de développement de l'urbanisation.<br>Renforcer les continuités douces existantes afin de les rendre plus sécurisées, et assurer leur prolongement en les étendant. |
| Energie | | |
| Déchets | Développer une urbanisation de faible incidence en termes d'allongement des trajets de collecte. | |
| Risques et nuisances | Prendre en compte les activités vectrices de potentielles pollutions des sols. | Enjeux modérés : obligation de remise en état du site par le pollueur indépendamment du PLU en cas de cessation d'activité |
| | Organiser l'habitat en adéquation avec les secteurs à risque identifiés (inondations, TMD…) | Préserver de toute urbanisation les zones inondables en lien avec l'atlas des zones inondables du bassin du Grand Lieu.<br>Prendre en compte les abords des axes routiers principaux (acoustique, TMD, dimensionnement des voiries).<br>Identification du site du Pâtis situé à l'extrémité nord-est du territoire. |

# 2. LE PROJET COMMUNAL

## 2.1 LE SCENARIO « AU FIL DE L'EAU »

### 2.1.1. PRINCIPES DU SCENARIO « AU FIL DE L'EAU »

Le scénario « au fil de l'eau » est un **scénario théorique**. Il est la **résultante du croisement des données** du diagnostic socio-économique et de l'état initial de l'environnement. Il se base sur un **strict prolongement des tendances constatées au cours des dix dernières années**, notamment en termes d'évolution démographique, de besoins en logements, de consommation d'espace…

Ce scénario se projette sur une dizaine d'années et permet de **mettre en exergue les enjeux pour le territoire** (adéquation de la capacité des équipements, impacts sur les paysages et l'environnement naturel…). En cela, il favorise la réflexion et accompagne l'élaboration d'un **projet cohérent et durable**.

### 2.1.2. CONSTRUCTION DU SCENARIO « AU FIL DE L'EAU »

| Thématique | ELEMENTS MAJEURS | PROLONGEMENT DES TENDANCES ACTUELLES |
|---|---|---|
| DEMOGRAPHIE / LOGEMENT | Croissance : +0.3% /an (2010-2015), résultat de la combinaison d'un mouvement migratoire négatif et d'un solde naturel positif<br>Un rythme de construction ralentit sur les dernières années<br>Pop. 2019 (estimation): 4 174 habitants | Hypothèse de croissance 2019-2034 : +0.3%/an, portée par un mouvement migratoire et un solde naturel positif |
| | | Court terme (3 ans) : pop. 2022 = 4 212habitants<br>Moyen terme (5 ans) : pop. 2024 = 4 237habitants<br>Long terme (10 ans) : pop. 2029 = 4 301habitants<br>Très long terme (15 ans) : pop. 2034 = 4 366habitants<br>**Gain par rapport à 2019 : +192 habitants** |
| | 1999 : 2.7 habitants/logement<br>2010 : 2.5 habitants/logements<br>2015 : 2.5 habitants/logement<br>2034 : 2.3 habitants/logement (hypothèse au regard du repli constaté en termes de construction et du vieillissement progressif de la population) | Hypothèse de stabilisation du desserrement des ménages : baisse à 2.3 habitants/logement d'ici 2034<br>▪ Desserrement des ménages d'ici 2034 : besoin théorique de **+180 logements** supplémentaires<br>▪ Gain de **192 habitants** d'ici 2034 : besoin théorique de **+ 83 logements** supplémentaires<br>▪ Enveloppe globale de **278 logements nécessaires** |
| ACTIVITES | <u>Agriculture</u><br>Depuis 1988 diminution du nombre d'exploitation<br>2019 : 44 exploitations | 2034 (estimation) : poursuite de la diminution du nombre d'exploitations, accroissement de la taille des exploitations agricoles<br>L'activité agricole est à préserver. Les développements urbains dispersés au sein de plusieurs « villages » vont néanmoins affecter des terres cultivées. |
| | <u>Activités artisanales et industrielles</u><br>Répartition sur l'ensemble du territoire et au sein de la zone du Moulin et de Beausoleil. | Maintien des activités sur le territoire, développement de la ZA de Beausoleil et du Garré sur de très importante surface. |
| | <u>Activités commerciales et de services</u><br>Des activités localisées sur le centre-ville, et activités tertiaires et commerciales.<br><u>Activités touristique</u><br>Les activités de loisirs existantes sont à conserver. Les projets de développement seront pris en compte. | Maintien du niveau de l'offre. Le commerce est conforté par le tourisme et le développement démographique. Une population d'environ 4 366 habitants constitue une taille permettant à un panel varié de commerces d'être présent.<br>L'équipement touristique et économique participe à la vie économique communale et au développement d'emplois locaux. |
| EQUIPEMENTS | Equipements de qualité, adaptés aux besoins de la population. | Capacité satisfaisante des équipements, par rapport à l'évolution démographique envisagée (STEP). |
| CONSOMMATION D'ESPACE | <u>Habitat</u><br>2006-2016 : consommation de 13,5 ha pour l'habitat, soit 1,35 ha/an<br>Densité moyenne des dernières opérations d'ensemble <15 logements/ha | Consommation d'espaces importantes.<br>Avec une consommation de 1,35 ha/an, **besoin théorique de plus de 20 ha pour l'habitat d'ici 2034**<br>Avec un maintien de la densité à 15 logements/ ha : **besoin théorique de 18,5 ha pour 278 nouveaux logements d'ici 2034** |
| | <u>Activités</u><br>2006-2016 : 4,8 ha (ZA de Beausoleil) | L'extension des ZA devrait couvrir les besoins à plus 15 ans. A cela s'ajoutera le développement de bâtiment agricole sur l'espace rurale et le confortement des structures touristiques existantes. |
| | <u>Equipements</u><br>Consommation nulle sur les 10 dernières années | L'évolution de la population nécessitera l'extension d'équipements, et donc de la consommation d'espaces supplémentaires pour les équipements. Cependant ces extensions au sein de l'enveloppe urbaine engendrent une faible consommation d'espace et les démarches de renouvellement urbain permettront d'optimiser le foncier. |
| TRANSPORTS | Deux lignes de bus desservent la commune de Vieillevigne et permettent de relier la gare de Nantes. | Maintien du niveau de l'offre |
| ENVIRONNEMENT NATUREL | Un environnement et un cadre de vie de qualité | Impact important sur le foncier agricole et les milieux (consommation d'espace…), sur les paysages (extensions importantes du centre-ville) |
| | Des réservoirs de biodiversité importants : les continuités bleues-vertes | Maintien des réservoirs de biodiversité/ consommation d'espace naturels et agricoles en continuité de l'enveloppe urbaine du centre-ville |
| DONNEES A PRENDRE EN COMPTE | SCoT du Pays du Vignoble Nantais (approuvé en 2015) | Prise en compte des espaces remarquables identifiés |
| | les SAGES « Logne, Boulogne, Ognon, Grand Lieu » s'applique (approuvé en 2015) et « Sèvre Nantaise ». | Assurer une gestion équilibrée de la ressource en eau, protection des milieux aquatiques et prise en compte des zones humides inventoriées, amélioration de la qualité des eaux |
| | AZI de la Maine | Pris en compte des zones à risque identifiées. |

### 2.1.3. CONCLUSIONS DU SCENARIO AU FIL DE L'EAU

Le scénario au fil de l'eau montre une croissance limitée mais continue sur le plan démographique au regard des 10 dernières années ; les besoins induits en nouveaux logements seront réduits avec 15 nouveaux logements par an en moyenne sur les 15 prochaines années. Ce rythme de croissance démographique apparait bien en dessous au regard de prévision du SCOT du vignoble nantais qui considère la commune de Vieillevigne en tant que centralité d'équilibre d'avenir (504 logements à créer en moyenne sur la commune à l'horizon 2025 -2030, soit environ 50 logements par an). Le scénario au fil de l'eau est donc en dessous des prévisions du SCOT. La commune a donc souhaité partir sur un scénario plus dynamique, permettant de conforter le pôle de Vieillevigne, assurer le renouvellement urbain et répondre aux objectifs du SCOT.

Un travail spécifique concernant le renouvellement urbain, les secteurs constructibles sur le territoire communal et les densités bâties permettra de limiter la consommation foncière d'espaces agricoles et naturels.

Par ailleurs, certains ajustements sont nécessaires, en particulier s'agissant des modalités de développement :

- Dans un scénario « au fil de l'eau » reprenant les tendances passées, une partie significative du développement de l'habitat se ferait en campagne, avec les impacts induits sur l'agriculture (prélèvements de surfaces, épandages…) ou encore sur les mobilités (recours systématique aux véhicules motorisés pour les petits déplacements du quotidien) ;
- Par ailleurs, au niveau du centre, le prolongement de niveaux inférieurs à 15 logements/ha de densité laisserait entrevoir une consommation d'espace importante et un étalement urbain excessif, ainsi que des impacts agricoles et sur les paysages significatifs.

**Ainsi, des marges d'amélioration claires peuvent être identifiées pour conforter un scénario plus conforme avec les évolutions récentes, notamment sur le plan de la croissance urbaine et de la maîtrise de la consommation d'espace** (augmentation des objectifs de logements à créer, passage à une densité compatible avec le SCOT, optimisation des espaces résiduels en cœur d'agglomération afin de limiter les extensions urbaines).

## 2.2 LE SCÉNARIO COMMUNAL

### 2.2.1. LA DEMARCHE DE CO-CONSTRUCTION

Le scénario « au fil de l'eau » et les données supra-communales (SCOT) ont permis à la commune de se positionner directement sur le plan de la dynamique souhaitée, en particulier sur un plan démographique. Le scénario de l'évolution dynamique est retenu (scénario permettant une maitrise de la croissance démographique, rythme de croissance proche de celui constaté entre 2000 et 2015). Un phasage des opérations sera à définir pour lisser les développements. Les objectifs en renouvellement des générations sont à lier à l'évolution de la composition du parc de logements.

Eu égard aux éléments mis en exergue par le scénario « au fil de l'eau », les principaux enjeux ont porté sur les modalités de développement, que ce soit sur l'agglomération (identification du potentiel au sein de l'enveloppe urbaine, choix de la localisation de zones de développement futur…) ou en campagne .

Les sections ci-après reprennent :

- Les grandes lignes du scénario communal, résumées à travers le sommaire du PADD et sa carte de synthèse ;
- Un approfondissement des justifications concernant notamment les besoins en logements (dont la spatialisation), la consommation d'espace, la dynamique démographique, la dynamique économique, les besoins en matière d'équipements.

### 2.2.2. SYNTHESE DU SCENARIO COMMUNAL

Les objectifs communaux sont détaillés dans le PADD selon 5 axes, déclinés en sections :

#### Axe 1: Inscrire le développement urbain sur un centre dynamique et agréable à vivre

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

#### Axe 2: Prévoir les équipements et services nécessaires à une ville de plus de 5 000 habitants

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

#### Axe 3: Favoriser l'accueil de nouvelles entreprises

- Décliner une stratégie multi-site pour l'accueil des entreprises
- Privilégier le développement du commerce et des services de proximité sur le cœur de bourg
- Consolider le tourisme
- Conserver et conforter l'activité agricole et viticole

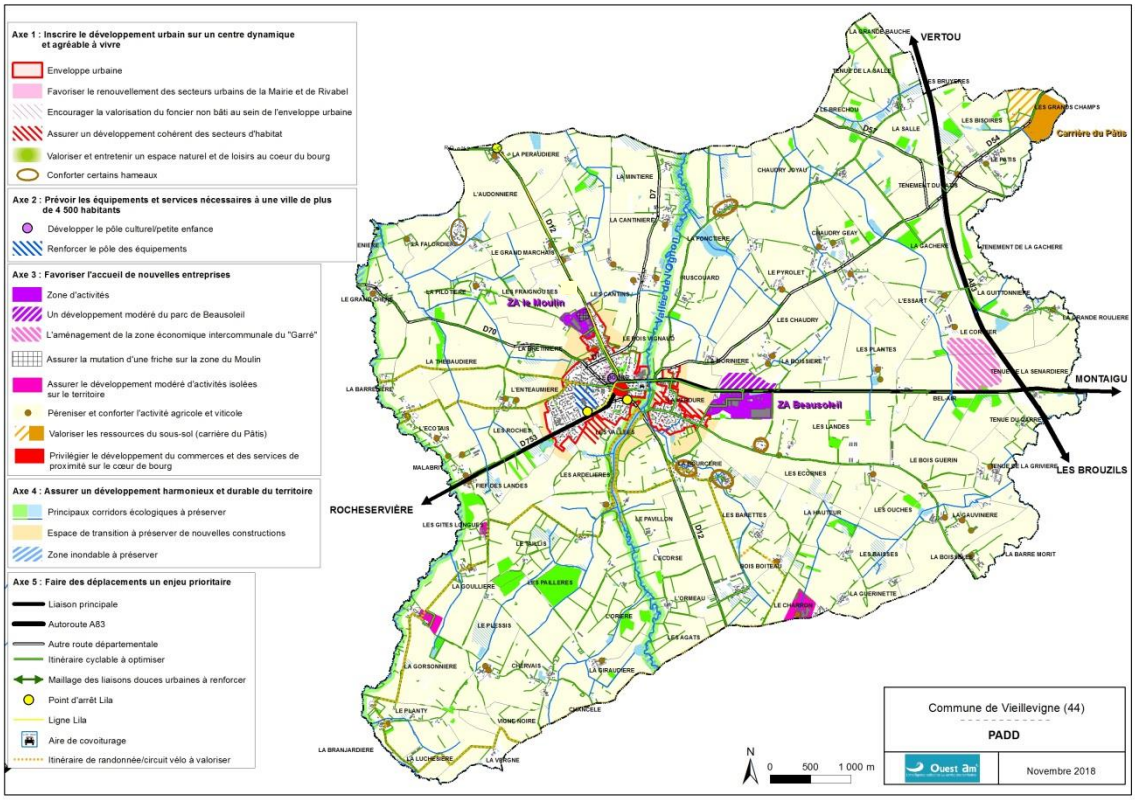
#### Axe 4: Assurer un développement harmonieux et durable du territoire

- Modérer la consommation des espaces agricoles et naturels
- Se prémunir des risques
- Protéger les espaces naturels, les corridors écologiques et les paysages ruraux
- Protéger et valoriser les éléments identitaires du paysage et le patrimoine de la commune et favoriser le développement des énergies renouvelables

#### Axe 5: Faire des déplacements un enjeu stratégique

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

**Carte de synthèse du PADD**




## 2.2.3. UN SCENARIO RETENU QUI PRIVILEGIE LA MAITRISE DU DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE, ET DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

### 2.2.3.1 LA DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE

Les objectifs en termes d'accueil de population ont été fixés de manière relativement aisée, eu égard à la taille et aux ambitions de la commune en accord avec les perspectives du SCOT.

L'enjeu principal de la démarche a été d'identifier, en complément du résiduel urbain et des opérations de renouvellement du tissu, les secteurs d'extension de l'agglomération. Trois approches ont été menées, l'une en lien avec les questions démographiques (localisation des secteurs à destination de l'habitat), une seconde spécifique au développement commercial en lien avec les possibilités de mutation du tissu urbain et une dernière en lien avec les questions économiques (développement des zones économiques). Enfin la question des impacts sur les paysages et l'agriculture, le proximité du centre ou encore la dureté foncière ont été des critères de réflexion déterminants.

**Sur un plan démographique**, la Commune envisage une maîtrise de la dynamique démographique : il s'agit de passer d'une croissance de +0,3%/an (constatée sur la période 2010-2015), **à une croissance annuelle de +1.3%/an, en lien avec les perspective du SCOT et envisageable au regard de croissance démographique observée sur la commune sur les 15 dernières années (1999-2015 : 1,3% de croissance moyenne par an). Cette croissance annuelle permettra d'accueillir environ 890 habitants supplémentaires, et ainsi dépasser les 5 000 habitants à l'horizon 2034**. Cette dynamique à 15 ans implique la réalisation d'environ **388 logements supplémentaires pour accueillir cette population nouvelle**.

Par ailleurs, il faut souligner que **le desserrement des ménages est inévitable**. Même si la dynamique démographique envisagée vise à favoriser un rajeunissement de la population, il est probable que les estimations déployées dans le scénario au fil de l'eau se concrétisent, avec le passage d'une occupation des logements de 2.5 habitants/logements en 2015 à 2.3 habitants/logements d'ici 2034. Cette évolution induit de prévoir **environ 180 logements supplémentaires** pour maintenir la population à son niveau actuel.

Enfin, le maintien du taux de vacance « normale » de 2015 pour assurer une bonne rotation du parc au sein du parc des logements mobilisera une trentaine de logements supplémentaires qu'il sera nécessaire de compenser.

***Les scénarii démographiques et les besoins induits en logements***

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

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

### 2.2.3.2 BESOINS EN LOGEMENTS ET CONSOMMATION D'ESPACE INDUITE

**Sur le plan de la construction de nouveaux logements** :

Il est estimé que la variation du parc des logements vacants conduira à 32 logements vacants supplémentaires soit 121 logements vacants à l'horizon 2034 correspondant à un taux de vacance de 5,2% identique à celui de 2015.

Il est estimé que la variation du parc des résidences secondaires ne sera pas significative (légère baisse du taux).

**En termes de typologie de logements**, la commune considère que **ces logements correspondent à environ 568 résidences principales supplémentaires**, permettant d'accueillir de nouveaux ménages sur le territoire auquel s'ajouteront 32 logements vacants supplémentaires. Ces 600 logements seront réalisés soit dans le cadre de nouvelles opérations (neuf), soit par division de logements existants, soit par changement de destination. En compatibilité avec le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT, le PADD s'engage en faveur de la création d'une offre de logements visant à assurer une mixité sociale et intergénérationnelle, notamment par la création de 20% de logements sociaux dans le cas des plus grandes opérations.

**En termes de maîtrise de la consommation d'espace**, la commune estime qu'une densité moyenne concordante avec les objectifs du SCoT du Vignoble Nantais doit effectivement être recherchée au sein des futures opérations d'ensemble. Celui-ci fixe **un objectif minimum de 20 logements/hectare** pour les opérations d'habitat en extensions de l'enveloppe urbaine..

Le SCoT définit également un objectif de création de **30% de l'offre en logements au sein de l'enveloppe urbaine définie par le SCoT** (statut de centralité d'équilibre). Le projet urbain communal dépasse largement cet objectif et permettra d'inscrire environ **37% des nouveaux logements au sein de l'enveloppe urbaine déjà constituée.**

En outre, afin de consolider certains villages situés à proximité du bourg et à l'appui d'une étude multicritères, la commune prévoit **la création de logements sur des secteurs de taille et de capacité limité dans l'enveloppe des « villages [25]» de La Falordière, La Brosse, Les Landes, La Bourcerie et La Renoulière** (cf. justifications ci-après) ; en campagne, **le changement de destination** sera autorisé pour les bâtiments patrimoniaux strictement identifiés au PLU. Les changements de destination de bâtiments agricoles situés au sein de périmètres sanitaires, ne seront autorisés qu'après un arrêt définitif de l'activité agricole (les bâtiments devront être concerné par une déprise agricole depuis plus de trois ans).

## 2.2.4. LES SCENARII EN TERMES DE SPATIALISATION DES BESOINS EN LOGEMENTS

### 2.2.4.1 PREAMBULE

L'enjeu de spatialisation a porté sur la localisation de l'offre en nouveaux logements à l'échelle communale (environ 600 logements à prévoir d'ici 2034). Les questions se sont posées à trois niveaux : **l'agglomération, la possibilité de mettre en place des STECAL à vocation d'habitat « à titre exceptionnel » et le changement de destination en campagne**. Evidemment, ces trois niveaux se sont entrecroisés afin de tenir compte à la fois des **besoins en logements** et de la **diversité de l'offre**.

Avant toute réflexion portant sur la localisation de zones d'urbanisation future en extension de l'enveloppe urbaine, plusieurs principes majeurs ont donc été retenus par la commune portant sur la diversification de l'offre en logements, à travers :

- L'optimisation du potentiel foncier existant au sein du centre-ville par des opérations de renouvellement urbain.
- L'optimisation des gisements fonciers présents sur l'enveloppe urbaine définie par le SCoT sur l'agglomération (centre +village de l'Hommetière).
- La délimitation au sein des enveloppes existantes des hameaux de secteurs de taille et de capacité limité (au sein desquels l'optimisation du foncier déjà définitivement perdu pour l'agriculture est envisageable La prise en compte de l'inventaire du potentiel en changement de destination, en campagne.

### 2.2.4.2 L'INVENTAIRE DU POTENTIEL EN CHANGEMENT DE DESTINATION, EN CAMPAGNE

Afin de conforter l'agglomération comme centralité, la commune est partie du principe qu'il était souhaitable d'y localiser la grande majorité de l'offre en logements. En ce sens, et en conformité avec les dispositions législatives, elle a proscrit la construction de logements neufs en campagne (à l'exception de l'optimisation d'une vingtaine de dents creuses sur les 5 villages cités précédemment, ainsi que des logements de fonction des agriculteurs).

[25] « village » : appellation local des hameaux

Dans une logique de valorisation du patrimoine bâti existant, elle a considéré que la question du changement de destination devait être posée. Un inventaire exhaustif des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination a donc été dressé, à l'appui d'un certain nombre de critères[26].

Il en ressort qu'environ **199 bâtiments pourraient faire l'objet d'un changement de destination vers du logement,** à raison d'un logement par bâtiment identifié. Cependant, 98 de ces bâtiments sont situés à ce jour dans l'enveloppe sanitaire d'exploitations agricoles.

Entre 2012 et 2018, la commune a enregistré une vingtaine de demande permis pour assurer le changement de destination d'anciens bâtiments en logements au sein des villages. Ces changements de destination au sein des nombreux villages étaient inférieurs à 4 par an alors même que peu de logements neufs étaient construits sur la commune.

**A échéance 2034, il apparaît raisonnable de penser que sur l'ensemble des bâtiments identifiés (potentiel théorique de 98 bâtiments), une soixantaine fera effectivement l'objet d'un changement de destination sur le s15 prochaines années..**

#### 2.2.4.3 L'IDENTIFICATION DES STECAL DE LA FALORDIERE, LA BROSSE, LES LANDES, LA BOURCERIE ET LA RENOULIERE

En campagne, le nombre important de « villages » et écarts situés sur le territoire communal et l'approche relative à la diversification de l'offre en logements a conduit à se poser la question de mettre en place des secteurs d'urbanisation limitée.

L'objectif communal et de faire vivre « les villages », ce dernier est globalement atteint par le changement de destination. Cependant, 5 villages ont été retenus pour être confortés sur la base des critères suivants :

- **L'absence d'impact agricole :** l'objectif premier étant de limiter l'impact de l'urbanisation sur l'activité agricole.
- **La localisation.** Ils doivent être situés à une **distance** inférieure ou égale à 3 km du bourg. Cette distance réduite permet d'assurer un lien fonctionnel avec les services, équipements et commerces situés sur le centre.
- **Une taille minimale** d'une quinzaine d'habitations existantes afin de ne pas conforter des écarts de petites tailles
- **Une forme urbaine** au caractère relativement aggloméré : les « villages » retenus comportent un enjeu de renouvellement /densification du cœur de village.

L'idée d'identifier ces 5 villages en tant que Secteur de Taille et de CApacité Limité (STECAL) permet de conforter ces entités et permet de prolonger leur processus de mutation (renouvellement de friches agricoles…) en comblant les quelques espaces disponibles, non exploités par l'agriculture.

**Les opportunités de densification,** correspondant à une vingtaine de logements sur l'ensemble des 5 villages suivants :

[26] Cf. *Méthodologie* en *Annexe* .

#### 2.2.4.4 L'INVENTAIRE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE

Ce travail a permis d'estimer le potentiel foncier théorique au sein de son enveloppe urbaine à environ **16,3 hectares**. Parmi ces 16,3 hectares, 2,35 hectares correspondent à des dents creuses, 7,6 hectares à du remembrement (division/regroupement) parcellaire et 6,3 hectares correspondent à des gisements de type « renouvellement urbain ».

Le potentiel « théorique » réalisable correspond donc à **16,3 hectares** au sein de l'enveloppe urbaine :

- **61,7% de ce potentiel dispose d'une faisabilité simple**, soit 10 hectares. En appliquant la densité minimale fixée par le SCoT (20 logements par hectares pour la commune de Vieillevigne) ainsi qu'une densité contextualisé pour les gisements de petites tailles, cela correspond à la possibilité de construire environ 165 logements.
- **10,1% d'une faisabilité moyenne, soit 1,65 hectares**. En appliquant la densité minimale fixée par le SCoT (20 logements par hectares pour la commune de Vieillevigne) ainsi qu'une densité contextualisé pour les gisements de petites tailles, cela correspond à la possibilité de construire environ 26 logements
- **28,1% d'une faisabilité opérationnelle complexe**, soit 4,6 hectares. En appliquant la densité minimale fixée par le SCoT (20 logements par hectares pour la commune de Vieillevigne) ainsi qu'une densité contextualisé pour les gisements de petites tailles, cela correspond à la possibilité de construire environ 90 logements.

Les gisements les plus importants, en termes de surface, correspondent à :

- **Route de Nantes** : 0,6 hectare, situé au nord du centre-ville. Ce secteur pourra permettra la réalisation d'une quinzaine de logements.
- **Secteur du Puits Jacob** à l'ouest de l'ancienne usine « Rivabel **»** ; environ 17 logements sur 0.9 hectare
- **Le secteur de la mairie** : correspondant à la création d'environ 30 logements répartis sur une surface de plus de 1,1 hectare.
- **L'Hommetière sud** « La coulée du Coteau »: correspondant à la création d'environ 15 logements répartis sur une surface de plus de 0,74 hectare.

Ces 5 secteurs représentent un potentiel de création de l'ordre de 90 logements au sein de l'enveloppe urbaine de Vieillevigne.

Les études et la programmation concernant l'ancienne usine Rivabel sont en cours, cette dernière devrait permettre d'assurer un développement commercial intéressant au sein de l'enveloppe urbaine.

Pour les autres gisements fonciers de plus petites tailles globalement constitués de fonds de jardins, leur densification ne rencontrera pas d'entrave par le règlement du PLU. Ces gisements représentent un potentiel de l'ordre de 135 logements.

**Au regard de cette analyse, il est estimé qu'environ 224 logements pourraient être réalisés sur les 15 prochaines années sur les gisements foncier de l'enveloppe urbaine.**

**La réalisation d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur les principaux gisements fonciers garantiront la réalisation d'environ 89 logements lors de l'aménagement de ces secteurs. L'urbanisation des autres gisements fonciers (135 logements envisagés) sera encouragée et encadrée par le règlement du PLU.**

#### 2.2.4.5 SCENARII ENVISAGES ET SCENARIO RETENU

Afin de compléter ce potentiel à travers l'identification de secteurs d'extension de l'agglomération, plusieurs scénarii ont été élaborés.

Sur l'agglomération, l'essentiel du travail a consisté à comparer les différents secteurs d'extensions possibles à l'appui d'une grille de critères, afin de procéder à un classement de ces secteurs. Outre les notions de proximité par rapport au centre-ville, les impacts sur l'agriculture, la desserte par les réseaux, l'impact sur les paysages ou encore la dureté foncière ont été des critères de réflexion déterminants. Plusieurs choix urbains forts se sont imposés dans ce scénario de développement, à travers la mise en place de quatre secteurs d'extension pour la création de quartiers d'habitat :

- Le secteur Les Ardelières (environ 7,3 hectares),
- Le secteur rue du Pressoir « Ardelières sud » (environ1,6 ha, hors zone humide)
- Le secteur Est de l'Hommetière (environ 3,8 ha),
- Le secteur Ouest de l'Hommelière (environ 2,4 ha),

Ces quatre secteurs s'étendent sur 15 ha et permettront la réalisation d'environ 300 logements

#### 2.2.4.6 CONSOMMATION D'ESPACE INDUITE (HABITAT) ET NIVEAUX DE DENSITE

Le PADD oriente le projet urbain sur l'élévation des densités, avec un objectif de 20 logements par hectare à l'échelle de l'ensemble des opérations en extension. L'optimisation du foncier permettra de limiter les prélèvements sur les espaces agricoles et naturels. Afin d'aller plus loin dans les objectifs d'utilisation économe des espaces agricoles et naturels, les secteurs identifiés au sein de l'enveloppe urbaine permettront une densité moyenne supérieure à 35 logements par hectare, permettant de limiter au maximum la mise en place de secteur d'extension urbaine. De plus, le projet de la commune respecte les prescriptions fixées par le SCoT puisque environ 37% des nouveaux logements à réaliser le seront au sein de l'enveloppe urbaine.

Le projet de PLU prévoit, à travers le zonage, une consommation d'espace de l'ordre de **16 hectares en extension de l'enveloppe urbaine pour les opérations à vocation d'habitat** : La principale zone d'extension correspond au secteur des Ardelières, située en continuité sud de l'enveloppe urbaine s'étendra sur une surface de 7.3 ha correspondant à 45% de cette consommation d'espace.

Le tableau ci-dessous récapitule les surfaces de ces secteurs, le nombre de logements attendus et les objectifs de densité attribués.

| | | Nombre de logements | Surface (ha) | Densité (log/ha) | % |
|---|---|---|---|---|---|
| **Enveloppe urbaine** | Dents creuses urbaines | 150 | 4.1 | 34 | 25% |
| | Route de Nantes | 15 | 0,6 | 25 | 2% |
| | Secteur de la Mairie | 30 | 1,1 | 27 | 5% |
| | Hommetière Sud « coulée du Coteau » | 15 | 0,74 | 20 | 2.5% |
| | Secteur du Puits Jacob | 17 | 0.87 | 20 | 3% |
| | **Total enveloppe urbaine** | **224** | **7.4** | **30** | **37%** |
| **Hors enveloppe urbaine** | Les Ardelières | 146 | 7.3 | 20 | 24% |
| | Les Ardelières sud | 32 | 1.64 | 20 | 5% |
| | Hommetière Est « jardins des fontaines» | 75 | 3,8 | 20 | 12% |
| | Hommetière Ouest | 48 | 2,4 | 20 | 8% |
| | 5 villages (STECAL) | 20 | 1 (environ) | 20 | 3% |
| | Changement de destination (total de 98 bâtiments hors périmètre agricole) | 60 | / | / | 10% |
| | **Total hors enveloppe urbaine** | **381** | **16,14** | **24** | **63%** |
| | **Total (hors changement de destination)** | **321** | **16.14** | **20** | |
| | **Total logements** | **605,00** | | | |

*Estimation des créations de logements sur les opérations futures (valeurs indicatives)*

Il convient de relever que les secteurs localisés au sein de l'enveloppe urbaine présente une densité de 37ha pour tenir compte de leurs emplacements stratégiques (proximité des équipements et services). A l'échelle des opérations d'aménagements en extension, la densité moyenne est de 20 log/ha. **Cette densité moyenne à l'échelle de l'ensemble des opérations d'ensemble en extensions de l'enveloppe s'inscrit dans les objectifs du SCoT**.

### 2.2.5 L'ETALEMENT DANS LE TEMPS DE L'OFFRE EN LOGEMENTS

Afin de maîtriser la dynamique démographique (en lien avec la capacité des équipements), la commune a pour objectif d'étaler la production de l'offre en logements dans le temps ; en ce sens, les OAP concernant les secteurs à vocation habitat assureront un phasage de l'urbanisation.

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

Il faut toutefois relever les éléments suivants :

- De fait, la maîtrise du devenir des dents creuses les plus petites n'est pas envisageable, l'optimisation de foncier appartenant à des propriétaires privé sera encouragée par la commune, notamment à travers le déploiement d'une démarche BIMBY auprès des propriétaires privés.
- Concernant le potentiel en changement de destination, aucune marge de manœuvre ne permet de contrôler précisément le rythme de création d'éventuels nouveaux logements au niveau des bâtiments identifiés.

### 2.2.6 UN SCENARIO RETENU QUI TIENT COMPTE DES ENJEUX ECONOMIQUES

#### 2.2.6.1 LES CRITERES DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

**Etendre le parc intermédiaire de Beausoleil :**

La position géographique stratégique du territoire de Vieillevigne desservie par l'échangeur de Boufféré sur l'A83, joue en faveur d'une **forte attractivité pour les entreprises**, en atteste la vitalité de la zone d'activité intercommunale de Beausoleil qui connaît un important essor depuis quelques années.

Les parcs intermédiaires désignés par le SCoT ont notamment vocation à accueillir de la petite industrie ou de grosses entreprises artisanales, ainsi, le cas échéant, des commerces, loisirs et services.

Sur la base d'un diagnostic qui montre l'attractivité de la zone de Beausoleil, les différents partenaires ont opté pour une nouvelle orientation qui consiste à conforter ce parc d'activité. L'extension du parc intermédiaire de Beausoleil permettra l'accueil de nouvelles entreprises sur le territoire et l'extension des activités existantes sur **12 ha supplémentaires** au Nord de la RD753. Le giratoire existant permettant une desserte aisée et en toute sécurité.

**Permettre le développement du projet communal du Garré, inscrit au SCoT et dans le projet de développement économique de l'agglomération :**

Le potentiel attractif de la commune se traduit notamment dans les objectifs définis par le SCoT Vignoble en matière de développement des zones d'activité puisque figure dans la cartographie du PADD du SCoT, le projet de Z.I.D (Zone d'Intérêt Départemental) à vocation industrielle et logistique, situé à proximité de l'échangeur de Boufféré et en façade sur l'A83.

Situé en bordure de l'autoroute, le projet de parc majeur du Garré prévoit l'accueil d'activités d'envergure sur environ 32 hectares. Le projet de parc fait également partie du Schéma de développement des zones d'activités de la Communauté d'Agglomération Clisson Sèvre Maine et s'inscrit dans une programmation à long terme.

L'aménagement de la zone du Garré compose avec le projet de développement du Parc du Haut-Coint situé sur la commune d'Aigrefeuille sur Maine (cf. délibération du comité syndicale du SCOT du Pays du Vignoble nantais du 23 septembre 2019 concernant le PLU arrêté de la commune d'Aigrefeuille sur Maine).

**Assurer la mutation de la zone du Moulin située sur la route de Nantes :**

Il est souhaité de permettre un renforcement de cette zone sans l'étendre en assurant la mutation d'une friche (l'ancienne usine Dely's) par un projet à destination économique sur 3 hectares (situé au sein de l'enveloppe urbaine).

**Assurer le développement modéré d'activités isolées sur le territoire :**

L'objectif est d'encadrer l'évolution des entreprises qui sont implantées en dehors des zones d'activités. Trois secteurs de taille et de capacité limitée, destinés au maintien des activités économiques sur l'espace rural sont concernés :

- **la zone agro-alimentaire à la Seigneurtière ;**

L'objectif est de permettre l'organisation des flux autour du siège tout en contraignant l'extension

- **la zone artisanale à la Merlatière ;**

Le site est désormais scindé en deux espaces économiques distincts. Le nouveau périmètre permettra de sécuriser les flux d'entrée et sortie en ouvrant un nouvel accès. L'emprise des nouvelles constructions est limitée dans le règlement

- **la zone d'activité de travaux publics à la Gorsonnière.**

Le périmètre proposé permet de recentrer les activités et libérer des espaces

La possibilité de nouveaux sites de constructions diffuses pour les activités économiques ne sera pas envisageable à l'exception de ces sites. Les possibilités d'extension sont maitrisées par le règlement graphique et littéral du PLU.

En ce sens, la consommation d'espace à vocation économique aura un impact limité au sein de l'espace rural.

**Privilégier le développement du commerce et des services de proximité sur le centre-bourg :**

L'objectif est d'encourager les installations de nouveaux commerces et services sur le centre bourg afin que ce dernier conserve son attractivité et son rôle de centralité. Ce principe permettra de recentrer la dynamique sur la centralité, notamment dans une perspective de développement des mobilités douces et proximité entre zones d'habitat, commerces et services…

De plus, la friche industrielle située sur l'ilot Rivabel au nord du centre-bourg et au sein de l'enveloppe urbaine offre un potentiel et bénéficie d'une bonne accessibilité. Ce secteur permettra le développement d'une façade commerciale et de services, sans consommer de foncier.

#### 2.2.6.2 CONSOMMATION D'ESPACE INDUITE (ACTIVITES ECONOMIQUES)

Le développement de l'activité économique sur le territoire correspondra donc :

- Au développement restreint d'activités existantes en campagne.
- A la protection et au développement de l'offre commerciale sur le bourg, dans une logique de recentrage et n'impliquant aucune consommation d'espace.

- au renforcement et optimisation des 2 zones d'activités du territoire (ZA du Moulin de et de Beausoleil)
- A la création d'une zone d'activités d'influence supra-communale, sur le secteur de Garré.

Au total, la consommation foncière à vocation économiques représentera environ **44 hectares,** soit 32 hectares pour le secteur du Garré et 12 hectares pour le développement de la zone de Beausoleil. L'optimisation de la zone du Moulin et le renouvellement de l'ilot Rivabel n'auront pas d'impact en matière de consommation foncière.

#### 2.2.6.3 L'APPROCHE LIEE AU DEVELOPPEMENT A VOCATION EQUIPEMENTS

La commune de Vieillevigne dispose à ce jour d'un bon niveau d'équipements scolaires et sportifs qui permettront d'accueillir dans de bonnes conditions le développement de la commune. En outre, la maison de santé a été étudiée pour pouvoir s'agrandir en cas de besoins. Des disponibilités foncières pour le développement des services et équipements municipaux seront assurées dans le cadre du secteur à projet situé à proximité de la mairie.

**Le renforcement d'un pôle culturel et/ou d'un pôle petite enfance :** L'idée est d'utiliser le bâtiment de l'ancienne école privée afin de renforcer le pôle culturel et/ou petite enfance derrière la mairie. Cette opération permettrait de libérer des espaces pour les associations sur l'espace Paul Claudel. Plus globalement, le secteur de renouvellement urbain organisé autour de la mairie intègre un objectif de mixité permettant l'accueil des équipements, services et activités de proximité.

Le projet urbain que traduit le P.L.U. s'attache également à **conforter les infrastructures sportives et récréatives au sein du complexe existant.**

**Assurer le déplacement des services techniques :** Les services techniques se déplaceront sur l'ancien « pôle Terrena » courant 2019. Cette opération de renouvellement urbain permettra de nouvelles opportunités pour les activités associatives et municipales sur l'espace libéré.
En ce sens, le développement des équipements sur le territoire ne consommeront pas de foncier puisque l'ensemble des projets se feront dans **une démarche de renouvellement urbain.**

# 3. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Les choix retenus pour établir le PADD reposent d'une part sur **les enjeux identifiés** dans le cadre du Diagnostic et de l'Etat initial de l'environnement, d'autre part sur **le scénario envisagé** par la commune pour les 15 prochaines années, et enfin sur **le respect des objectifs supra-communaux** (SCoT, SDAGE…).

La présentation du scénario communal a déjà permis de présenter un certain nombre de choix (qui servent de socle au PADD) et de les justifier, notamment sur le plan de la démographie, des besoins en logements, de l'activité économique, et en termes de spatialisation. De fait, le PADD aborde également d'autres éléments.

Le tableau ci-après établit le lien entre les enjeux identifiés et les orientations retenues dans le cadre du PADD, expliquant ainsi les choix opérés.

| Thématiques | Enjeux | Orientations du PADD | Extraits du PADD |
|---|---|---|---|
| Démographie | -Attirer et accueillir de nouvelles populations sur le territoire ;<br><br>-Renforcer la mixité sociale et intergénérationnelle ;<br><br>-Attirer une population jeune,<br>-Anticiper le vieillissement de la population. | Axe 1 | « Le scénario de développement retenu pour élaborer ce projet en cohérence avec le SCOT, est basé sur un rythme de croissance démographique équivalent à la croissance des 15 dernières années soit 1,3% par an.<br>La population communale est estimée en 2019 à **4 174 habitants. L'objectif à l'horizon 2034 est d'afficher une croissance démographique moyenne de 1,3% par an**<br>Cette croissance permettra un gain d'environ **892 habitants** sur les quinze prochaines années.<br>En suivant cet objectif, la population envisagée à l'horizon **2034 sera proche de 5 100habitants**. » |
| Logement | -Développer le parc de logements pour accueillir de nouveaux habitants ;<br><br>Diversifier le parc de logements notamment pour favoriser la mixité sociale et générationnelle et répondre aux besoins des populations ;<br><br>-Développer de nouvelles formes urbaines et favoriser la densification et le renouvellement urbain | Axe 1 | « Cette croissance démographique implique la réalisation d'environ **600 logements supplémentaires**, environ 212 logements permettront de compenser le phénomène de desserrement des ménages et d'augmentation de la vacance (soit 35% des logements à construire) et 388 logements permettront l'accueil des nouveaux Vieillevignois ».<br><br>« Afin de s'adapter aux besoins de la population en constante évolution, de **favoriser le parcours résidentiel** et de maintenir les ménages sur place, la commune souhaite la réalisation de logements de **typologie variée** (logements individuels, logements intermédiaires, petits collectifs…) ».<br><br>« Au moins **20% des nouveaux logements seront des logement sociaux** (soit environ 120 logements). La recherche de **mixité urbaine et sociale** conduira à répartir la production nouvelle de logements aidés sur l'ensemble des opérations d'ensemble supérieures à 10 logements ». Des logements sociaux sont prévus sur des espaces sur l'espace Sèvre et Maine entre 15 et 20 logements seront réalisés à court terme (2ans). Cette création de logements permettra d'assurer le respect des engagements du PADD et les prescriptions du SCOT concernant la création de nouveaux logements sociaux<br><br>« La commune souhaite également privilégier, la construction de **logements adaptés aux personnes âgées** sur des programmes favorablement positionnés, à proximité des équipements, services, et transports collectifs (le secteur derrière la mairie notamment) **».**<br><br>« Les gisements fonciers repérés au sein de l'enveloppe urbaine (bourg et quartier de l'Hommetière) représentent un potentiel de développement de l'habitat que la commune **souhaite encourager**. Le potentiel foncier opérationnel sur le centre proche de 9 ha permettra la réalisation d'environ 224 logements.<br>Les élus souhaitent **encourager les opérations de remembrement et de division parcellaire permettant la réalisation de nouvelles opérations au sein de ces gisements**. Un travail d'incitation des propriétaires sera assuré par la **mise en œuvre de la démarche « Bimby »**. Cette démarche a pour objectif de favoriser la densification de secteurs pavillonnaires en mobilisant l'initiative privée ». |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Dynamique économique | -Permettre l'implantation des nouvelles entreprises sur le territoire, notamment par le développement des zones d'activités ;<br><br>-Conserver et conforter l'activité agricole et viticole ;<br><br>-Conserver et protéger les commerces en centre-ville ;<br><br>-Renforcer l'offre touristique tournée vers la nature et la culture locale. | Axes 2 et 3 | « Sur la base d'un diagnostic qui montre l'attractivité de la zone de Beausoleil, les différents partenaires ont opté pour une nouvelle orientation qui consiste à conforter ce parc d'activité. L'extension du parc intermédiaire de Beausoleil permettra l'accueil de nouvelles entreprises sur le territoire et l'extension des activités existantes sur **12 ha supplémentaires** au Nord de la RD753. Le giratoire existant permettant une desserte aisée et en toute sécurité »<br><br>« Les parcs désignés comme **projets majeurs** par le SCOT présentent **un intérêt supra-communal**, ils bénéficient d'un positionnement stratégique et d'une très forte accessibilité. Ces parcs ont pour vocation l'accueil des entreprises d'envergure. Situé en bordure de l'autoroute, le projet de parc majeur du Garré fait partie du schéma de développement des zones d'activités de la communauté d'agglomération Clisson Sèvre et Maine. Le projet prévoit **l'accueil d'activités d'envergure sur 30 ha à long terme** ».<br><br>« Assurer la **mutation de la zone du Moulin** située sur la route de Nantes. Cette zone qui conserve un **potentiel de densification et de réhabilitation** ne sera pas étendue notamment en raison de son positionnement moins favorable vis-à-vis des dessertes routières… En revanche, il est souhaité permettre un renforcement de cette zone en assurant la mutation de la Friche de l'ancienne usine Dely's par un projet à destination économique sur 3 ha ».<br><br>« L'objectif est **d'encadrer l'évolution des entreprises qui sont implantées en dehors des zones d'activités**.<br>Trois secteurs de taille et de capacité limitée, destinés au maintien des activités économiques sur l'espace rural sont concernés :<br>• la zone agro-alimentaire à la Seigneurtière ;<br>• la zone artisanale à la Merlatière ;<br>• la zone d'activité de travaux publics à la Gorsonnière ».<br><br>« L'objectif de la commune est **d'encourager les installations de nouveaux commerces et services sur le centre bourg** afin que ce dernier conserve son attractivité et son rôle de centralité ».<br><br>« La commune bénéficie de nombreux atouts permettant de **développer le tourisme durable** : un attrait touristique majeur (l'Ognon), des circuits de randonnées… Ainsi plusieurs initiatives permettront le développement touristique communal. Il s'agira notamment :<br>✓ de **conforter les circuits de randonnées pédestre et cyclable** existants ;<br>✓ De **permettre le développement de l'offre en hébergements** sur l'ensemble du territoire communal notamment au travers du changement de destination des bâtiments présentant un patrimoine intéressant ».<br>« La commune souhaite donc **conforter et pérenniser l'activité agricole** en :<br>✓ limitant très fortement les possibilités de nouvelles constructions de logement dans les hameaux ;<br>✓ protégeant les principaux espaces agricoles de l'urbanisation ;<br>✓ appréhendant de façon concertée et évolutive dans le temps, les besoins d'espace en matière de développement des zones d'activités économiques ;<br>✓ privilégiant le renouvellement urbain et en encadrant la nécessaire densification des formes urbaines ;<br>✓ évitant toute urbanisation à proximité des exploitations ce qui, à terme, peut constituer un frein à leur développement ;<br>✓ en identifiant des secteurs agricoles inconstructibles figurant dans des espaces de « transition » entre la zone urbaine agglomérée et l'espace rural agricole ». |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Equipements | -Conserver un bon niveau d'équipement, réparti sur le territoire,<br><br>-Adapter les équipements à la hausse de population envisagée ; | Axe 2 | « Le renforcement d'un pôle culturel et/ou d'un pôle petite enfance : L'idée est d'utiliser le bâtiment de l'ancienne école privée afin de renforcer le pôle culturel et/ou petite enfance derrière la mairie. Cette opération permettrait de libérer des espaces pour les associations sur l'espace Paul Claudel. Plus globalement, le secteur de renouvellement urbain organisé autour de la mairie intègre un objectif de mixité permettant l'accueil des équipements, services et activités de proximité.<br>Le projet urbain que traduit le P.L.U. s'attache également à **conforter les infrastructures sportives et récréatives au sein du complexe existant.**<br>**Assurer le déplacement des services techniques :** Les services techniques se déplaceront sur l'ancien pôle Terrena courant 2019. Cette opération de renouvellement urbain permettra de nouvelles opportunités pour les activités associatives et municipales sur l'espace libéré ».<br><br>« Outil désormais indispensable en matière de communication, **l'accès aux connexions numériques est un facteur prépondérant de l'attractivité d'un territoire**, pour les particuliers et de surcroît pour les entreprises. A cet égard, la commune de Viellevigne bénéficie d'ores et déjà de communications numériques Haut Débit de type ADSL. Le projet du PLU **favorisera la réalisation des équipements d'infrastructure nécessaires** notamment au déploiement des communications numériques.<br>La commune souhaite, par ailleurs, favoriser les projets et expérimentations qui permettront de faciliter un accès numérique de qualité aux entreprises et le développement du travail à distance». |
| Servitudes | Servitudes liées aux canalisations de transport de gaz, au réseau de transport d'électricité, protection des centres radioélectriques… | / | Le projet de PLU prend en compte les servitudes qui s'appliquent sur le territoire. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Mobilités et accessibilité | -Limiter l'utilisation de la voiture personnelle ;<br><br>-Améliorer et renforcer l'offre de transports collectifs ;<br><br>-Organiser et développer les modes doux ;<br><br>-Sécuriser les déplacements des piétons dans le centre-ville. | Axes 5 | « En matière de déplacement automobile, la trame viaire du bourg s'articule autour des axes départementaux qui constituent la base du réseau en étoile ; la RD 753, voie principale qui supporte la grande majorité des flux de transit, crée rupture au sein du bourg.<br>La trame secondaire assure quant à elle les liaisons inter-quartiers ; elle se prolongera au sein des poches d'urbanisation future que prévoit le projet :<br>✓ **l'articulation des différents quartiers** (existants et futurs) doit à terme permettre une bonne lecture de l'agglomération du bourg. Cette lecture sera facilitée par le maillage des voies et leur hiérarchisation, l'objectif principal étant d'éviter tout cloisonnement spatial. Ce maillage est conçu pour tous les modes de déplacement : automobile, cyclable, piéton ;<br>✓ les **déplacements de cars solaires seront améliorés** aux abords de l'école et de la Place Saint Thomas ».<br><br>« 5-2 : Connecter les nouveaux quartiers aux réseaux des liaisons douces<br>✓ En matière de circulations douces, les parcours existants constituent d'ores et déjà une trame évidente qui permet en premier lieu, une convergence vers les points stratégiques et dynamiques du bourg. La trame des liaisons douces offre une articulation aisée entre les différents quartiers, et en direction des circuits de promenades, notamment autour du lac des Vallées.<br>✓ La « coulée verte » qui accompagne le ruisseau de l'Ognon sera préservée afin de constituer un réel espace de respiration et de cheminements entre le Bourg et les quartiers de l'Hommetière. Toutefois il s'avère nécessaire que sa traversée se fasse aisément pour les vélos et piétons afin que cet atout naturel ne soit pas vécu comme une rupture au sein de l'agglomération. C'est pourquoi un renforcement du circuit de liaisons douces est projeté, dont l'objectif, au-delà de la mise en relation des différents quartiers, permet de découvrir l'agglomération du Bourg de Vieillevigne dans sa diversité géographique, fonctionnelle et paysagère.<br>**5-3 : Renforcer le maillage de cheminements doux et d'itinéraires cyclables de découverte du territoire**<br>✓ Valoriser et pérenniser les circuits de promenades et les cheminements de découverte du territoire existant par des actions de signalisation, sécurisation…<br>**5-4 : Favoriser l'accès aux transports en commun et développer le covoiturage**<br>✓ Par une construction privilégiant davantage de densité sur les secteurs urbains centraux permettant de faciliter l'accès aux arrêts de la ligne départementale.<br>✓ Les secteurs de covoiturage déjà aménagés permettront le développement du covoiturage sur la commune ». |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Sols / sous-sols | -Economiser l'espace et lutter contre l'étalement urbain ;<br><br>-Privilégier la densification et le renouvellement urbain des tissus agglomérés existants ;<br><br>-Limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers ; | Axe 1 et 3 | « L'objectif de la municipalité est **d'assurer le développement des zones d'habitat à proximité de l'offre de transports en commun, des équipements et des services existants,** et de maintenir un dynamisme dans le centre-bourg ».<br><br>« Plusieurs opérations permettront **d'assurer l'évolution de la ville sur des secteurs stratégiques** : l'ilôt Rivabel, l'espace autour de la mairie, l'ancienne usine Dely's sur la zone du moulin, l'ancien espace Terrena réinvestit par les services techniques…<br>L'identification des gisements fonciers sur le centre et dans les hameaux permettront d'**optimiser l'urbanisation de l'enveloppe urbaine**. Dans ce cadre, une démarche Bimby (Build In My BackYard) permettant de favoriser la densification de secteurs pavillonnaires en mobilisant l'initiative privée a été engagée par la commune ».<br><br>« Les opérations antérieures d'habitat sur la commune traduisaient une consommation foncière moyenne d'environ 1,35 ha chaque année. **L'utilisation des gisements fonciers au sein des enveloppes urbaines et le travail sur la densité des futures opérations permettront une réduction importante des besoins annuels**. Les extensions urbaines liées à l'habitat se limiteront sur les 15 prochaines années à 15 ha et s'inscriront en continuité immédiate des enveloppes urbaines du centre. (Soit 1 ha/an sur 15 ans ) ». |

| Thématiques | Enjeux | Orientations du PADD | Extraits du PADD |
|---|---|---|---|
| Milieux naturels & biodiversité<br>Cycle de l'eau | Préserver la Trame verte et bleue, au carrefour de multiples intérêts : biodiversité, activité agricole, paysages & cadre de vie, cycle de l'eau, élément attractif pour le tourisme et les loisirs ;<br><br>Veiller à l'adéquation entre capacité des équipements et hausse de population envisagée,<br><br>-Préserver les zones humides. | Axe 4 | « La protection pérenne de sites "naturels" essentiellement en lien avec le réseau hydrographique. Leur identification s'appuie notamment sur les éléments de diagnostics environnementaux qui ciblent des entités géographiques et des continuités présentant un réel intérêt en matière de biodiversité faunistique et floristique et jouant un rôle essentiel<br>au regard notamment des objectifs de préservation des milieux humides et de la ressource en eau.<br>**Connaître et préserver les zones humides :** 180 ha de zones humides ont été identifiées sur la commune pour reconquérir la qualité des cours d'eau, ces zones seront préservées conformément au SAGE.<br><br>**Préserver les boisements et les haies et encourager les nouvelles plantations en lien avec les structures susceptibles de fournir un accompagnement technique et/ou financier.**<br>La commune dispose depuis février 2012 d'un inventaire de haies ; sur la base de cet inventaire, la collectivité s'est positionnée sur une stratégie en matière de protection de la trame végétale au sens large et en lien avec les autres enjeux environnementaux et paysagers : garantir une protection tout en conservant de la souplesse dans leur utilisation.<br><br>**La constitution d'espaces "de respiration"** au sein de l'urbanisation qui correspondent à des secteurs récréatifs, à des sites de régulation des eaux pluviales et à la coulée verte que constitue d'ores et déjà la vallée de l'Ognon qui structure fortement la géographie du bourg de Vieillevigne ». |
| Paysages & patrimoine | - Pérenniser l'activité agricole pour son apport sur le plan de la gestion des paysages : arrêt du mitage de l'espace agricole et naturel ;<br><br>- Conserver la bonne transition entre le bourg et la campagne,<br><br>-Valoriser le patrimoine bâti en campagne, en fixant les modalités de changement de destination,<br><br>-Préserver l'identité du bâti,<br><br>-Préserver les paysages du tissu aggloméré et de l'espace rural, de manière spécifique, soigner la relation du centre-ville à son environnement immédiat en affirmant les limites de l'espace urbanisé,<br><br>-Protéger et valoriser le patrimoine. | Axe 4 | « Plusieurs actions du PLU visent à préserver les paysages emblématiques et le patrimoine de la commune :<br>✓ **la réalisation d'un plan guide** sur le secteur patrimonial du bourg ;<br>✓ **mettre en valeur les éléments remarquables du patrimoine** de la commune (châteaux, manoirs, alignements du bâti sur centre bourg…) ;<br>✓ **favoriser la mise en valeur et la restauration de bâtiments ruraux traditionnels** sur l'ensemble du territoire, notamment sur les hameaux, en permettant le changement de destination et l'extension limitée des constructions existantes ;<br>✓ **préserver** le **petit patrimoine**, véritable identité des hameaux (fontaine, lavoir, puits, four à pain, calvaire, …)<br>✓ **limiter l'urbanisation des hameaux** afin de préserver le bâti ancien et limiter le mitage du territoire.<br>✓ Favoriser le développement des énergies renouvelables sur le territoire communale ». |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Qualité de l'air<br><br>Energie | -Diminuer les émissions liées aux déplacements motorisés ;<br><br>-Réduire le recours aux énergies fossiles dans les bâtiments. | / | Thématique simplement évoquée et posant l'objectif de rapprocher les quartiers d'habitats des services, équipements et commerces et ainsi renforcer l'utilisation des modes actifs. |
| Déchets | -Développer une urbanisation de faible incidence en termes d'allongement des trajets de collecte. | Axe 1 | Thématique traitée sans être explicitement évoquée, à travers les objectifs déclinés dans les axes 1 et 2 du PADD : confortation du Bourg et lutte contre l'étalement urbain.<br><br>« L'objectif de la municipalité est **d'assurer le développement des zones d'habitat à proximité de l'offre de transports en commun, des équipements et des services existants**, et de maintenir un dynamisme dans le centre-bourg ». |
| Risque et nuisances | -Prendre en compte les activités vectrices de potentielles pollutions des sols,<br><br>Organiser l'habitat en adéquation avec les secteurs à risque identifiés (inondations, TMD…). | Axe 4 | « Le projet s'attache à limiter tout développement urbain sur les zones soumises à risques. A Vieillevigne, cette logique se décline concrètement au travers des orientations suivantes :<br>- Les **abords des cours d'eau**, au-delà même **des secteurs réputés inondables**, sont identifiés très majoritairement en zone non constructible sur la base des éléments disponibles de **l'atlas des zones inondables du bassin de Grand Lieu** ;<br>- Les **abords des trois axes routiers majeurs, la RD 753, la RD 12 et l'A83**, se conformeront aux règlementations en vigueur, en matière de :<br>**- Classement acoustique** des infrastructures routières.<br>Règlementation européenne de **transports des matières dangereuses** ; la commune de Vieillevigne est, en effet, répertoriée dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs au titre des risques liés au transport de matières dangereuses (RD 753 et RD 12 et de l'A 83).<br>- Respect des **conditions et dimensionnement des voiries** permettant le passage des convois exceptionnels (RD 753) ;<br>- La **carrière du Pâtis** située à l'extrémité Nord-Est du territoire communal et desservie par le RD 54.<br>- Le site d'exploitation actuel autorisé par arrêté préfectoral fera l'objet d'une **identification spécifique** sur le projet de zonage du P.L.U ». |

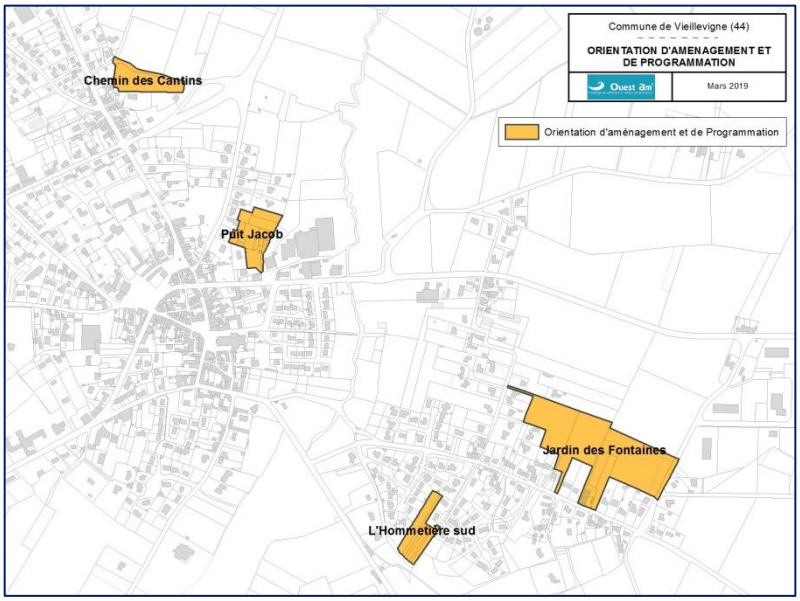
# 4. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) constituent l'une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Plusieurs orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ont été délimitées sur des secteurs à enjeux d'aménagement (en l'occurrence, le centre-ville et ses abords immédiats).

Ces orientations d'aménagement et de programmation ont été établies dans le respect des orientations générales définies au PADD.

Le PLU présente 4secteurs et sites concernés par des OAP : **Il s'agit de 4 sites à vocations d'habitat présent au dans l'enveloppe urbain ou en extension immédiate.**




Ces sites sont identifiés par une trame spécifique au règlement graphique.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont vocation à définir, pour un secteur donné, les modalités d'aménagement envisagées. Elles se présentent sous forme écrite et/ou graphique. Les OAP peuvent être déclinées selon trois axes :

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

## 4.1. MAITRISE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET PROGRAMMATION

Ce principe concerne **toutes les zones d'urbanisation future**.

Tous les secteurs à vocation d'habitat se voient individuellement attribuer **des objectifs de programmation précise, en densité minimale à respecter**. La pondération de ces objectifs de densité s'inscrit dans le respect des objectifs du SCoT.

Par ailleurs, concernant le phasage des opérations :

- De manière à garantir la cohérence de l'urbanisation, chaque site à vocation d'habitat concerné par une OAP ne pourra être aménagé que dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble (éventuellement en plusieurs phases).

- Des principes de composition urbaine sont à respecter concernant les densités, pour optimiser l'utilisation de l'espace et limiter la consommation foncière. Le nombre de logements est encadré.

- Les objectifs de densité en cohérence avec le PADD varient fonction du contexte et de la surface des opérations. Une densité de 20 logements par hectare est souhaitée sur les différents secteurs

**L'ensemble de ces principes vise à garantir une optimisation du foncier par une organisation cohérente à l'échelle de chaque site.**

**Les4 orientations à vocation principale d'habitat**

| Secteur concerné | Localisation | Surface (ha) | Zonage | Densité minimale | Estimation du nombre de logement minimal à créer | % de logement sociaux |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Secteur du Puits Jacob** | Dans l'enveloppe urbaine | 0,87 | Ub | 20 log /ha | 17 | Environ 20% des logements de l'opération (3 à 4) logements) |
| **Secteur Route de Nantes (chemin des Cantins)** | Dans l'enveloppe urbaine | 0,7 | 1AU | 20log /ha | 15 | Environ 20% des logements de l'opération (3 logements) |
| **Secteur Hommetière Sud (la coulée du coteau)** | Dans l'enveloppe urbaine | 0.74 | 1AU | 20 log /ha | 15 | Environ 20% des logements de l'opération (3 logements) |

| Secteur concerné | Localisation | Surface (ha) | Zonage | Densité minimale | Estimation du nombre de logement minimal à créer | % de logement sociaux |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Secteur Hommetière Est (Jardins des Fontaines)** | Hors enveloppe | 3.84 | 1AU | 20 log /ha | 75 | Environ 20% des logements de l'opération (15 logements) |
| **Ensemble des orientations d'aménagement et de programmation** | | **6.2** | | **20 log/ha** | **122** | |

En définitive sur les 6.2 ha à vocation d'habitat que totalisent les OAP, 1.6 ha sont situés au sein de l'enveloppe urbaine (auquel s'ajoutent environ 135 logements liés au potentiel des gisements fonciers de plus petites tailles identifié au sein de l'enveloppe urbaine du bourg et de l'Hommetière et du secteur des Ardelières nord situé en zone Ub).

## 4.2 AMELIORATION ET ANTICIPATION DE LA SITUATION AUTOUR DES MOBILITES

Ce principe concerne quatre points spécifiques :

**Les orientations d'aménagement et de programmation** définissent :

- **Les principes d'accès** afin d'assurer une desserte cohérente des quartiers.
- Les principales **continuités douces** à aménager ou à renforcer en lien avec le projet communal. L'objectif est de viser une mobilité inter-quartiers à l'échelle communale. Pour favoriser les déplacements doux, des continuités ont été définies sur l'ensemble des secteurs d'OAP à vocation d'habitat.

## 4.3 INSERTION DES FUTURS PROJETS DANS LEUR ENVIRONNEMENT

De manière générale, les OAP portent une attention particulière à la gestion des abords des différents sites appelés à évoluer :

Sur l'ensemble des OAP, une attention particulière est portée sur la préservation des haies bocagères. Le maintien de ces éléments naturels va à la fois dans le sens de l'insertion paysagère dans leur environnement et dans le sens de la prise en compte de la Trame verte.

# 5. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

## 5.1 BILAN DES SUPERFICIES

| Désignation | Superficie (en ha) |
|---|---|
| **ZONES URBAINES (U)** | **195.1** |
| **Ua** | **15.8** |
| **Uah** | **4.9** |
| **Ub** | **97.9** |
| **Uba** | **3.6** |
| **Ue** | **32.8** |
| **UL** | **11.8** |
| **Ux** | **34.8** |
| **ZONES A URBANISER (AU)** | **64.8** |
| **1AU** | **5.2** |
| **2AU** | **12.2** |
| **2AUe** | **44.2** |
| **2AUm** | **2.6** |
| **ZONES AGRICOLES (A)** | **4 249.1** |
| **A** | **4 111** |
| **Ab** | **103.2** |
| **Ah** | **22.5** |
| **Ae** | **12.3** |
| **ZONES NATURELLES (N)** | **697.3** |
| **N** | **697.3** |
| **TOTAL** | **5 206.35** |

| | |
|---|---|
| **Boisement protégés (L151.23 code de l'urbanisme)** | **161,4 ha** |
| **Zones humides inventoriées (L151-23 du Code de l'Urbanisme)** | **186 ha** |
| **Linéaire de haies bocagères protégées (L151-23 du Code de l'Urbanisme)** | **224 280 mètres linéaires** |
| **Cours d'eau** | **7804 mètres linéaires** |

## 5.2 EXPOSE DES MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES

### 5.2.1 LES ZONES U

La zone U est composée de 5 types de zones : Ua, Ub , Ue, Ux, UL,

#### 5.2.1.1 LE SECTEUR UA, CORRESPONDANT AU TISSU URBAIN ORIGINEL

**Vocation principale du secteur**

Le secteur Ua correspond au tissu urbain ancien de la commune.

Le secteur Ua est un secteur déjà urbanisé à caractère central. Il présente une vocation principale d'habitat dense, de services et d'activités compatibles avec l'habitat. Les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. Les équipements publics existent ; ils ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le secteur Ua comporte un secteur Uah qui correspond au cœur historique du bourg au sein duquel est souhaitée une unité architecturale d'inspiration traditionnelle.

**Exposé des motifs de délimitation**

La délimitation des secteurs Ua et Uah s'appuie sur un croisement de deux critères :

- Sur le plan de la morphologie urbaine, Le secteur Ua correspond au tissu ancien du centre bourg. Les constructions sont généralement édifiées en ordre continu et à l'alignement des voies et emprises publiques. Ce secteur est desservi par l'ensemble des réseaux, y compris l'assainissement collectif.
- Le secteur Uah présente une morphologie plus resserrée et plus dense et correspond au noyau historique de la commune qui présente une architecture caractéristique et remarquable qu'il s'agit de préserver.

#### 5.2.1.2 LE SECTEUR UB, CORRESPONDANT AU DEVELOPPEMENT CONTEMPORAIN

**Vocation principale du secteur**

Le secteur Ub correspond au tissu urbain contemporain de la commune : extensions du bourg.

Le secteur Ub est un secteur périphérique déjà urbanisé. Il présente une vocation principale d'habitat, de services et d'activités compatibles avec l'habitat. Les constructions sont généralement édifiées avec une densité moindre qu'en secteur Ua. Les équipements publics existent ; ils ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

**Exposé des motifs de délimitation**

La délimitation du secteur Ub s'appuie sur un croisement de deux critères :

- Sur le plan de la morphologie urbaine, ce secteur correspond à un tissu généralement « pavillonnaire » qui s'est développé en périphérie du cœur historique de Vieillevigne et sur le quartier de l'Hommetière soit au « coup par coup », soit sous forme d'opérations d'ensemble. Les constructions sont généralement édifiées avec une densité moindre qu'en secteur Ua.
- Ce secteur est desservi par l'ensemble des réseaux, y compris l'assainissement collectif (sauf dispositions contraire du zonage d'assainissement).

#### 5.2.1.3 LE SECTEUR UL, CORRESPONDANT AUX ESPACES A VOCATION D'EQUIPEMENTS COLLECTIFS

**Vocation principale du secteur**

Le secteur UL est un secteur à vocation d'équipements et de loisirs.

Les équipements publics existent ; ils ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

**Exposé des motifs de délimitation**

Ce secteur intègre les équipements sportifs (salle, terrains de sport) existants situés sur le bourg.

#### 5.2.1.4 LE SECTEUR UE, CORRESPONDANT AUX ZONES A VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES

**Vocation principale du secteur**

Le secteur Ue est un secteur à vocation d'activités économiques.

Le secteur Ue est un secteur déjà urbanisé. Les équipements publics existent ; ils ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Deux secteurs Ue ont été délimités sur les zones d'activités « historiques » présentent sur la commune: la zone d'activités du Moulin et la zone de Beausoleil.

**Exposé des motifs de délimitation**

Deux secteurs sont identifiés en Ue :

- La zone d'activités du Moulin,
- La zone d'activités de Beausoleil,

Il s'agit de permettre la confortation d'activités déjà existantes sur ces deux secteurs.

#### 5.2.1.5 LA ZONE UX CORRESPOND AUX SECTEURS DE CARRIERE

Le secteur Ua correspond au tissu urbain ancien de la commune.
Le secteur Ua est un secteur déjà urbanisé à caractère central. Il présente une vocation principale d'habitat dense, de services et d'activités compatibles avec l'habitat. Les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. Les équipements publics existent ; ils ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
Le secteur Ua comporte un secteur Uah qui correspond au cœur historique du bourg au sein duquel est souhaitée une unité architecturale d'inspiration traditionnelle. Le secteur UX identifie le périmètre au sein duquel sont autorisés, par arrêté préfectoral les constructions, équipements et installations liés et nécessaires à l'exploitation de carrières et de gravières.

**Exposé des motifs de délimitation**

Ce secteur correspond au site de la carrière du Pâtis à l'extrémité nord-est du territoire.

### 5.2.2 LES ZONES AU

La zone AU est composée de plusieurs types de secteurs :

- Les secteurs 1AU : ces secteurs équipés sont destinés à l'urbanisation future à vocation principale d'habitat ;

- Le secteur 2AU : ce secteur non équipé ou insuffisamment équipé est destiné à l'urbanisation future à moyen et long terme.
    - 2AU : à vocation principale d'habitat,

- 2AUe : à vocation principale d'activités économiques,
- 2AUm : à vocation mixte.

#### 5.2.2.1 LES SECTEURS 1AU : DEVELOPPEMENT URBAIN A DESTINATION PRINCIPALE D'HABITAT

**Vocation principale des secteurs**

Le secteur 1AU est un secteur à vocation principale d'habitat. Les voies publiques et les réseaux existants en périphérie immédiate des secteurs 1AU (eau, électricité, assainissement collectif) ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de ces secteurs.

L'aménagement des secteurs 1AU doit être menée en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les informations écrites ou graphiques contenues dans les OAP définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

La réalisation d'opérations d'ensemble, selon des principes définis par les orientations d'aménagement et de programmation, permettra d'optimiser la construction. Les secteurs sont proches du centre, ce qui est positif pour favoriser la vie communale, le maintien des commerces et un fonctionnement urbain cohérent (circulation, déplacements doux)

**Exposé des motifs de délimitation**

Trois secteurs 1AU sont identifiés :

- deux secteurs à proximité du quartier de l'Hommetière (Est et Sud),
- un secteur au nord du centre-bourg à proximité (secteur Route de Nantes ou chemin des Cantins)

Ces secteurs ont été retenus pour permettre le développement à court et moyen terme la réalisation d'opération d'habitat. Ces secteurs ont fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

Sur le plan de la localisation, les secteurs 1AU se situent :

- Au sein de l'enveloppe urbaine dans le cas du secteur Sud de l'Hommetière, du secteur de la route de Nantes,: l'identification de ces secteurs en 1AU (plutôt qu'en Ub, par exemple) vise à identifier les secteurs les plus importants et les opérations à venir.
- En continuité de l'enveloppe urbaine pour le secteur de l'Hommetière est. La localisation de ce secteur s'est faite à l'appui d'un panel de critères, dont les enjeux agricoles (enclavement du site), environnementaux, l'existence des réseaux (dont l'assainissement collectif), la proximité par rapport au bourg…

#### 5.2.2.2 LE SECTEUR 2AU: DEVELOPPEMENT URBAIN A DESTINATION PRINCIPALE D'HABITAT

**Vocation principale du secteur**

Le secteur 2AU : ce secteur non équipé est destiné à l'urbanisation future (à moyen long terme) à vocation d'habitat.

Trois secteurs 2AU sont prévus pour le développement de la partie ouest de l'Hommetière ainsi que la partie sud-est du bourg (secteur des Ardelières) et secteur rue du Pressoir.

Ces secteurs nécessitent le renforcement de certains réseaux pour permettre leur ouverture à l'urbanisation. En outre, les projets opérationnels se baseront des diagnostics précis concernant l'état initial de l'environnement. Leurs ouvertures à l'urbanisation sont subordonnées à une modification ou à une révision du PLU.

**Exposé des motifs de délimitation**

Ces secteurs non équipés sont situés dans le prolongement de l'enveloppe urbaine et permettront à la commune le développement de projet d'habitat sur le moyen/long terme.

Sur le plan de la localisation, l'identification de ces secteurs s'est appuyée sur leur inscription dans la continuité immédiate par rapport à l'enveloppe urbaine du bourg et du quartier de l'Hommetière.

#### 5.2.2.3 LE SECTEUR 2AUE : DEVELOPPEMENT URBAIN A DESTINATION PRINCIPALE D'ACTIVITES

Le secteur 2AUe est destiné à l'aménagement du développement de la partie nord de la zone d'activités de Beausoleil ainsi que le développement de la zone du Garré.

**Vocation principale du secteur**

Le secteur 2AUe est un secteur principalement à vocation d'activités économiques, collectifs ou d'intérêt général. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

**Exposé des motifs de délimitation**

Les deux périmètres des secteurs 2AUe sont en lien avec les projets de développement présent au niveau du SCoT : Le projet de développement de la zone d'intérêt intercommunal pour l'aménagement de la zone du Garré ainsi que l'extension de la zone de Beausoleil.

Le positionnement de la zone de Beausoleil face à la zone existante en entrée de ville a été décidé suite à une réflexion communale et intercommunale. La délimitation de la zone du Garré à vocation supra-communale à fait l'objet d'une validation au niveau de l'agglomération. La délimitation de cette zone à l'est de la commune s'appuie la présence des infrastructures routières : l'A 83 et de la RD753.

#### 5.2.2.4 LE SECTEUR 2AUM : DEVELOPPEMENT URBAIN A DESTINATION MIXTE

Le secteur 2AUm est destiné à l'aménagement du développement de la partie nord-est du bourg. Ce secteur correspond à une opération de renouvellement urbain qui permettra de valoriser l'entrée de ville est de Vieillevigne.

**Vocation principale du secteur**

Le secteur 2AUm est un secteur à vocation mixte. Son programme reste à déterminer et cette opération pourra s'appuyer des fonctions commerciales, résidentielle, de bureaux, et de services Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

**Exposé des motifs de délimitation**

Le périmètre du secteur 2AUm s'inscrit sur le périmètre de l'ancienne entreprise Rivabel située en entrée de ville Est. Le positionnement de cette espace au nord du bourg permettra de développer un quartier mixte à proximité immédiate du bourg historique.

### 5.2.3 LES ZONES A

La zone A présente 2 types de secteurs :

- Le secteur A (sans indice) ;
- Le secteur Ab.
- Les secteurs Ae : de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à vocation d'activités.
- Le secteur Ah, de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à vocation d'habitat

**Vocation principale de la zone**

La zone A est une zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le Code de l'Urbanisme précise que « peuvent être autorisées, en zone A :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L.151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. » (R151-23).

Le secteur A s'inscrit pleinement dans cette logique.

Le secteur Ab correspond à un espace où les nouvelles constructions sont interdites en raison des enjeux paysagers ou écologiques ;

Complémentairement, il convient de relever les éléments suivants :

- Le sous-secteur Ae, de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), correspond aux secteurs à vocation d'activités ;
- Les secteurs Ah, de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL), sont à vocation d'habitat.

Ainsi, deux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (ou STECAL) ont été mis en place en application de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme.

**Exposé des motifs de délimitation**

- Le secteur A (sans indice) correspond aux espaces agricoles, y compris les sièges et sites d'exploitations agricoles inventoriés lors du diagnostic agricole mené par la chambre d'agriculture 44 en début de révision avec les exploitants et les élus.
  L'objectif du secteur A est de garantir la pérennité de l'activité agricole, en particulier sur les espaces identifiés comme tels.

- Le secteur Ab a été délimité en périphérie du bourg sur des secteurs ne comportant pas de bâtiment agricole : tout en reconnaissant l'usage agricole de l'espace concerné, il s'agit ici d'éviter l'implantation de toute construction ou installation agricole à proximité

immédiate du bourg. Cette zone sans constructions concrétise un lien entre les zones naturelles situées à l'est du bourg et conduisant au Lac des Vallées et l'Ognon. Elle permet de préserver le paysage agricole proche des zones urbaines de toutes nouvelles constructions et de limiter les nuisances liées à la proximité de bâtiments agricoles des secteurs résidentiels.

- Les trois sous-secteurs Ae correspondent à des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (ou STECAL), identifiés au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme. Ils ont été mis en place afin d'encadrer les possibilités de développement de plusieurs activités agricoles ou artisanales, implantées historiquement au sein de l'espace rural.

- Les cinq secteurs Ah correspondent à un Secteur Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (ou STECAL), identifié au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme. Son périmètre reprend l'enveloppe bâtie de ces 5 « villages ». Ces STECAL permettront l'optimisation des gisements fonciers présents sur ces cinq secteurs au sein desquels l'optimisation du foncier déjà définitivement perdu pour l'agriculture est envisageable (secteurs de La Falordière, La Brosse, Les Landes, La Bourcerie et La Renoulière).

Au vue de la surface communale (5 176 ha), de l'existence de nombreux hameaux et écarts réparties sur l'ensemble du territoire communal (cf. diagnostic), la délimitation de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées en zone de campagne répond à un caractère exceptionnel.

### 5.2.4 LA ZONE N

La zone N correspond aux secteurs naturels de la commune

**Vocation principale de la zone**

La zone N correspond aux zones naturelles et forestières, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Le Code de l'Urbanisme précise que « peuvent être autorisées, en zone N :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. ». (R151-25).

De plus l'article R151-34 indique que dans N les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées.

**Exposé des motifs de délimitation de la zone et des secteurs**

- Le secteur N correspond aux principaux espaces naturels permet de prendre en compte l'intérêt écologique et paysager des vallées et vallons (l'Ognon, lac des Vallées, bois de la Fille à Chose…). La délimitation de la zone N prend également en considération les corridors secondaires (réseau hydrographique) connectés à ces vallées ainsi que les zones humides et les principaux boisements de qualité situés à proximité.

## 5.3 EXPOSE DES MOTIFS D'ECRITURE DU REGLEMENT ECRIT

### 5.3.1 LES ZONES URBAINES ET A URBANISER

La zone urbaine est constituée de 6 types de secteurs : deux secteurs à vocation généraliste (Ua, Ub) et trois secteurs spécialisés (Uah, Ue, Ux et UL).

La zone à urbaniser à court terme est constituée d'un seul type de secteurs : ceux à vocation principale d'habitat (1AU).

La zone à urbaniser à moyen-long terme à vocation principale d'activités d'économiques (2AUe), plusieurs secteurs à vocation d'habitat et un secteur à vocation mixte (2AUm).

Dans toutes les zones U et AU, les constructions et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées sans contraintes particulières.

#### a) Les secteurs à vocation généraliste (Ua, Ub, 1AU)

<table>
<tr><th></th><th>Secteur Ua</th><th>Secteurs Ub</th><th>Secteur 1AU</th></tr>
<tr><td>Articles 1 et 2</td><td colspan="2">Ces secteurs ont une vocation généraliste : l'habitat (vocation principale), les activités, les commerces et services, les équipements peuvent cohabiter.<br>Les activités potentiellement génératrices de nuisances sont interdites, en rapport avec la vocation principale de ces secteurs : l'artisanat n'est autorisé que s'il est compatible avec l'habitat, l'industrie est interdite et les entrepôts sont interdits (sauf en cas d'extension d'une activité existante sous réserve qu'il n'en résulte pas une aggravation des dangers ou des nuisances).</td><td>Idem que pour les secteurs Ua, Ub.<br>La compatibilité avec les OAP est obligatoire (logique d'optimisation du foncier et d'insertion au sein de l'environnement).</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Article 3</td><td colspan="3"><u>Emprise au sol</u><br>Non réglementée.</td></tr>
<tr><td><u>Hauteur maximale</u></td><td colspan="2">UB et 1AU : R +1 avec au maximum 6,00 mètres à l'égout ou à l'acrotère<br>Annexes limitées à une hauteur maximale de 5 m et 3,5m maximum au droit des limites séparatives. Si le mur pignon de l'annexe est implanté en limite séparative, sa hauteur pourra atteindre 4 mètres au faîtage et 3,50 mètres à l'égout.<br><br>Le principe est de maintenir un paysage homogène par rapport à l'existant.</td></tr>
</table>

| | Secteur Ua | Secteurs Ub | Secteur 1AU |
|---|---|---|---|
| | UA Règle générale : R +2 avec au maximum 9,00 mètres à l'égout ou à l'acrotère<br><br>Permettre des hauteurs différentes pour l'adaptation, le changement de destination la réfection ou l'extension des constructions existantes. Des hauteurs plus élevées sont admises en présence d'un bâtiment existant plus élevé.<br>Annexes limitées à une hauteur maximale de 5 m (3,5 mètres au droit des limites séparatives)<br><br>Le principe est de maintenir un paysage homogène par rapport à l'existant. | | |
| | <u>Voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile</u><br>Implantation à l'alignement soit librement si la continuité visuelle est assurée (alignement stricte pour les bâtiments signalés dans le règlement graphique), afin de maintenir les paysages urbains du centre-bourg.<br>Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres en recul des rives des cours d'eau identifiés aux documents graphiques. | Les bâtiments nouveaux doivent s'implanter en respectant un retrait de 3m minimum des voies et emprises publiques.<br><br>Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres en recul des rives des cours d'eau identifiés aux documents graphiques. | |

| | Secteur Ua | Secteurs Ub | Secteur 1AU |
|---|---|---|---|
| | Voies et emprises publiques non ouvertes à la circulation automobile<br>Non réglementé, dans une logique d'assouplissement des règles et de densification. | | |
| | Implantation soit sur une limite séparative, soit en retrait d'1 mètre minimum de la limite séparative pour permettre l'optimisation du foncier. | Ub et 1AU : Implantation soit sur une limite séparative, soit en retrait de 3 mètres minimum de la limite séparative. | |
| **Article 4** | Principes généraux<br>Viser une harmonisation d'ensemble (volumes, formes, couleurs), permettre l'innovation (dispositifs d'énergie renouvelable intégrés à la construction) et permettre l'exception (équipements d'intérêt collectif et services publics). | | |
| | Façades<br>Est interdit, l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts. | | |
| | Toitures<br>Constructions principales à usage d'habitation : soit toiture en pente, soit toiture terrasse, soit courbe. Le principe est de permettre l'innovation, tout en gardant une harmonisation des toitures en l'absence d'innovation.<br>**En secteur Uah** : respect des formes traditionnelles (deux versants avec pente de 30° maximum ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. D'autres formes de toitures sont possibles si non visibles depuis la rue.<br><br>Annexes : non règlementé | | |
| | Clôtures<br>En façade sur voie 1.50 m maximum et en limite séparative 1.8 m maximum,<br>L'utilisation de matériaux tels que plaques de béton, les parpaings non enduits et peints, les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires, est interdit. | | |
| **Article 5** | Plantations : privilégier les essences locales<br>Préservation des haies identifiées au titre du L151-23 : préservation du bocage.<br>Dispositions particulières en matière de gestion des eaux pluviales, | | |
| **Articles 6** | Dispositions générales adaptées à chaque zone. Objectif : garantir un stationnement sur les parcelles, et non sur le domaine public. | | |
| **Articles 7** | Règlementation souple : adaptation aux projets, en fixant cependant les impératifs (accès pour les ordures ménagères et les secours, aucun accès automobile sur les voies exclusivement dédiées aux cycles et piétons…). | | |
| **Article 8** | Desserte par les réseaux<br>Raccordement à l'assainissement collectif | | |
| | Pluvial<br>Importance de la gestion des eaux pluviales, notamment à la parcelle. | | |

| | Secteur Ua | Secteurs Ub | Secteur 1AU |
|---|---|---|---|
| | Communications électroniques<br>La pose de fourreaux aptes à recevoir les infrastructures et réseaux de communications électroniques est obligatoire : fournir une offre de qualité aux futurs habitants. | | |

Le règlement du secteur 2AU à vocation habitat et à vocation mixte (2AUm) est volontairement minimaliste : seuls sont admis, dans la mesure où ne sont pas compromises les possibilités d'utilisation future du site à des fins d'urbanisation, les travaux d'aménagement et de réhabilitation des constructions existantes, sous réserve qu'ils ne s'accompagnent pas d'un changement de destination. En effet, ce secteur ne pourra être urbanisé que dans le cadre d'un passage en secteur 1AU.

### b) Les secteurs spécialisés à vocation principale d'équipements et de loisirs Ul

Concernant le règlement du secteur Ul :

**Les articles 1 et 2** ne permettent la réalisation que d'équipements d'intérêt collectif et services publics, centre de congrès et d'exposition ou cinéma.

**Les articles 3 et 4** (emprise au sol, reculs par rapport aux voies et retrait par rapport aux limites séparatives, clôture, toiture) n'est pas réglementé dans la mesure où il s'agit de donner un maximum de souplesse pour ce type de constructions, d'autant plus au sein d'un secteur déjà aménagé.

**L'article 5** relève l'importance de privilégier les essences locales et d'interdire les espèces invasives (plantations), ou encore des dispositions particulières en matière de gestion des eaux pluviales concernant les débits (renvoi vers le zonage pluvial).

**L'article 6** renvoie aux Dispositions générales en matière de stationnement, l'enjeu étant de garantir des dispositions adaptées à la nature des équipements.

**Les articles 7 et 8**, relativement technique, sont fondés sur la même base que le règlement du secteur Ua (souplesse des règles en matière de voirie et d'accès, raccordement à l'assainissement collectif…).

### c) Les secteurs spécialisés à vocation d'activités économiques (Ue)

| | Secteur Ue |
|---|---|
| **Articles 1 et 2** | Sont notamment interdits l'habitat (risques de nuisances), les commerces et activités de service (afin de maintenir l'offre en centre-bourg) L'artisanat, l'industrie, les bureaux et le commerce de gros sont autorisés : c'est la vocation principale des secteurs Ue. |
| **Article 3** | Emprise au sol<br>Non réglementée |
| | Hauteur maximale :<br>Permettre de faciliter les différents gabarits d'entreprise souhaitant s'implanter sur le secteur en imposant une hauteur maximale de 15 mètres au faîtage ou à l'acrotère. |
| | Voies et emprises publiques<br>Retrait de 5 m minimum : ne pas permettre de « coller » aux limites un bâtiment dont la hauteur peut être importante. Les bâtiments doivent s'implanter à 25 mètres de l'axe et de la RD753. |

| | Secteur Ue |
|---|---|
| | Limites séparatives<br>Soit en retrait de 5 m minimum ou en limite séparative sous réserve des normes de sécurité (mur coupe-feu). Condition permettant une densification de la zone. |
| **Article 4** | Principes généraux<br>Les constructions et leurs annexes doivent s'intégrer à leur environnement par la simplicité et les proportions de leurs volumes, la qualité des matériaux, l'harmonie des couleurs, leur tenue générale. |
| | Façades<br>Est interdit, l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts. |
| | Toitures<br>La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux. |
| | Clôtures<br>2 m maximum |
| **Article 5** | Plantations : privilégier les essences locales<br>Préservation des haies identifiées au titre du L151-23 : préservation du bocage.<br>Dispositions particulières en matière de gestion des eaux pluviales ; |
| **Articles 6** | Dispositions générales adaptées à chaque zone. Objectif : garantir un stationnement sur les parcelles, et non sur le domaine public. |
| **Articles 7** | Règlementation souple : adaptation aux projets, en fixant cependant les impératifs (accès pour les ordures ménagères et les secours, longueur maximale pour les voies nouvelles en impasse…). |
| **Article 8** | Desserte par les réseaux<br>Raccordement à l'assainissement collectif. |
| | Pluvial<br>Importance de la gestion des eaux pluviales, notamment à la parcelle, ou encore de la nécessité de traitement des eaux pluviales avant rejet dans certains cas de figure. |
| | Communications électroniques<br>La pose de fourreaux aptes à recevoir les infrastructures et réseaux de communications électroniques est obligatoire : fournir une offre de qualité aux futures activités. |

Le règlement du secteur **2AUe à vocation d'activités économiques** est volontairement minimaliste. En effet, ce secteur ne pourra être urbanisé que dans le cadre d'un passage en secteur 1AU (pour les secteurs de la zone de Beausoleil et le secteur du Garré).

### d) Les secteurs spécialisés à vocation principale d'équipements et de loisirs Ux

Concernant le règlement du secteur Ux :

**Les articles 1 et 2** ne permettent la réalisation que d'équipements d'intérêt collectif (locaux, bureaux) et les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires en lien avec la carrière.

**L'article 3 :** non règlementé

**L'article 4** implantation libre sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers de la route. Le nu des façades de toute construction, doit être implanté en retrait par rapport aux différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- - RD 54 : 25 m de l'axe de la voie
- - Autres voies : 5 m par rapport à l'alignement.

**L'article 5** relève l'importance de privilégier les essences locales et d'interdire les espèces invasives (plantations), ou encore des dispositions particulières en matière de gestion des eaux pluviales concernant les débits (renvoi vers le zonage pluvial).

**L'article 6** renvoie aux Dispositions générales en matière de stationnement, l'enjeu étant de garantir des dispositions adaptées à la nature des équipements.

**Les articles 7 et 8**, relativement technique, sont fondés sur la même base que le règlement du secteur Ua (souplesse des règles en matière de voirie et d'accès, raccordement à l'assainissement collectif).

### 5.3.2 LA ZONE AGRICOLE

La zone A présente 2 types de secteurs : le secteur A (sans indice) et les secteurs Ab, Ah et Ae. Les différences entre ces secteurs portent sur **l'article 2**

**L'article 1** interdit tout ce qui n'est pas autorisé explicitement à l'article 2, de façon à encadrer la constructibilité de manière stricte en zone agricole.

Au niveau de **l'article 2** :

- En secteurs A : la vocation d'activités agricoles est affirmée : sont en ce sens permises les constructions et installations liées à cette activité (et à sa diversification), dans le respect de la Charte agricole (encadrement du logement de fonction notamment).
- Par ailleurs les extensions des habitations sont possibles sous conditions :
  - Que 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 ; 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.
  - Que l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des bâtiments sur l'unité foncière (bâtiments existants + nouveaux bâtiments) ne dépasse pas 180 m².
  - Le changement de destination possible pour les bâtiments identifiés et concernés par une déprise agricole depuis plus de 3 ans.

- En secteur Ab, zone de transition aux abords du bourg, les constructions liées à l'agriculture ne sont pas autorisées étant donné la proximité du tissu urbain (existant et futur).
- En secteur Ah, les constructions à vocation habitat sont autorisées au sein de l'enveloppe de ces 5 « villages » si elles s'insèrent dans l'enveloppe urbaine du village et ne compromettent pas l'activité agricole.
- En secteur Ae, secteur permettant le développement d'entreprises existantes en secteur agricole. Les constructions seront limitées liées à cette activité dans le respect de l'activité agricole et la qualité paysagère du site.
  Les changements de destinations sont encadrés :

Le changement de destination des bâtiments identifiés est également autorisé, sous réserve (conditions cumulatives) :

- Que le bâtiment soit identifié sur le plan de zonage, au titre du L151-11 2° du Code de l'Urbanisme ;
- Que l'emprise au sol du bâtiment soit d'au moins 50 m²
- Que la destination nouvelle soit le logement ou l'hébergement touristique ;
- Que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Que le bâtiment soit concerné par une déprise agricole depuis plus de trois ans (cessation d'activité).
- Que la desserte existante par les équipements soit satisfaisante et permette le changement de destination ;
- Que les conditions d'accès soient satisfaisantes en termes de sécurité.

Une partie de **l'article 3** complète les dispositions de l'article 2 sur des points particuliers (emprise au sol, hauteur maximale, distance maximale entre constructions sur une même parcelle) :

- Il précise les règles applicables en termes d'emprise au sol (emprise au sol maximale du bâtiment principale sur l'unité foncière de 180m² maximum pour le secteur Ah, 200m² pour le secteur Ae de La Merlatière et 400m² pour les secteurs de La Seigneurtière et de La Gorsonnière). Pour le reste du secteur A (sans indice), l'emprise au sol correspond à la règle pour les extensions et annexes des tiers précité dans le règlement de l'article 2.
- Il précise les règles applicables en termes de hauteur maximale (6 m à l'égout de toiture) à l'exception des secteurs Ae (9m au point le plus haut de la construction).

Le tableau ci-dessous reprend les principales dispositions et explications concernant **le reste de l'article 3** et les **articles 4 à 8** :

| | **Zone A/ Ab/Ah/Ae** |
|---|---|
| **Article 3** | <u>Voies et emprises publiques</u><br>▪ Implantation en recul de 5 m minimum des voies et emprises publiques (A83: 100 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie; RD 753 :35 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie; autres RD : 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie). |
| | <u>Limites séparatives</u><br>Les bâtiments nouveaux peuvent s'implanter soit à l'appui, soit en retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives. |
| **Article 4** | <u>Principes généraux</u><br>Viser une harmonisation d'ensemble (volumes, formes, couleurs), permettre l'innovation (dispositifs d'énergie renouvelable intégrés à la construction) et permettre l'exception (équipements d'intérêt collectif et services publics). |
| | <u>Façades</u><br>Est interdit, l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts |
| | <u>Toitures</u><br>Idem qu'en zones U pour les habitations (règlement homogène sur le territoire), sachant qu'aucune règle n'es fixé pour les bâtiments agricoles. |
| | <u>Clôtures</u><br>Idem qu'en zones U : règlement homogène sur le territoire. |
| **Article 5** | Plantations : privilégier les essences locales |

| | Zone A/ Ab/Ah/Ae |
|---|---|
| | Préservation des haies identifiées au titre du L151-23 : préservation du bocage.<br>Dispositions particulières en matière de gestion des eaux pluviales, avec renvoi vers le zonage pluvial concernant les débits. |
| **Articles 6** | Article technique (stationnement), idem qu'en zones U et AU : règlement homogène sur le territoire. |
| **Articles 7** | Article technique (desserte des terrains), idem qu'en zones U et AU : règlement homogène sur le territoire. |
| **Article 8** | Desserte par les réseaux<br>Système d'assainissement autonome. |
| | Pluvial<br>Importance de la gestion des eaux pluviales, notamment à la parcelle, ou encore de la nécessité de traitement des eaux pluviales avant rejet dans certains cas de figure. |
| | Communications électroniques<br>Non réglementé en zone A. |

### 5.3.3 LA ZONE NATURELLE

La zone N ne présente qu'un type de secteurs : N (sans indice)

Le règlement de la zone N est particulièrement strict :

- De manière générale, les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont autorisées que sous réserve de compatibilité vis-à-vis des activités autorisées dans la zone et de ne pas porter atteinte aux espaces naturels et aux paysages.
- Les conditions d'extensions des habitations existantes et d'annexes aux habitations existantes et les règle concernant le changement de destination sont les mêmes que pour le secteur A, dans une logique d'harmonisation des règles applicables en campagne.
- Les autres dispositions (articles 4 à 8) sont identiques au règlement du secteur A.

## 5.4 LES AUTRES OUTILS REGLEMENTAIRES MOBILISES

### 5.4.1 LA PRESERVATION DES ELEMENTS CONSTITUTIFS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

#### 5.4.1.1 LES BOISEMENTS

Les principales composantes du patrimoine naturel de la commune se situent globalement dans ses vallées. Elles abritent de nombreux boisements spontanés. Ils affichent généralement une grande richesse écologique. Ces boisements représentent une superficie totale d'environ **165 hectares**. Ils contribuent à la qualité du paysage rural et à la préservation de la biodiversité locale. La préservation s'inscrit dans les objectifs du PADD. Ces boisements contribuent à assurer les continuités paysagères et à constituer des trames vertes et bleues.

Les boisements les plus sensibles font l'objet d'une mesure de protection stricte en : un classement en boisement à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres* ».

Cette protection est visible à travers un figuré spécifique sur le règlement graphique (zonage). Au total, 162 hectares de boisements sont protégés au titre de l'article L51-23 du Code de l'Urbanisme. La traduction réglementaire associée à cette protection, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des boisements à préserver, est précisée dans les Dispositions générales du règlement écrit. Cette préservation permet d'accroitre la prise en compte du paysage dans le projet de PLU, d'une façon souple. La coupe des éléments naturels identifiés est soumise à déclaration.

La traduction réglementaire associée à ce classement s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des massifs boisés inventoriés (*via* les Dispositions générales du Règlement écrit), est la suivante :

« *Les haies, arbres, alignement d'arbres et boisements remarquables identifiés sur les documents graphiques du règlement sont protégés :*

- *En-dehors de leur entretien, les coupes et abattages sont soumis à Déclaration préalable ;*
- *La suppression de ces haies n'est possible que dans les cas suivants : abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération présentant un caractère d'intérêt général, ouverture d'accès (notamment accès agricole), regroupement de parcelles lié à l'activité agricole, extension de bâtiment agricole, ouverture paysagère en lien avec le projet de site classé des promontoires de Loire.*
- *Les compensations exigées en contrepartie d'une autorisation de suppression de haie sont définies comme suit : remplacement de la haie par la plantation d'une nouvelle haie d'un linéaire équivalent ou plantation d'un boisement d'une surface convertie en m² (1 mètre linéaire = 2 m² en surface boisée)* ».

#### 5.4.1.2 LE BOCAGE

L'inventaire des haies a permis de comptabiliser **un linéaire d'environ 224 280 ml de haies avec une densité moyenne de 44 ml/ha**. Cet ensemble linéaire a été décomposé selon les différents types de haies présentes sur le territoire communal. Les haies multi strates sont les plus représentées sur Vieillevigne, soit environ 30% des haies recensées. 26,6% des haies correspondent à des haies de type arbustives hautes.
Les haies de types relictuelles, de type basse sans arbres et les haies récentes représentent respectivement 27 250 ml, 25 100 ml et 20 450 ml, soit au total plus d'un tiers des haies recensées sur la commune.
Enfin, les haies de type relictuelles arborées sont plus minoritaires et correspondent à 6,85% de l'inventaire bocage et les haies basses avec arbres forment un linéaire de seulement 1 000 ml, soit moins de 0,5% du recensement.

Les haies se trouvent prioritairement en bordure des cours d'eau principaux (Blaison, Ognon, Issoire), en bordure des routes, autour des zones bâties, au niveau des vallées et autour des plans d'eau et zones humides. La densité bocagère est plus importante au sud du territoire et on observe un bocage très ouvert au nord, et de part et d'autre de l'autoroute.

Afin d'assurer une protection souple, l'ensemble du réseau bocager a été classé au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

La traduction réglementaire associée à cet inventaire, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des haies inventoriées (*via* les Dispositions générales du Règlement écrit), est la suivante :

« *Les haies, arbres, alignement d'arbres et boisements remarquables identifiés sur les documents graphiques du règlement sont protégés :*

- *En-dehors de leur entretien, les coupes et abattages sont soumis à Déclaration préalable ;*
- *La suppression de ces haies n'est possible que dans les cas suivants : abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération présentant un caractère d'intérêt général, ouverture d'accès (notamment accès agricole), regroupement de parcelles lié à l'activité agricole, extension de bâtiment agricole, ouverture paysagère en lien avec le projet de site classé des promontoires de Loire.*
- *Les compensations exigées en contrepartie d'une autorisation de suppression de haie sont définies comme suit : remplacement de la haie par la plantation d'une nouvelle haie d'un linéaire équivalent ou plantation d'un boisement d'une surface convertie en m² (1 mètre linéaire = 2 m² en surface boisée)* ».

#### 5.4.1.3 LES ZONES HUMIDES

La commune de Vieillevigne se situe en partie sur le territoire du SAGE Sèvre Nantaise (frange est) et s'inscrit principalement dans le périmètre du SAGE de la Logne, Boulogne, Ognon et Grand Lieu, demandant entre autres qu'un inventaire communal des zones humides soit réalisé, afin que ces milieux soient intégrés dans les documents d'urbanisme.

Le syndicat du bassin versant de Granlieu a réalisé un inventaire des zones humides en septembre 2011. Cette étude a permis d'identifier un total de **185 hectares de zones humides** sur le territoire de Vieillevigne, soit **3,46% de la surface communale**. Cette étude a aussi recensé 8 zones à enjeux pour la qualité, la quantité des eaux et la biodiversité (Lac des vallées, vallée de l'Ognon, La Salle, Le Pâtis, Gautron, Le Fondreau, La Renaudière, Le Plessis).

Les zones humides recensées dans le cadre de cette étude seront protégées dans les documents d'urbanisme de la commune. Toute action visant à détruire le caractère humide de la zone est donc interdite ou réglementée (drainage, affouillement, exhaussement du sol et constructions).

Les zones humides sont majoritairement recouvertes par des zones N de protection des milieux et Ab agricoles inconstructibles situées en périphérie du bourg ce qui favorise leur protection. Les autres sont essentiellement situées en zone agricole.

Ces zones humides sont préservées par des hachures fines bleues sur le règlement graphique (zonage), au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

La traduction réglementaire associée à cet inventaire, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des zones humides inventoriés (*via* les Dispositions générales du Règlement écrit), est la suivante :

« *Dans les zones humides repérées aux documents graphiques par une trame spécifique, sont interdits :*

- *Toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions existantes ;*
- *Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés ci-dessous.*

*Par exception, dans les zones humides repérées aux documents graphiques par une trame spécifique, peuvent être autorisés sous conditions :*

- *Les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile ;*
- *Les affouillements et exhaussements de sol pourront être autorisés dès lors que ceux-ci :*
  - *Sont liés et nécessaires aux activités agricoles, et qu'aucune solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à la zone humide ;*
  - *Sont liés à la sécurité des personnes ;*
  - *Sont liés à l'entretien, à la réhabilitation et la restauration des zones humides ;*

*Sont liés à l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées* ».

Les opérations ayant un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures compensatoires dans les dispositions prévues par le Code de l'Environnement ainsi que dans les documents de planification existants dans le domaine de l'eau (SDAGE Loire-Bretagne et SAGE Logne, Boulogne, Ognon, Grand Lieu et SAGE de la Sèvre Nantaise ).

Les zones humides figurant sur le plan de zonage ont été déterminées essentiellement à partir d'un inventaire. Si des études avec des prospections zones humides plus précises répondant aux exigences de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié le 1er octobre 2009 permettent d'identifier ou de délimiter de manière plus fine des zones humides, c'est cette nouvelle délimitation qui sera prise en compte pour l'instruction des autorisations du droit des sols.

#### 5.4.1.4 LES ZONES INONDABLES

La Commune de Vieillevigne est concernée par l'Atlas des Zones Inondables (A.Z.I.) du Bassin Versant de Grandlieu qui a été notifié le 23 janvier 2009. Sur le territoire vieillevignois, des zones inondables sont identifiées en lien avec les rivières de l'Ognon et de l'Issoire. Elles figurent à titre indicatif sur le plan de zonage du P.L.U.

### 5.4.2 LES CHANGEMENTS DE DESTINATION EN CAMPAGNE

En application des articles R151-23 et L151-11, les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont identifiés par une étoile sur le règlement graphique (zonage).

Les 199 bâtiments concernés sont localisés au sein de la zone agricole ou de la zone naturelle.

Cette identification a été réalisée à l'appui d'un croisement de plusieurs critères, dont les impacts sur l'agriculture. L'objectif de cette identification est en premier lieu de valoriser le patrimoine bâti en campagne. Les bâtiments identifiés viendront également diversifier l'offre en logements en termes de typologie, à l'échelle du territoire.

Les critères d'identification de ces bâtiments ont été les suivants :

- 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).

Concernant le respect des distances par rapport aux exploitations agricoles conformément à l'article L. 111-3 du Code Rural. 98 bâtiments des bâtiments recensés sont concernés. Le règlement précise que ces derniers ne pourront changer de destination qu'après 3 ans d'inactivité agricole sur le site (cessation d'activité).

L'inventaire a fait l'objet **de vérification de terrain** par une commission composée de membres du comité de pilotage du PLU.

Il convient de rappeler qu'au-delà de l'identification dans le PLU, le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.

### 5.4.3 LES SITES ARCHEOLOGIQUES

Le zonage identifie les périmètres des sites de préemption archéologique transmis par la DRAC dans le cadre du Porter à la Connaissance au sein desquels des dispositions spécifiques à l'archéologie préventive sont à respecter.

### 5.4.4 SECTEUR DE PROJET

L'article L151-41 5°du code de l'urbanisme indique que le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

« 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »

Au cœur de la zone UA, à l'arrière de la Mairie, la municipalité envisage une opération de restructuration et densification urbaine tournée vers une mixité urbaine et sociale alliant équipements publics / services / habitat collectif, logements sociaux. Afin d'engager les études qui permettront de mener à bien ce projet, une servitude est instaurée au titre de l'Article L151-41-5 pour une durée de cinq ans permettant de de geler toute occupation nouvelle du sol dans l'attente.

### 5.4.5 LES EMPLACEMENTS RESERVES

Le P.L.U. prévoit pour certaines opérations non encore réalisées, des Emplacements Réservés (E.R.) qui ont pour objet de permettre la réalisation de projets de voirie, d'équipements publics, d'installations ou de constructions d'intérêt général.
L'inscription d'un E.R. dans un P.L.U. permet à la collectivité bénéficiaire de préserver, dans le cas d'un futur équipement public par exemple, la meilleure localisation pour son emprise en imposant l'inconstructibilité des terrains concernés, à l'exception de la réalisation pour laquelle ils sont concernés. La contrepartie de cette limitation au droit d'utiliser ou d'occuper le sol est la possibilité offerte au propriétaire de mettre la collectivité bénéficiaire de la réserve en demeure d'acquérir son bien.

Les Emplacements Réservés identifiés sur le plan de zonage du P.L.U. de la commune de Vieillevigne sont les suivants :

**Tableau des Emplacements réservés**

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

Afin de traduire les objectifs du PADD, onze emplacements réservés ont été inscrits dans le PLU pour des voies et ouvrages publics, et des installations d'intérêt général, sur des terrains qui n'appartiennent pas à la collectivité. Ces destinations ont pour objet d'améliorer le fonctionnement urbain et la sécurité des déplacements, et de susciter les pratiques piétonnes ou cyclistes dans la commune. Elles valorisent le cadre de vie et favorisent la découverte du territoire. Les emplacements réservés poursuivent également l'engagement de la collectivité dans l'opération de renouvellement urbain du centre bourg, en préparant les acquisitions foncières et bâties.

Les emplacements réservés **n°1, 4, 7, 8 et 11** visent à renforcer le maillage des continuités douces sur le bourg et aux abords du bourg. Il s'agit de créer :

- Une liaison piéton / vélo entre le Chemin des Ardelières et le Lac des Vallées ;
- Un cheminement piéton et cycliste entre la rue d'Aigrefeuille et la Place de la Motte ;
- Un chemin piéton pour valoriser la découverte du paysage du territoire en longeant la rivière de l'Ognon,
- Aménagement d'une liaison douce dans le cadre de la restructuration urbaine de l'îlot du centre-bourg.

Les emplacements réservés **n°2 et 10** sont destinés à la création d'accès pour de futurs quartiers en extension du bourg. Ces emplacements réservés sont essentiels pour assurer une desserte sécurisée de nouveaux quartiers d'habitat.

Les emplacements réservés **n°3, 6 et 9** sont destinés à améliorer la sécurité des circulations au sein du bourg (sécurité de carrefour, élargissement de voirie, amélioration de la visibilité…).

Les emplacements réservés **n°3 et 5** vise à l'aménagement d'espace naturel collectif / équipement public tels que l'extension du cimetière et la requalification de la vallée de l'Ognon.

### 5.4.6 LES SECTEURS SOUMIS A OAP

Le zonage identifie les secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation, et plus spécifiquement les secteurs concernés par des objectifs spécifiques en termes de programmation urbaine : objectifs de densité, objectifs de production de logements, échéancier.

Dans les *Dispositions générales*, le Règlement écrit rappelle la portée de cette identification :

*« Les constructions et installations projetées au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec Les Orientations d'Aménagement et de Programmation spécifiques au secteur. »*

Des OAP ont été délimitées sur les zones d'extension de l'enveloppe urbaine ainsi que dans des secteurs situés au sein du bourg.

# 6. ANALYSE DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES PIECES REGLEMENTAIRES, AU REGARD DU PADD

Le tableau ci-dessous analyse la manière dont les pièces réglementaires (zonage, règlement écrit, Orientations d'Aménagement et de Programmation) traduisent les orientations du PADD, et répondent ainsi aux enjeux identifiés. Le code couleur suivant a été mis en place :

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Elément relevant du zonage et/ou du règlement | | Elément relevant des OAP | | Elément de relevant pas d'un des outils PLU |

| Thématiques | Orientations du PADD | Extraits du PADD | Traduction à travers les pièces réglementaires |
|---|---|---|---|
| Démographie | **AXE 1**<br>INSCRIRE LE DEVELOPPEMENT URBAIN SUR UN CENTRE DYNAMIQE ET AGREABLE A VIVRE | « Le scénario de développement retenu pour élaborer ce projet en cohérence avec le SCOT, est basé sur un rythme de croissance démographique équivalent à la croissance des 15 dernières années soit 1,3% par an.<br>La population communale est estimée en 2019 à **4077 habitants. L'objectif à l'horizon 2034 est d'afficher une croissance démographique moyenne de 1,3% par an**<br>Cette croissance permettra un gain d'environ **870 habitants** sur les quinze prochaines années.<br>En suivant cet objectif, la population envisagée à l'horizon **2034 sera proche de 4 950 habitants**. » | **Identification des zones AU sur le bourg et en extension et sur le quartier de l'Hommetière, des 5 STECAL à vocation habitat (secteurs de La Falordière, La Brosse, Les Landes, La Bourserie, La Renoulière) et potentiel en changement de destination (en campagne).** |

| Thématiques | Orientations du PADD | Extraits du PADD | Traduction à travers les pièces réglementaires |
|---|---|---|---|
| Logement | **AXE 1**<br>INSCRIRE LE DEVELOPPEMENT URBAIN SUR UN CENTRE DYNAMIQE ET AGREABLE A VIVRE | « Cette croissance démographique implique la réalisation d'environ **593 logements supplémentaires,** environ 214 logements permettront de compenser le phénomène de desserrement des ménages et d'augmentation de la vacance (soit 36% des logements à construire) et 379 logements permettront l'accueil des nouveaux Vieillevignois ».<br><br>« Afin de s'adapter aux besoins de la population en constante évolution, de **favoriser le parcours résidentiel** et de maintenir les ménages sur place, la commune souhaite la réalisation de logements de **typologie variée** (logements individuels, logements intermédiaires, petits collectifs…) ».<br><br>« Au moins **20% des nouveaux logements seront des logement sociaux** (soit environ 118 logements). La recherche de **mixité urbaine et sociale** conduira à répartir la production nouvelle de logements aidés sur l'ensemble des opérations d'ensemble supérieures à 10 logements ».<br><br>« La commune souhaite également privilégier, la construction de **logements adaptés aux personnes âgées** sur des programmes favorablement positionnés, à proximité des équipements, services, et transports collectifs (le secteur derrière la mairie notamment) **».**<br><br>« Les gisements fonciers repérés au sein de l'enveloppe urbaine (bourg et quartier de l'Hommetière) représentent un potentiel de développement de l'habitat que la commune **souhaite encourager**. Le potentiel foncier opérationnel sur le centre proche de 9 ha permettra la réalisation d'environ 150 logements (dont le secteur de reliquat, route de Nantes).<br>Les élus souhaitent **encourager les opérations de remembrement et de division parcellaire permettant la réalisation de nouvelles opérations au sein de ces gisements**. Un travail d'incitation des propriétaires sera assuré par la **mise en œuvre de la démarche « Bimby »**. Cette démarche a pour objectif de favoriser la densification de secteurs pavillonnaires en mobilisant l'initiative privée ». | **Identification des zones U et AU sur le bourg et en extension et sur le quartier de l'Hommetière, des 5 STECAL à vocation habitat (secteurs de La Falordière, La Brosse, Les Landes, La Bourserie, La Renoulière) et potentiel en changement de destination (en campagne).**<br><br>**Mise en œuvre d'OAP permettant de garantir une densité minimale et la réalisation d'opérations d'ensemble selon un échéancier.**<br>**Les OAP garantissent aussi la répartition de l'offre en logements sociaux sur les 15 prochaines années sur le territoire. Les OAP donnent des recommandations en termes de typologie de logements à créer dans les futurs quartiers d'habitations.**<br>**Des secteurs au sein de l'enveloppe urbaine, dans une démarche de renouvellement urbain seront soumis à OAP.**<br><br>**37% du développement urbain prévu au sein de l'enveloppe urbaine (dents creuses, zones AU)** |

| Thématiques | Orientations du PADD | Extraits du PADD | Traduction à travers les pièces réglementaires |
|---|---|---|---|
| Equipements | AXE 2 : PREVOIR LES EQUIPEMENTS ET SERVICES NECESSAIRES A UNE VILLE DE PLUS DE 4 500 HABITANTS | « Le renforcement d'un pôle culturel et/ou d'un pôle petite enfance : L'idée est d'utiliser le bâtiment de l'ancienne école privée afin de renforcer le pôle culturel et/ou petite enfance derrière la mairie. Cette opération permettrait de libérer des espaces pour les associations sur l'espace Paul Claudel. Plus globalement, le secteur de renouvellement urbain organisé autour de la mairie intègre un objectif de mixité permettant l'accueil des équipements, services et activités de proximité.<br>Le projet urbain que traduit le P.L.U. s'attache également à **conforter les infrastructures sportives et récréatives au sein du complexe existant.**<br>**Assurer le déplacement des services techniques :** Les services techniques se déplaceront sur l'ancien pôle Terrena courant 2019. Cette opération de renouvellement urbain permettra de nouvelles opportunités pour les activités associatives et municipales sur l'espace libéré ».<br><br>« Outil désormais indispensable en matière de communication, **l'accès aux connexions numériques est un facteur prépondérant de l'attractivité d'un territoire,** pour les particuliers et de surcroît pour les entreprises. A cet égard, la commune de Viellevigne bénéficie d'ores et déjà de communications numériques Haut Débit de type ADSL. Le projet du PLU **favorisera la réalisation des équipements d'infrastructure nécessaires** notamment au déploiement des communications numériques.<br><br>La commune souhaite, par ailleurs, favoriser les projets et expérimentations qui permettront de faciliter un accès numérique de qualité aux entreprises et le développement du travail à distance ». | **Identification de deux zones Ul afin de permettre le développement et le renforcement des espaces d'équipements et de loisirs, toujours dans une démarche de renouvellement urbain (renforcement pôle culturel, confortement infrastructures sportives, déplacements services techniques)**<br><br>**Pas de nécessité d'identifier un espace défini pour l'extension des équipements existants (capacité des équipements satisfaisante)** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Activité | Axe3<br>FAVORISER L'ACCUEIL DE NOUVELLES ENTREPRISES | « Sur la base d'un diagnostic qui montre l'attractivité de la zone de Beausoleil, les différents partenaires ont opté pour une nouvelle orientation qui consiste à conforter ce parc d'activité. L'extension du parc intermédiaire de Beausoleil permettra l'accueil de nouvelles entreprises sur le territoire et l'extension des activités existantes sur **12 ha supplémentaires** au Nord de la RD753. Le giratoire existant permettant une desserte aisée et en toute sécurité »<br><br>« Les parcs désignés comme **projets majeurs** par le SCOT présentent **un intérêt supra-communal,** ils bénéficient d'un positionnement stratégique et d'une très forte accessibilité. Ces parcs ont pour vocation l'accueil des entreprises d'envergure. Situé en bordure de l'autoroute, le projet de parc majeur du Garré fait partie du schéma de développement des zones d'activités de la communauté d'agglomération Clisson Sèvre et Maine. Le projet prévoit **l'accueil d'activités d'envergure sur 30 ha à long terme** ».<br><br>« Assurer la **mutation de la zone du Moulin** située sur la route de Nantes. Cette zone qui conserve un **potentiel de densification et de réhabilitation** ne sera pas étendue notamment en raison de son positionnement moins favorable vis-à-vis des dessertes routières…<br>En revanche, il est souhaité permettre un renforcement de cette zone en assurant la mutation de la Friche de l'ancienne usine Dely's par un projet à destination économique sur 3 ha ».<br><br>« L'objectif est **d'encadrer l'évolution des entreprises qui sont implantées en dehors des zones d'activités**.<br>Trois secteurs de taille et de capacité limitée, destinés au maintien des activités économiques sur l'espace rural sont concernés :<br>-la zone agro-alimentaire à la Seigneurtière ;<br>-la zone artisanale à la Merlatière ;<br>-la zone d'activité de travaux publics à la Gorsonnière ».<br><br>« L'objectif de la commune est **d'encourager les installations de nouveaux commerces et services sur le centre bourg** afin que ce dernier conserve son attractivité et son rôle de centralité ».<br><br>« La commune bénéficie de nombreux atouts permettant de **développer le tourisme durable** : un attrait touristique majeur (l'Ognon), des circuits de randonnées… Ainsi plusieurs initiatives permettront le développement touristique communal. Il s'agira notamment :<br>-de **conforter les circuits de randonnées pédestres et cyclable** existants ;<br>-De **permettre le développement de l'offre en hébergements** sur l'ensemble du territoire communal notamment au travers du changement de destination des bâtiments présentant un patrimoine intéressant ».<br><br>« La commune souhaite donc **conforter et pérenniser l'activité agricole** en :<br>-limitant très fortement les possibilités de nouvelles constructions de logement dans les hameaux ;<br>-protégeant les principaux espaces agricoles de l'urbanisation ;<br>-appréhendant de façon concertée et évolutive dans le temps, les besoins d'espace en matière de développement des zones d'activités économiques ;<br>-privilégiant le renouvellement urbain et en encadrant la nécessaire densification des formes urbaines ; | **Secteur 2AUm à vocation mixte, soit incluant la présence d'une offre commerciale et de services.**<br><br>**2 secteurs Ue permettant l'optimisation des secteurs d'activités déjà existants.**<br><br>**Deux grands secteurs 2AUe à vocation d'activités économiques (Beausoleil et Garré) pour permettre le développement économique du territoire sur le long terme.**<br><br>**Identification des secteurs de développement de l'habitat selon la proximité des commerces et services afin d'assurer leur fréquentation.**<br><br>**Identification de 3 secteurs de STECAL pour le développement d'activités artisanales en campagne.**<br><br>**Identification du potentiel en changement de destination (campagne) à l'appui de critères précis, notamment l'intérêt patrimonial.**<br><br>**Les OAP fixent des prescriptions en matière de préservation et de création de liaisons douces afin de faciliter les cheminements entre les zones d'habitat existantes et les futures.**<br><br>**Le règlement graphique prévoit la mise en place d'emplacements réservés pour permettre de densifier le réseau doux sur le bourg ainsi que la sécurité des déplacements.**<br><br>**Identification d'une zone agricole protégée (Ab) sur laquelle, aucune nouvelle construction n'est autorisée afin de protéger le cadre paysager et écologique encadrant le tissu urbanisé du bourg.** |

| Thématiques | Orientations du PADD | Extraits du PADD | Traduction à travers les pièces réglementaires |
|---|---|---|---|
| | | -évitant toute urbanisation à proximité des exploitations ce qui, à terme, peut constituer un frein à leur développement ;<br>en identifiant des secteurs agricoles inconstructibles figurant dans des espaces de « transition » entre la zone urbaine agglomérée et l'espace rural agricole ». | **Encadrement très précis des possibilités d'évolution pour les tiers en campagne :**<br>▪ **Identification des quelques bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination (zonage)**<br>▪ **Extension limitée des constructions d'habitation et de leurs annexes** |
| Mobilités et accessibilité | Axe 5, FAIRE DES DEPLACEMENTS UN ENJEU STRATEGIQUE | « En matière de déplacement automobile, la trame viaire du bourg s'articule autour des axes départementaux qui constituent la base du réseau en étoile ; la RD 753, voie principale qui supporte la grande majorité des flux de transit, crée rupture au sein du bourg.<br>La trame secondaire assure quant à elle les liaisons inter-quartiers ; elle se prolongera au sein des poches d'urbanisation future que prévoit le projet :<br>**-l'articulation des différents quartiers** (existants et futurs) doit à terme permettre une bonne lecture de l'agglomération du bourg. Cette lecture sera facilitée par le maillage des voies et leur hiérarchisation, l'objectif principal étant d'éviter tout cloisonnement spatial. Ce maillage est conçu pour tous les modes de déplacement : automobile, cyclable, piéton ;<br>-les **déplacements de cars solaires seront améliorés** aux abords de l'école et de la Place Saint Thomas ».<br><br>« **5-2 : Connecter les nouveaux quartiers aux réseaux des liaisons douces**<br>-En matière de circulations douces, les parcours existants constituent d'ores et déjà une trame évidente qui permet en premier lieu, une convergence vers les points stratégiques et dynamiques du bourg. La trame des liaisons douces offre une articulation aisée entre les différents quartiers, et en direction des circuits de promenades, notamment autour du lac des Vallées.<br>-La « coulée verte » qui accompagne le ruisseau de l'Ognon sera préservée afin de constituer un réel espace de respiration et de cheminements entre le Bourg et les quartiers de l'Hommetière. Toutefois il s'avère nécessaire que sa traversée se fasse aisément pour les vélos et piétons afin que cet atout naturel ne soit pas vécu comme une rupture au sein de l'agglomération. C'est pourquoi un renforcement du circuit de liaisons douces est projeté, dont l'objectif, au-delà de la mise en relation des différents quartiers, permet de découvrir l'agglomération du Bourg de Vieillevigne dans sa diversité géographique, fonctionnelle et paysagère.<br>**5-3 : Renforcer le maillage de cheminements doux et d'itinéraires cyclables de découverte du territoire**<br>-Valoriser et pérenniser les circuits de promenades et les cheminements de découverte du territoire existant par des actions de signalisation, sécurisation…<br>**5-4 : Favoriser l'accès aux transports en commun et développer le covoiturage**<br>-Par une construction privilégiant davantage de densité sur les secteurs urbains centraux permettant de faciliter l'accès aux arrêts de la ligne départementale.<br>-Les secteurs de covoiturage déjà aménagés permettront le développement du covoiturage sur la commune ». | **Identification des secteurs de développement de l'habitat selon la proximité des commerces et services afin d'assurer leur fréquentation.**<br><br>**Les OAP fixent des prescriptions en matière de préservation et de création de liaisons douces afin de faciliter les cheminements entre les zones d'habitat existantes et les futures.**<br><br>**Le règlement graphique prévoit la mise en place d'emplacements réservés pour permettre de densifier le réseau doux sur le bourg ainsi que la sécurité des déplacements et les accès sur les futurs secteurs d'habitat pour assurer une bonne connexion avec les quartiers existants.** |

| Thématiques | Orientations du PADD | Extraits du PADD | Traduction à travers les pièces réglementaires |
|---|---|---|---|
| Sols / sous-sols | Axe 4, ASSURER UN DEVELOPPEMENT HARMONIEUX ET DURABLE DU TERRITOIRE | « L'objectif de la municipalité est **d'assurer le développement des zones d'habitat à proximité de l'offre de transports en commun, des équipements et des services existants,** et de maintenir un dynamisme dans le centre-bourg ».<br><br>« Plusieurs opérations permettront **d'assurer l'évolution de la ville sur des secteurs stratégiques** : l'ilôt Rivabel, l'espace autour de la mairie, l'ancienne usine Dely's sur la zone du moulin, l'ancien espace Terrena réinvestit par les services techniques…<br>L'identification des gisements fonciers sur le centre et dans les hameaux permettront d'**optimiser l'urbanisation de l'enveloppe urbaine**. Dans ce cadre, une démarche Bimby (Build In My BackYard) permettant de favoriser la densification de secteurs pavillonnaires en mobilisant l'initiative privée a été engagée par la commune ».<br><br>« Les opérations antérieures d'habitat sur la commune traduisaient une consommation foncière moyenne d'environ 1,35 ha chaque année. **L'utilisation des gisements fonciers au sein des enveloppes urbaines et le travail sur la densité des futures opérations permettront une réduction importante des besoins annuels**. Les extensions urbaines liées à l'habitat se limiteront sur les 15 prochaines années à 15 ha et s'inscriront en continuité immédiate des enveloppes urbaines du centre. (Soit 1 ha/an sur 15 ans) ». | **Concernant l'habitat :**<br>**Intégration d'une diminution de la vacance dans le lien entre objectifs démographiques et objectif de production de nouveaux logements**<br><br>**OAP portant sur les espaces urbains les plus importants et les espaces de renouvellement urbain.**<br>**Règlement qui favorise et encadre la division parcellaire et l'urbanisation des gisements fonciers.**<br>**Densité moyenne sur l'ensemble des opérations d'ensemble :**<br>**20 logements/ha**<br><br>**Délimitation de 15 hectares à vocation d'habitat, en extension de l'enveloppe urbaine**<br><br>**Concernant les activités :**<br>**Possibilité de maintien des activités compatibles avec l'habitat.**<br>**Mise en place d'une extension de la Zone de Beausoleil sur environ 12 ha et mise en place d'un secteur pour la création de la zone d'activités du Garré (environ 32ha).** |

| Thématiques | Orientations du PADD | Extraits du PADD | Traduction à travers les pièces réglementaires |
|---|---|---|---|
| Milieux naturels & biodiversité | Axe 4, ASSURER UN DEVELOPPEMENT HARMONIEUX ET DURABLE DU TERRITOIRE | « La protection pérenne de sites "naturels" essentiellement en lien avec le réseau hydrographique. Leur identification s'appuie notamment sur les éléments de diagnostics environnementaux qui ciblent des entités géographiques et des continuités présentant un réel intérêt en matière de biodiversité faunistique et floristique et jouant un rôle essentiel<br>au regard notamment des objectifs de préservation des milieux humides et de la ressource en eau.<br>**Connaître et préserver les zones humides :** 186 ha de zones humides ont été identifiées sur la commune pour reconquérir la qualité des cours d'eau, ces zones seront préservées conformément au SAGE.<br><br>**Préserver les boisements et les haies et encourager les nouvelles plantations en lien avec les structures susceptibles de fournir un accompagnement technique et/ou financier.**<br>La commune dispose depuis février 2012 d'un inventaire de haies ; sur la base de cet inventaire, la collectivité s'est positionnée sur une stratégie en matière de protection de la trame végétale au sens large et en lien avec les autres enjeux environnementaux et paysagers : garantir une protection tout en conservant de la souplesse dans leur utilisation.<br><br>**La constitution d'espaces "de respiration"** au sein de l'urbanisation qui correspondent à des secteurs récréatifs, à des sites de régulation des eaux pluviales et à la coulée verte que constitue d'ores et déjà la vallée de l'Ognon qui structure fortement la géographie du bourg de Vieillevigne ». | **Les espaces naturels sont classés en zone N (zonage protecteur).**<br><br>**Les boisements sont en classement loi paysage (art.L151-23 du code de l'urbanisme).**<br><br>**Haies, zones humides et identifiés et protégées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.** |
| Cycle de l'eau | Axe 4, ASSURER UN DEVELOPPEMENT HARMONIEUX ET DURABLE DU TERRITOIRE | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Paysages & patrimoine | Axe 4, ASSURER UN DEVELOPPEMENT HARMONIEUX ET DURABLE DU TERRITOIRE | « Plusieurs actions du PLU visent à préserver les paysages emblématiques et le patrimoine de la commune :<br>**-la réalisation d'un plan guide** sur le secteur patrimonial du bourg ;<br>**-mettre en valeur les éléments remarquables du patrimoine** de la commune (châteaux, manoirs, alignements du bâti sur centre bourg…) ;<br>**-favoriser la mise en valeur et la restauration de bâtiments ruraux traditionnels** sur l'ensemble du territoire, notamment sur les hameaux, en permettant le changement de destination et l'extension limitée des constructions existantes ;<br>**-préserver** le **petit patrimoine**, véritable identité des hameaux (fontaine, lavoir, puits, four à pain, calvaire, …)<br>**-limiter l'urbanisation des hameaux** afin de préserver le bâti ancien et limiter le mitage du territoire.<br>-Favoriser le développement des énergies renouvelables sur le territoire communale ». | **Identification du potentiel en changement de destination (campagne) à l'appui de critères précis, notamment l'intérêt patrimonial.**<br><br>**Encadrement très précis des possibilités d'évolution pour les tiers en campagne :**<br>▪ **Identification des quelques bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination (zonage)**<br>▪ **Extension limitée des constructions d'habitation et de leurs annexes**<br><br>**Identification de 5 « villages » en STECAL permettant seulement le comblement des dents creuses.**<br><br>**Les OAP donnent des principes permettant l'intégration paysagère et urbaine des futurs quartiers à vocation d'habitat ou d'activités.** |
| Qualité de l'air<br>Energie | Axe 5, FAIRE DES DEPLACEMENTS UN ENJEU STRATEGIQUE | Thématique simplement évoquée et posant l'objectif de rapprocher les quartiers d'habitats des services, équipements et commerces et ainsi renforcer l'utilisation des modes actifs. | Cf. *Mobilités & accessibilité* |
| Déchets | / | Thématique traitée sans être explicitement évoquée, à travers les objectifs déclinés dans les axes 1 et 2 du PADD : confortation du Bourg et lutte contre l'étalement urbain.<br><br>« L'objectif de la municipalité est **d'assurer le développement des zones d'habitat à proximité de l'offre de transports en commun, des équipements et des services existants**, et de maintenir un dynamisme dans le centre-bourg ». | **Les nouveaux accès et nouvelles voies devront être adaptés à la desserte pour la collecte des ordures ménagères** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Risque et nuisances | Axe 4, ASSURER UN DEVELOPPEMENT HARMONIEUX ET DURABLE DU TERRITOIRE | « Le projet s'attache à limiter tout développement urbain sur les zones soumises à risques. A Vieillevigne, cette logique se décline concrètement au travers des orientations suivantes :<br>-Les **abords des cours d'eau**, au-delà même **des secteurs réputés inondables,** sont identifiés très majoritairement en zone non constructible sur la base des éléments disponibles de **l'atlas des zones inondables du bassin de Grand Lieu** ;<br>-Les **abords des trois axes routiers majeurs, la RD 753, la RD 12 et l'A83,** se conformeront aux règlementations en vigueur, en matière de :<br>**Classement acoustique** des infrastructures routières.<br>Règlementation européenne de **transports des matières dangereuses ;** la Commune de Vieillevigne est, en effet, répertoriée dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs au titre des risques liés au transport de matières dangereuses (RD 753 et RD 12 et de l'A 83).<br>Respect des **conditions et dimensionnement des voiries** permettant le passage des convois exceptionnels (RD 753) ;<br>La **carrière du Pâtis** située à l'extrémité Nord-Est du territoire communal et desservie par le RD 54.<br>Le site d'exploitation actuel autorisé par arrêté préfectoral fera l'objet d'une **identification spécifique** sur le projet de zonage du P.L.U ». | **Les zones naturelles inondables ont fait l'objet d'un classement en zone naturelle.**<br>**Ces « zone inondable » sont représentées par une trame spécifique sur le plan de zonage, tout comme les sites archéologiques.**<br><br>**Le secteur de la carrière du Pâtis est classé en Ux pour permettre son exploitation.** |

# CHAPITRE 4 – ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

## 1. UNE MAITRISE EFFECTIVE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

### 1.1 LA MAITRISE DE L'URBANISATION DANS L'ESPACE

#### 1.1.1 LA CONFORTATION DU BOURG ET DE SON ENVELOPPE URBAINE

##### 1.1.1.1 BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ENVISAGEE EN EXTENSION DE L'ENVELOPPE URBAINE

La consommation d'espace en extension de l'enveloppe urbaine est de l'ordre de **15.2 hectares pour l'habitat** (soit 1 ha/an sur les 15 prochaines années) :

- **7.4 hectares en zone 1AU et 2AU**, au sud-ouest du bourg, secteur des Ardelières ;
- **1.64 hectares (hors zone humide)** sur le secteur de la rue du Pressoir au sud du bourg ;
- **3.8 hectares en zone 1AU**, au nord-est du quartier de l'Hommetière.
- **2.4 hectares en zone 2AU**, au nord-ouest du quartier de l'Hommetière.

- **Environ 1 hectare** correspondant au comblement des dents creuses dans les 5 secteurs identifiés en tant que **STECAL** (village de La Falordière, La Brosse, Les Landes, La Bourserie, La Renoulière).

Par ailleurs, la consommation d'espace en extension de l'enveloppe urbaine est de l'ordre de 44 **hectares pour les activités économiques** (soit 2.9 ha/an sur les 15 prochaines années) :

- Pour l'extension de la zone d'activités du parc intermédiaire de Beausoleil, au nord de la RD753 : **12 hectares en zone 2AUe**.
- Pour la création du projet intercommunal du Garré inscrit dans le SCOT à l'est du territoire, le long de la RD753 : **Une trentaine d'hectares en zone 2AUe**.
- Pour permettre le développement de plusieurs activités artisanales implantées au sein de l'espace rural, 3 STECAL d'une surface limitée seront intégrés dans le plan de zonage.

Enfin, aucune consommation d'espace en extension de l'enveloppe urbaine n'est identifiée **pour les équipements** (le développement de l'offre se fera dans le cadre de plusieurs projets de renouvellement urbain, sans impact sur la consommation foncière du territoire : déplacements des services techniques sur l'ancien pôle Terrena, confortement des infrastructures sportifs et récréatives au sein du complexe existant, renforcement du pôle culturel dans une démarche de renouvellement urbain).

A l'exception des équipements dont le rayonnement et les enjeux dépassent le seul territoire communal, il faut relever que **les données sont particulièrement modestes concernant l'habitat, signe que la commune se place dans une optique de mobilisation du potentiel foncier localisé dans l'enveloppe urbaine**.
Si la consommation foncière est plus importante concernant le développement des activités, elle reste cependant relativement modérée et s'inscrit dans la stratégie de localisation des pôles d'activités à l'échelle du Pays du Vignoble Nantais et la stratégie intercommunale.

#### 1.1.1.2 LA MISE EN ŒUVRE DES OBJECTIFS DE DENSITE

Conformément au SCOT, le PLU met en œuvre des objectifs de densité sur les gisements fonciers important identifiés au sein de l'enveloppe urbaine et sur les zones d'urbanisation future en extension de l'enveloppe urbaine.

Les secteurs de plus petites tailles font l'objet de densité similaire ou supérieure, l'objectif est de permettre le développement d'opérations plus denses sur les secteurs du tissu urbain compacts. Les secteurs de développement localisés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine respectent une densité moyenne de l'ordre de 30 logements par hectare et les secteurs d'extension, en compatibilité avec les prescriptions du SCoT affichent une densité moyenne de l'ordre de 20 logements par hectare.

**Là aussi, la Commune se place dans une optique de maîtrise de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**

#### 1.1.1.3 UNE OFFRE EN LOGEMENTS EN MAJORITE SUR L'AGGLOMERATION

La majorité de l'offre en logements neufs est localisée sur l'agglomération que ce soit dans l'enveloppe urbaine ou en extension de l'enveloppe urbaine : ainsi, près de 85% des futurs logements sont prévus sur l'enveloppe urbaine sur le bourg ou en extension immédiate. Sur les 15% des logements nouveaux situés en dehors de l'enveloppe urbaine, la très grande majorité correspondent aux potentiels changements de destination, permettant de préserver les bâtiments d'intérêt patrimonial identifiés au sein de l'espace rural.

**Par ailleurs, il convient de relever que la proportion de logements envisagés dans l'enveloppe urbaine du bourg représente 37% des besoins en logements à l'échelle du PLU. Cela signifie que la commune va au-delà des objectifs fixés par le SCOT (30%).**

### 1.1.2 LA DIVERSIFICATION DES POSSIBILITES EN CAMPAGNE

#### a) La valorisation du patrimoine en campagne

La Commune a identifié 199 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Il convient de relever qu'en plus des autres critères (sécurité, impacts sur l'agriculture), le critère « emprise au sol » a permis d'identifier uniquement les bâtiments de plus de 50 m², de façon à identifier un nombre moins importants de bâtiments et à préserver l'équilibre d'une « offre en logements en majorité sur l'agglomération ». 98 bâtiments sont actuellement concernés par un périmètre sanitaire et ne pourront changer de destination qu'en cas de déprise agricole depuis plus de trois ans (où dans le cadre de la diversification d'activités agricole).

Sur les 15 prochaines années, le PLU considère qu'une soixantaine seront susceptibles d'être réalisés.

La possibilité de faire évoluer ce bâti contribue également à la maîtrise de la consommation d'espace : en effet, ces espaces sont de toute manière déjà artificialisés et perdus pour l'agriculture. **Leur mobilisation, visant à réaliser de nouveaux logements, limite d'autant le nombre de logements neufs à créer en extension de l'agglomération (qui est pour le coup générateur de consommation d'espace). Elle permet en outre de diversifier l'offre en logements.**

#### b) Hameaux et écarts constructibles

La possibilité de comblement des dents creuses sur le cœur des villages de La Falordière, La Brosse, Les Landes, La Bourserie, La Renoulière est estimée à environ 20 logements. L'objectif recherché est de diversifier l'offre en logements, d'optimiser des espaces déjà définitivement perdus pour l'agriculture. L'optimisation de ce foncier permet de surcroît de limiter les extensions de l'urbanisation sur des terres agricoles exploitées.

***Estimation détaillée de la production de logements sur le territoire communal***

| | | Nombre de logements | Surface (ha) | Densité (log/ha) | % |
|---|---|---|---|---|---|
| **Enveloppe urbaine** | Dents creuses urbaines | 150 | 4.1 | 34 | 25% |
| | Route de Nantes | 15 | 0,6 | 25 | 2% |
| | Secteur de la Mairie | 30 | 1,1 | 27 | 5% |
| | Hommetière Sud « coulée du Coteau » | 15 | 0,74 | 20 | 2.5% |
| | Secteur du Puits Jacob | 17 | 0.87 | 20 | 3% |
| | **Total enveloppe urbaine** | **224** | **7.4** | **30** | **37%** |
| **Hors enveloppe urbaine** | Les Ardelières | 146 | 7.3 | 20 | 24% |
| | Les Ardelières sud | 32 | 1.64 | 20 | 5% |
| | Hommetière Est « jardins des fontaines» | 75 | 3,8 | 20 | 12% |
| | Hommetière Ouest | 48 | 2,4 | 20 | 8% |
| | 5 villages (STECAL) | 20 | 1 (environ) | 20 | 3% |
| | Changement de destination (total de 98 bâtiments hors périmètre agricole) | 60 | / | / | 10% |
| | **Total hors enveloppe urbaine** | **381** | **16,14** | **24** | **63%** |
| | **Total (hors changement de destination)** | **321** | **16.14** | **20** | |
| | **Total logements** | **605,00** | | | |

# 2. LA PERENNISATION DE L'ACTIVITE AGRICOLE : UN ENJEU PLEINEMENT INTEGRE

## 2.1 L'IDENTIFICATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS DU SCOT

Sur le territoire communal :

- 4 249 hectares sont classés en zone agricole A (soit 82% du territoire), dont :
  - 4 112 hectares en secteur A (sans indice) (soit 79% du territoire)
  - 104 hectares en secteur Ab (soit 2% du territoire),
  - 11 hectares en secteur Ae (soit 0.2% du territoire).
  - 23 hectares en secteur Ah (soit 0.4% du territoire).

- 698 hectares sont classés en zone naturelle N (soit 13.5% du territoire),

**Le PLU identifie donc 4 947 hectares de zone agricole et naturelle (soit 95% du territoire communal). Il participe pleinement à l'objectif de préservation des espaces sur la commune de Vieillevigne.**

## 2.2 DES CHOIX SANS IMPACTS MAJEURS SUR L'AGRICULTURE

### 2.2.1 UNE ABSENCE D'IMPACT AU NIVEAU DES SITES ET SIEGES D'EXPLOITATION

Tous les sites et sièges d'exploitation agricole ont été classés en zone agricole A.

En termes de possibilités de développement (notamment la construction ou l'extension de bâtiments), aucun d'entre eux n'est contraint par la proximité d'une zone naturelle, d'une zone urbaine ou d'une zone à urbaniser.

Enfin, aucun bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole n'a été identifié à moins de 100 mètres d'un site ou d'un siège d'exploitation, ce qui garantit qu'aucun nouveau tiers ne pourra s'installer à proximité immédiate de bâtiments agricoles.

### 2.2.2 DES IMPACTS TRES FAIBLES AU NIVEAU DE L'AGGLOMERATION ET DES VILLAGES DENSIFIABLES

Afin de stopper le mitage de l'espace rural, le choix de la commune a été de recentrer le développement sur le bourg et sur le quartier de l'Hommetière, et dans une proportion marginale sur les villages de La Falordière, La Brosse, Les Landes, La Bourserie, La Renoulière.

La mobilisation d'une partie du résiduel urbain, sur le bourg comme sur les 5 villages ne porte pas atteinte à l'activité agricole : en effet, il s'agit d'optimiser des terrains déjà définitivement perdus pour l'agriculture. Bien plus : leur mobilisation permet de mesurer les surfaces à prévoir en extension des enveloppes urbaines.

Ainsi, le principal impact sur les espaces agricoles et leur fonctionnalité est constitué par le prélèvement de surfaces à destination du développement urbain (habitat, activités,) au niveau de l'agglomération. Néanmoins, ces prélèvements se font à stricte hauteur des besoins identifiés, en intégrant notamment des objectifs de densité (pour l'habitat) : ils sont donc limités.

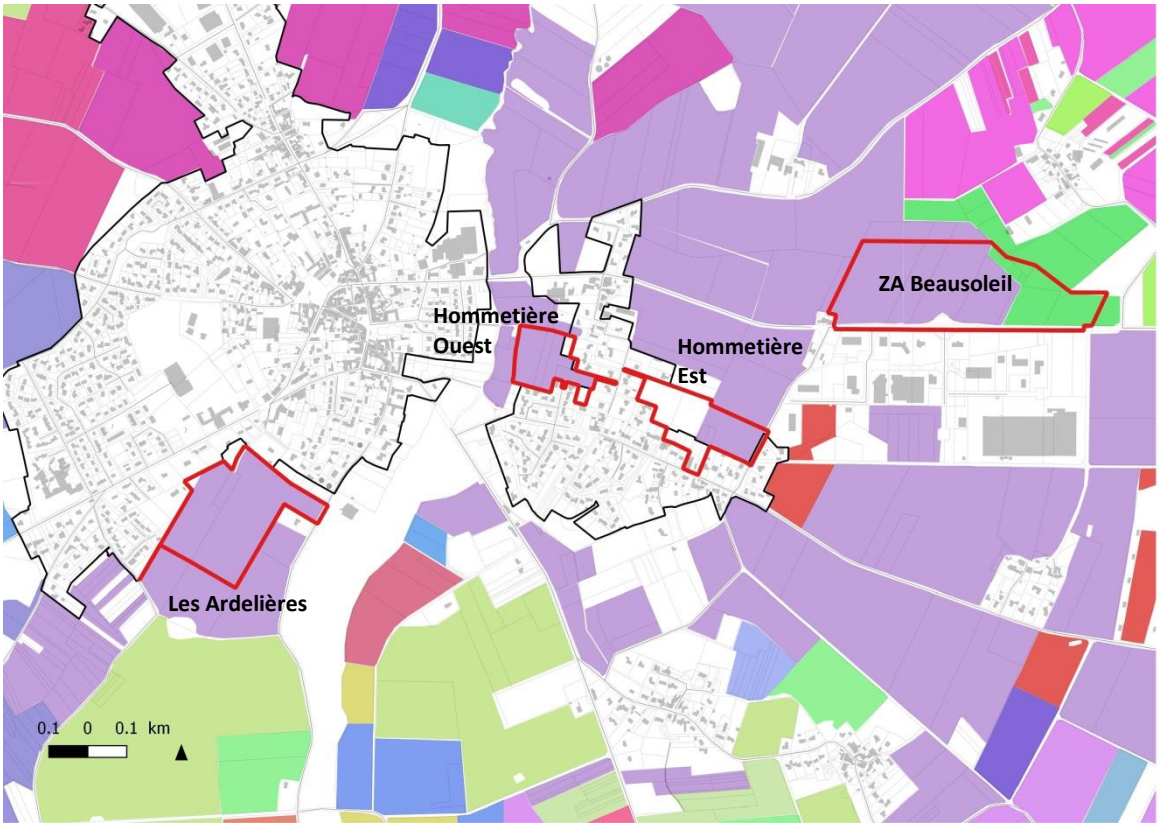
De manière plus précise, le développement de l'agglomération génère 5 secteurs en extensions de l'enveloppe urbaine : 3 à destination principale de l'habitat, 2 à destination d'activités (l'extension de la ZA de Beausoleil et la création du site intercommunal du Garré),

Le tableau de synthèse des incidences sur l'agriculture (cf. ci-après) permet de préciser les impacts sur l'agriculture :

- Le principal enjeu porte sur le prélèvement d'une surface à destination d'activités, sur un espace de cultures / prairies sur une superficie total de 30 hectares.

| Secteur concerné | Vocation | Surface (ha) | Occupation des sols | Zonage | Impact sur l'agriculture |
|---|---|---|---|---|---|
| **Secteur des Ardelières** | Habitat<br>En extension de l'enveloppe urbaine | 7.3 | Usage agricole déclaré en 2017 sur la quasi-totalité de l'emprise du secteur.<br><br>(source : Registre parcellaire graphique 2017 et inventaire CA 2016) | 2AU | **Impact agricole modéré :**<br><br>Impact direct sur l'activité agricole (culture de maïs). D'après l'inventaire agricole mené par la Chambre d'Agriculture en 2016, l'exploitation concernée est le GAEC LES NOELLES. Cette exploitation dispose de 371 hectares de terres, le prélèvement du secteur des Ardelières représente donc un retrait d'environ 2% de la surface de l'exploitation. |
| **Secteur Hommetière Est** | Habitat<br>En extension de l'enveloppe urbaine | 3.8 | Aucun usage agricole déclaré en 2017 (source : Registre parcellaire graphique 2017 et inventaire CA 2016) | 1AU | **Impact agricole nul :**<br><br>D'après l'inventaire agricole mené par la Chambre d'Agriculture en 2016, l'exploitation concernée est le GAEC LES NOELLES sur une partie à l'extrémité Est du secteur. Cependant, les données du registre parcellaire graphique, plus récentes (2017) indiquent qu'aujourd'hui le secteur n'est plus exploité.<br><br>De plus, le secteur Est de l'Hommetière est bordé au sud et à l'ouest par un tissu pavillonnaire. Une large partie de la frange nord du site est constitué d'un boisement. |
| **Secteur Hommetière Ouest** | Habitat<br>En extension de l'enveloppe urbaine | 2.4 | Usage agricole déclaré en 2017 sur la quasi-totalité de l'emprise du secteur à l'exception de plusieurs fonds de jardins non exploités par l'agriculture.<br><br>(source : Registre parcellaire graphique 2017 et inventaire CA 2016) | 2AU | **Impact agricole limité :**<br><br>Impact direct sur l'activité agricole (prairie en rotation longue). D'après l'inventaire agricole mené par la Chambre d'Agriculture en 2016, l'exploitation concernée est le GAEC LES NOELLES. Cette exploitation dispose de 371 hectares de terres, le prélèvement du secteur Hommetière Ouest représente donc un retrait d'environ 0,6% de la surface de l'exploitation.<br><br>Cependant, le secteur Ouest de l'Hommetière est en grande partie enclavé entre les maisons individuelles à l'est et l'Ognon à l'ouest et présente donc un intérêt agricole limité. |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Secteur extension de la ZA de Beausoleil** | Activités<br>En extension de l'enveloppe urbaine | 12 | Usage agricole déclaré en 2017 (source : Registre parcellaire graphique 2017 et inventaire CA 2016) | 2AUe | **Impact direct sur l'activité agricole**<br><br>D'après l'inventaire agricole mené par la Chambre d'Agriculture en 2016, l'exploitation concernée dans la partie Ouest du secteur est le GAEC LES NOELLES. Cette exploitation dispose de 371 hectares de terres, le prélèvement du secteur d'extension de la ZA représente donc un retrait de 8,5 hectares environ, soit 2.3% de la surface de l'exploitation.<br><br>La seconde exploitation concernée est celle de BROSSAUD ANNETTE, qui dispose d'une surface totale de l'ordre de 9 hectares, dont 2.8 hectares sont inscrits dans le périmètre de l'extension de la ZA, soit plus de 30% de sa surface. |
| **Secteur de Garré** | Activités (tourisme)<br>En extension de l'enveloppe urbaine | 30 | Usage agricole déclaré en 2017 (source : Registre parcellaire graphique 2017 et inventaire CA 2016) | 2AUe | **Impact direct sur l'activité agricole**<br><br>D'après l'inventaire agricole mené par la Chambre d'Agriculture en 2016, l'exploitation concernée dans la partie Est du secteur est le GAEC DES DEUX ETANGS. Cette exploitation dispose de 281 hectares de terres, le prélèvement du secteur d'extension de la ZA représente donc un retrait de 17 hectares environ, soit 6% de la surface de l'exploitation.<br><br>La seconde exploitation concernée est celle du GAEC DE L'ESSART, qui dispose d'une surface totale de l'ordre de 180 hectares, dont 12 hectares sont inscrits dans le périmètre de l'extension de la ZA, soit plus de 6% de sa surface.<br><br>Ce secteur correspond au projet de développement économique porté par l'intercommunalité et inscrit dans le SCOT. |




**De manière plus précise :**

Concernant l'habitat : Seul le secteur au sud-est du bourg, Les Ardelières dispose d'un usage et d'un intérêt agricole réel. Cependant, l'exploitation impactée dispose d'une superficie importante et le prélèvement pour le développement de ce nouveau quartier d'habitation représente seulement 2% de sa surface d'exploitation totale, ne qui n'impactera pas significativement son activité.

Concernant les activités, les deux secteurs de développement économique sur le territoire impact vraisemblablement l'activité agricole et concerne précisément deux exploitations, dont une de faible surface (prélèvement de près de 30% de la superficie d'exploitation de l'entreprise). Le projet de développement du parc du Garré est désigné comme projet majeur par le SCOT et présentant un intérêt supra-communal. Le site bénéficie d'un positionnement stratégique et d'une très forte accessibilité. Ce parc a pour vocation l'accueil d'entreprises d'envergure. Situé en bordure de l'autoroute, le projet de parc majeur du Garré fait partie du schéma de développement des zones d'activités de la communauté d'agglomération Clisson Sèvre et Maine. Le SCOT intègre donc les enjeux agricoles liés à au développement de cette future zone de développement économique.

.

## 2.3 UNE CONSTRUCTIBILITE ENCADREE EN CAMPAGNE

### 2.3.1 TROIS STECAL A VOCATION D'ACTIVITES

Des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) ont été mis en place dans le cadre du PLU : trois sous-secteurs Ae localisés aux lieux-dits La Seigneurtière, La Merlatière, La Gorsonnière.

Au sein de ce secteur, il s'agit de permettre le développement des activités déjà en place dans une logique de limite de l'étalement urbain.

Les secteurs Ae reprennent précisément l'enveloppe urbaine sites existants en incluant seulement le foncier dont l'entreprise a besoin pour mener à bien son projet. Ils présentent une superficie totale de l'ordre de 12 hectares (soit 0.2% du territoire communal). Il peut ainsi être considéré comme étant **« de taille limitée »**.

Par ailleurs, les possibilités sont particulièrement encadrées :

- Une emprise au sol cumulée de 200 m², comprenant la totalité des bâtiments sur l'unité foncière pour le STECAL de La Merlatière et de 400m² pour les secteurs de La Seigneurtière et de La Gorsonnière ;
- Une hauteur maximum de 9 mètres au point le plus haut de la construction.

En ce sens, on peut considérer que les secteurs Ae sont bien **« de capacité d'accueil limitée »**.

**Les secteurs Ae constituent ainsi des STECAL au sens de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme.**

### 2.3.2 CINQ STECAL A VOCATION D'HABITAT

Au sein de ce secteur, il s'agit de permettre l'optimisation d'un foncier déjà définitivement perdu pour l'agriculture, en permettant un comblement des dents creuses par la création de nouveaux logements.

Les secteurs Ah reprennent précisément l'enveloppe urbaine des « villages » de La Falordière, La Brosse, Les Landes, La Bourserie, La Renoulière. Ils présentent une superficie totale de l'ordre de 23 hectares (soit 0.4% du territoire communal). Il peut ainsi être considéré comme étant **« de taille limitée »**.

Par ailleurs, les possibilités sont particulièrement encadrées. Au-delà des règles « classiques » visant l'extension et les annexes des habitations existantes (fixées pour l'ensemble du territoire communal en zones A et N), le règlement fixe, s'agissant des nouveaux logements :

- Une emprise au sol cumulée de 180 m², comprenant la totalité des bâtiments sur l'unité foncière (reprenant ici le seuil maximum autorisé pour l'extension et la création d'annexes aux habitations déjà existantes en zones A et N) ;
- Une hauteur maximum de 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère (reprenant là aussi la règle définie pour les habitations déjà existantes en zones A et N).

Etant donné le principe d'optimisation du foncier existant au sein de l'enveloppe urbaine de ces villages, il n'a pas été nécessaire de fixer de distance maximale entre constructions sur une même propriété : en effet, le détourage du zonage Ah garantit qu'il n'y aura pas de mitage lié à ces nouvelles constructions.

En ce sens, on peut considérer que les secteurs Ah sont bien **« de capacité d'accueil limitée »**.

**Les secteurs Ah constituent ainsi des STECAL au sens de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme.**

### 2.3.3 L'IDENTIFICATION DES BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

L'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination a été réalisée à l'appui d'un croisement de plusieurs critères, dont les impacts sur l'agriculture. 199 bâtiments ont ainsi été identifiés. Sur l'ensemble de ces bâtiments, le PLU considère que sur les 15 prochaines années, une centaine changeront réellement de destination.

98 de ces bâtiments se situent actuellement à moins de 100 mètres d'un site ou d'un siège d'exploitation. Le règlement précise qu'ils ne pourront changer de destination qu'en cas de déprise agricole.

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

### 2.3.4 LES POSSIBILITES D'INTERVENTION POUR L'HABITAT EXISTANT

Tout en stoppant le mitage de l'espace rural par le recentrage de l'urbanisation sur l'enveloppe urbaine, il s'agit de permettre la confortation des habitations présentes en campagne. A cet égard, dans une logique de limitation des impacts (paysagers et sur l'agriculture), des règles précises viennent encadrer les possibilités d'intervention pour les tiers (constructibilité limitée), en cohérence avec l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme :

- 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 ; 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.
- 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.
-

**Ces éléments permettent d'encadrer strictement l'évolution en campagne.**

## 2.4 CONCLUSION

Ainsi, on peut considérer que **la fonctionnalité des espaces agricoles n'est pas remise en question** : au contraire, le PLU considère que la préservation de l'économie agricole est un enjeu majeur. Il participe en ce sens à l'identification des espaces agricoles et naturels pérennes.

# 3. LA PRESERVATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

## 3.1 A L'ECHELLE DU TERRITOIRE COMMUNAL, UN NIVEAU DE PRESERVATION ADAPTE AUX ENJEUX

### 3.1.1 CONCERNANT LES IMPACTS SUR LES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE

La commune n'est concernée par aucun site bénéficiant de protection réglementaire et ne rentre dans le périmètre d'aucune ZNIEFF de type I ou II. De plus, aucun Espace Naturel Sensible n'est repéré sur la commune de Vieillevigne.

La ZNIEFF, la plus proche du territoire communal, est situé à plus de 5 kilomètres de la frange nord-ouest de Viellevigne, sur la commune de Saint-Colomban, la ZNIEFF de type I : « **Bocage relictuel de la Lande à St Colomban** ». Aussi, la zone Natura 2000 la plus proche du territoire communal se situe à environ 15 kilomètres de la limite ouest de Vieillevigne, sur la commune de Saint-Philibert-de-Grand-Lieu, la zone Natura 2000 : « **Lac de Grand Lieu** ».

La commune de Vieillevigne est cependant concernée par la **Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'Estuaire de la Loire**. La DTA de l'estuaire de la Loire a été approuvée par décret du 17 juillet 2006. Elle fixe, sur son périmètre, les orientations fondamentales de l'État en matière d'aménagement et d'équilibre entre les perspectives de développement, de protection et de mise en valeur des territoires.

Le territoire de Vieillevigne est concerné par la DTA au titre de la préservation des espaces de forêt : c'est l'ensemble boisé constitué du Bois de la Fille à Chose ainsi que d'un Bois situé entre les hameaux du Taillis et de la Goutière (au nord de la commune) qui est identifié par la DTA

Par ailleurs, en secteur à urbaniser, le plan de zonage et les orientations d'aménagement et de programmation préserveront les boisements périphériques existants ou demanderont la création de transitions végétales, sous la forme de haies bocagères, pour l'intégration du bâti dans les marges avec la zone agricole et le cadre de vie.

Les **principaux boisements et le réseau bocager** sont pour leur part protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Le règlement encadre les possibilités d'intervention de manière adaptée.

Les **zones humides** sont également identifiées à travers l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (Inventaire). Le règlement encadre les possibilités d'intervention de manière adaptée.

En complément de ces mesures, la préservation de la fonctionnalité de ces milieux est aussi assurée par l'adéquation entre d'une part les évolutions démographiques et économiques, et d'autre part la capacité de traitement des eaux usées (dimensionnement adapté en l'état actuel, mais aussi au regard des perspectives démographiques sur la prochaine décennie).

### 3.1.2 CONCERNANT LA PRESERVATION ET LA REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Le projet affirme l'objectif d'une **protection stricte** des principaux espaces naturels et forestiers, qui constituent des **réservoirs de biodiversité** de la trame verte et bleue un zonage N sera mis en place sur les espaces les plus sensibles.

- La vallée de l'Ognon et l'ensemble des composantes du réseau hydrographique, sont protégés par différents moyens :
    - Une zone naturelle N de protection stricte aux abords de ces éléments, Complémentairement, le tramage zones humides (L151-23 du Code de l'Urbanisme), souvent identifié en connexion du réseau hydrographique, vient de fait protéger les espaces les plus proches de toute construction.
    - Les **continuités bocagères** sont préservées à travers le maintien du maillage. Sur un plan prescriptif, plusieurs éléments du bocage sont identifiés à travers l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Le règlement encadre les possibilités d'intervention de manière adaptée : les possibilités de suppression se font sous réserve de Déclaration Préalable et dans des cas de figure très précis (ouverture d'accès agricole ou regroupement de parcelles agricoles ou problématique concernant l'état sanitaire des arbres constituant la haie), avec application systématique de mesures compensatoires (réalisation simultanée de plantations en quantité et/ou linéaire équivalent, avec obligation de réaliser ces plantations avec des essences locales dont la liste est annexée au règlement écrit).
    - Les zones humides identifiées lors de l'inventaire du syndicat du bassin versant seront recouvertes de protection de ces milieux conformément aux SAGEs ce qui favorise leur protection.

En ce sens, **l'ossature principale de la Trame verte est protégée** de manière satisfaisante.

**Ainsi, le PLU n'affecte pas la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, au contraire : il s'inscrit dans une logique non seulement de préservation, mais aussi de valorisation de la trame verte et bleue en tant que vecteur d'attractivité pour le territoire.**

## 3.2 A L'ECHELLE DES SECTEURS A ENJEUX D'AMENAGEMENT, DES ENJEUX MODERES

**Les zones à urbaniser à vocation d'habitat et d'activités sont majoritairement localisées au sein de l'enveloppe urbaine en continuité immédiate du Bourg :**

En termes d'équipements, le raccordement aux différents réseaux sera systématique, en particulier l'assainissement collectif (ce qui permettra notamment de maîtriser le risque de pollution des milieux naturels).

Les secteurs concernés sont soit des jardins plus ou moins entretenus, soit des parcelles agricoles. Les enjeux en termes de biodiversité portent sur une biodiversité ordinaire à l'exception des linéaires bocagers qui seront préservés dans le cadre d'orientations d'aménagement et de programmation : les incidences sur les milieux naturels seront donc relativement restreintes.

La proximité vis-à-vis des équipements limitera déplacements motorisés et favorisera le recours aux déplacements doux pour les déplacements du quotidien à l'échelle du Bourg (incidences positives sur la qualité de l'air notamment).

Ainsi, les impacts envisagés au niveau des zones à ouvrir à l'urbanisation peuvent être considérés comme non significatifs.

# 4. CYCLE DE L'EAU : UNE PRISE EN COMPTE SATISFAISANTE DES ENJEUX

**Concernant le volet pluvial**, le règlement présente un certain nombre de dispositions visant à favoriser une gestion adaptée des eaux pluviales (principe de limitation de l'imperméabilisation des sols, gestion à la parcelle, dépollution des eaux de ruissellement avant rejet pour certaines activités…). A ce titre, on peut considérer que le PLU présente des dispositions satisfaisantes en matière de gestion des eaux pluviales.

**Concernant l'assainissement collectif**, il faut rappeler que l'actuelle STEP présente une capacité satisfaisante, que ce soit en l'état actuel ou au regard des perspectives de développement envisagées sur les 15 prochaines années. Par ailleurs, il convient de relever que toutes les zones d'urbanisation future seront raccordées au système d'assainissement collectif, ce qui permettra de maîtriser le risque de pollution des milieux naturels.

Enfin, **concernant les zones humides**, on peut préciser que **les zones humides identifiées au titre du SAGE sont intégralement protégées par des mesures réglementaires adaptées** (tramage sur les plans de zonage, règlement).

# 5. PAYSAGES & PATRIMOINE : UNE ATTENTION CLAIRE

**A l'échelle communale**, les outils rappelés dans les sections précédentes (inventaire des haies, protection des boisements, identification d'une zone agricole et naturelle) visent une pérennisation des paysages du territoire.

Les principales incidences sur les paysages porteront sur **les extensions de l'urbanisation**. Celles-ci se faisant de manière mesurée et en continuité de l'existant, les incidences ne seront donc pas significatives sur un plan paysager.

**Concernant les secteurs d'interface entre les secteurs d'habitat et les secteurs d'activités (actuels et futurs)**, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) affirment un principe d'« espaces tampons », signalant que les franges doivent être gérées de manière qualitative, notamment au niveau des activités de manière à accompagner le développement de l'activité en mesurant les impacts paysagers vis-à-vis de l'habitat.

**Sur le plan patrimonial et culturel**, le PLU entend mettre en valeur la découverte du territoire, notamment à travers :

- La formalisation de parcours piétonnier sur le bourg affirmée dans les OAP et par la mise en place d'Emplacements réservés dédiés à établir des continuités douces ;
- L'identification du maillage des itinéraires de promenade à l'échelle du territoire.

**Ainsi, le projet n'affecte pas le caractère ou l'intérêt des lieux, les sites et les paysages. Il protège le patrimoine naturel et cherche à mettre en valeur l'identité du territoire.**

# 6. QUALITE DE L'AIR & ENERGIE

A l'échelle locale, l'accueil d'habitants supplémentaires engendrera des incidences sur la pollution atmosphérique et la production de gaz à effet de serre (augmentation locale des déplacements, notamment domicile-travail) et sur la consommation énergétique (chauffage, déplacements...).

Toutefois, il faut d'une part relever que le développement démographique est mesuré, et d'autre part souligner que ces incidences ne sont pas spécifiques au contexte local : elles seront engendrées de manière quasi-similaire, que cette population s'installe ou non à Vieillevigne.

A ce propos, il faut relever que le développement se concentrera en majorité sur le Bourg et le quartier de l'Hommetière (à l'exception des secteurs de La Falordière, La Brosse, Les Landes, La Bourserie, La Renoulière et des 199 logements potentiels identifiés dans le cadre de changements de destination en campagne). De plus, les secteurs de développement urbain sont situés soit au sein de l'enveloppe urbaine, soit en continuité immédiate de l'existant, et dans tous les cas au plus près des équipements et commerces.

Ainsi, la confortation du poids démographique du Bourg et la localisation des secteurs de développement urbain limiteront, à l'échelle du territoire, les déplacements motorisés individuels vers les équipements publics et les commerces pour les petits déplacements du quotidien. Ces éléments favoriseront le recours aux modes doux de déplacement, ce qui contribuera à limiter la pollution atmosphérique, l'émission de gaz à effet de serre et la consommation énergétique liée aux déplacements.

Enfin, sur la question de l'habitat :

- Le renforcement de la densité sur les zones d'urbanisation future (par rapport à la tendance passée) pourra conduire à des formes urbaines plus économes en énergie (mitoyenneté) ;
- Les nouvelles constructions seront nécessairement plus économes en énergie que l'existant.

**Ainsi, la confortation du poids démographique du Bourg et la localisation des secteurs de développement urbain limiteront, à l'échelle du territoire, les déplacements motorisés individuels vers les équipements publics (école notamment) et les commerces/services pour les petits déplacements du quotidien. Ces éléments favoriseront le recours aux modes doux de déplacement, ce qui contribuera à limiter l'émission de gaz à effet de serre**

# 7. DECHETS

L'accueil d'habitants supplémentaires engendrera une augmentation de la production de déchets à l'échelle locale. Deux éléments viennent toutefois pondérer ce premier constat :

- Que ces habitants soient accueillis ou non sur le territoire communal, la production de déchets restera globalement identique ;
- La localisation de la majorité de l'offre en logements sur le Bourg permettra une optimisation des trajets de collecte des déchets.

# 8. UNE INTEGRATION DES RISQUES ET DES NUISANCES…

Les zones d'urbanisation future à vocation d'habitat sont localisées dans l'enveloppe urbaine ou en continuité immédiate. Il n'y a pas d'exploitation agricole aux abords immédiats de ce dernier et une zone de protection interdisant toute construction, même à vocation agricole a été mise en place pour préserver les abords du bourg. De plus, sur les écarts, l'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination vers du logement tient compte de la proximité d'exploitations agricoles, selon un principe de précaution par rapport aux nuisances (sonores, olfactives…).

L'accueil d'habitants supplémentaires engendrera une augmentation des déplacements (domicile-travail notamment), avec des incidences sur l'environnement sonore et la pollution atmosphérique. Toutefois, on peut souligner que la localisation des zones d'urbanisation future à vocation d'habitat se fait au plus près du cœur de bourg et des équipements, afin de limiter les déplacements en termes de distance et de favoriser le recours aux déplacements doux : cette orientation conduit, à l'échelle du Bourg, à une limitation de l'émission de gaz à effet de serre et une limitation des nuisances sonores liées aux déplacements de proximité.

Les activités artisanales non compatibles avec l'habitat ne sont pas autorisées sur le Bourg, sauf au sein de la zone économique dédiée, permettant une meilleure gestion de l'interface activités/habitat : les Orientations d'Aménagement et de Programmation poseront le principe d'une gestion des franges activités/habitat.

Le risque inondation est limité. Toutefois un zonage spécifique permettra d'interdire les nouvelles habitations et règlementer les aménagements dans ces secteurs sensibles

Les risques sismiques (aléa modéré) et météorologiques (tempête…), concernent toutes les communes de Loire Atlantique. Ils n'ont pas fait l'objet de traduction graphique au PLU.

**Ainsi, le projet n'emporte pas d'augmentation de la population exposée aux nuisances et pollutions.**

## 8.1 CONCERNANT LES RISQUES NATURELS

Des dispositions du PADD rappellent la nécessité de prendre en compte les risques identifiés sur le territoire. Ils sont essentiellement naturels. Les principales orientations définies, outre celles évoquées précédemment (sismique, risque tempête, retrait gonflement des argiles) concerne la prise en compte des zones inondables du bassin du Grand Lieu.
La déclinaison territoriale de la stratégie nationale de gestion des risques d'inondation (SNGRI) se fait à l'échelle des grands bassins hydrographiques, principalement au travers de Plans de Gestion des Risques d'Inondations (PGRI).

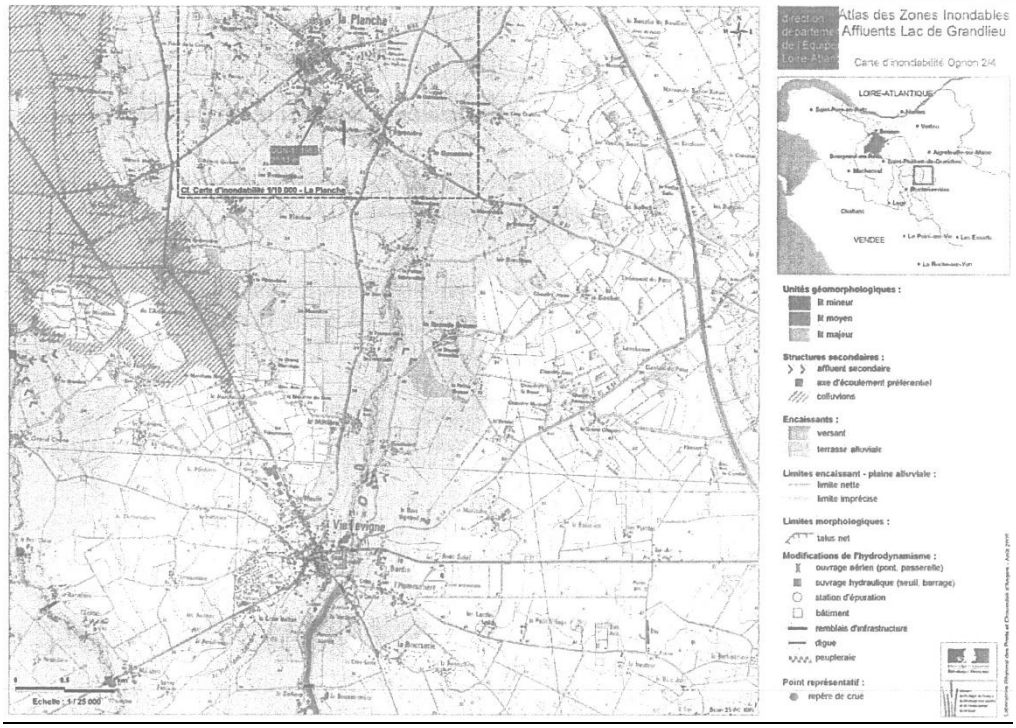
Le PRGI élaboré pour le bassin Loire-Bretagne est opposable depuis le 22 décembre 2015. Ce plan complémentaire du SDAGE 2016-2021 approuvé le 18 novembre 2015 traite plus spécifiquement des dispositions relatives à la réduction de la vulnérabilité du territoire et formalise donc, à l'échelle du bassin, la politique de gestion des inondations, qu'elles soient issues des submersions marines, de débordements de cours d'eau ou de toute autre origine, et identifie les priorités pour le bassin. Le PRGI fixe des grands principes fondamentaux qui sont traduits dans le SCOT, auquel le PLU doit être compatible.

L'Ognon traverse le territoire de Vieillevigne, l'Issoire se situe en limite communale Ouest et le Blaison Rau se situe en limite communale Est de Vieillevigne. Les zones inondables pour ces cours d'eau ont été cartographiées dans l'Atlas des Zones Inondables de la Maine, notifié en juin 2006. La cartographie fait apparaître que des secteurs de la commune de Vieillevigne sont partiellement et potentiellement implanté dans l'enveloppe des zones inondables identifiés[27].

Un zonage spécifique, notamment sur le secteur de l'Ognon permet d'interdire les nouvelles habitations et règlementer les aménagements dans ces secteurs sensibles.

[27] *PAC 2018*

**Extrait de l'Atlas des Zones Inondables**




*Source : PAC 2018.*

## 8.2 CONCERNANT LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

L'institution des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques liés aux canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques sur la commune de Vieillevigne a fait l'objet d'un arrêté préfectoral en date du 23 décembre 2016. Le territoire de Vieillevigne est concerné par les équipements suivants :

- Canalisation, diamètre 250 mm : Saint Hilaire des Loges – Pont Saint Martin
- Canalisation, diamètre 300 mm : L'Hébergement – Pont Saint Martin
- Canalisation, diamètre 80 mm : BRT Vieillevigne
- Canalisation, diamètre 100 mm : BRT Vieillevigne
- Poste de Vieillevigne

Le risque transport de matières dangereuses est lié au passage sur le territoire communal d'une **canalisation de transport de gaz**, pris en compte au titre des servitudes d'utilité publique. Les dispositions propres à la servitude d'utilité publique s'appliqueront en complément du règlement de PLU.

Le territoire communal est concerné par le risque « **Transport de Matières Dangereuses** » par voies routières. Il s'agit essentiellement d'un flux de transit. Ce transport de matières dangereuses s'effectue par la RD753 et l'A83. Le niveau de vulnérabilité de la commune face au risque TMD est important puisque Vieillevigne est identifiée comme une des communes les plus exposées au risque

La commune de Vieillevigne compte 13 ICPE. 9 de ces ICPE sont agricoles. Pour l'ensemble de ces ICPE, la base communale de la DREAL n'identifie aucun enjeu.

**La société NAVILINE** : implantée dans la ZAC de Beau Soleil, cette entreprise est une ICPE régulièrement autorisée pour l'exploitation d'un atelier de travail du bois et l'application de peintures et de vernis. Lors de sa contribution au porter à connaissance réalisé en 2009, la DRIRE signalait que les flux thermiques générés par un éventuel incendie du bâtiment principal pouvaient sortir des limites de propriété côté Sud. Aucune modification visant à réduire ces zones d'effets n'avait été engagée depuis par l'exploitant. Toutefois, cette société s'est portée acquéreur des terrains impactés, la procédure était en cours en 2009. Compte tenu de ces constats, l'inspection considérait qu'il y avait lieu de maintenir en l'état les restrictions d'usage en place, et proposait donc de les intégrer au nouveau PLU.

**20 sites industriels** sont répertoriés sur le territoire communal dont **12 sont encore identifiés en activité**. La plupart de ces sites sont localisés à proximité immédiate des habitations, et notamment du centre-ville de Vieillevigne.

Plusieurs sites présentent des enjeux importants en termes de risque :

**La carrière du Patis :** La carrière se situe au nord-est de la commune, dans le village du Patis, dans l'espace compris entre la RD54 assurant la liaison de Vieillevigne vers Clisson et le ruisseau Le Blaison, qui constitue la limite communale et départementale. Mise en service d'une façon industrielle depuis 1986, l'activité consiste à extraire du gneiss de la carrière pour les matériaux de construction. La carrière s'étend sur 16 hectares. Un projet prévoit l'extension de cette carrière sur 16 hectares supplémentaires à l'ouest du site actuel, comprenant la création d'un bassin de stockage de matériaux contenant de l'amiante.

**Un zonage spécifique sur le secteur de la carrière (Ux) permettra d'encadrer l'exploitation de cette carrière.**

**PER Pâtis** : la DRIRE signalait en 2009, pour mémoire l'existence d'un ancien permis de recherche, dénommé Plan Exclusif de Recherche (PER) du Pâtis, situé en partie sur le territoire de la commune de Vieillevigne. Ce PER, périmé en 2009, avait été octroyé à la société Total Compagnie Minière le 11 mai 1987. Aucun risque de mouvement de terrain en rapport avec ce titre minier n'est répertorié sur le territoire de la commune.

**Concernant les activités, sources potentielles de risques et de nuisances (notamment sonores, visuelles ou olfactives)** :

- Sur le Bourg :
  - Les possibilités d'extension des principales activités se feront au nord de la zone d'activités de Beausoleil à l'écart des zones d'équipement recevant du public et des habitations.

- L'espace rural présente un nombre important d'exploitations agricoles, dont certaines concernées par un classement au titre des d'ICPE. A ce niveau, le projet n'entraînera pas d'augmentation de l'exposition aux risques des populations étant donné que :
  - Aucune exploitation agricole ne se trouve aux abords immédiats du Bourg : à ce titre, le développement de l'agglomération (et notamment la localisation des zones d'urbanisation future) ne pose donc pas de difficulté particulière.
  - Une zone de protection stricte a été mise en place aux abords du bourg et de la future zone de développement économique du Garré. Sur ces secteurs, aucune construction n'est autorisée, même à vocation agricole, dans un objectif de préservation des abords du bourg notamment.

- Aucune ICPE agricole ne se trouve à proximité immédiate des villages envisageables pour la construction de nouvelles habitations en campagne (par densification).
- Les possibilités de changement de destination tiennent compte de la proximité des exploitations agricoles : aucun bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination n'est situé à moins de 100 mètres d'un site ou siège agricole.

# 9. CONCLUSION

L'analyse des incidences sur l'environnement permet de constater que **les principaux enjeux sont pris en considération**. Ainsi, **les analyses négatives peuvent être considérées comme résiduelles, tandis que les incidences positives sont manifestes** (notamment sur le plan de la maîtrise de la consommation d'espace, de la pérennisation de l'activité agricole, ou encore de la prise en compte des enjeux paysagers et des risques).

# CHAPITRE 5 - ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME, PLANS ET PROGRAMMES

Le présent chapitre vise à formaliser la manière dont le PLU s'articule avec les dispositions supra-communales, en complément des justifications opérées (chapitre 3) et de l'analyse des incidences sur l'environnement (chapitre 4).

# 1. LE SCOT DU PAYS DU VIGNOBLE NANTAIS

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays du Vignoble Nantais, approuvé le 29 juin 2015, fixe un certain nombre d'orientations par le biais de son projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Ces orientations sont déclinées dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO).

Le Document d'Orientations et d'Objectifs vise 5 axes pour le territoire :

- **Axe 1** : Préserver les ressources environnementales du territoire,
- **Axe 2** : S'organiser autour de pôles de centralités supports d'équilibre et de dynamisme pour le Pays du Vignoble Nantais,
- **Axe 3** : Donner à l'agriculture la visibilité pour renforcer son rôle économique et patrimonial majeur,
- **Axe 4** : Valoriser et renforcer la qualité de vie du Pays du Vignoble Nantais,
- **Axe 5** : Soutenir le développement d'un système économique dynamique.

Le tableau ci-dessous rappelle les dispositions du SCOT (colonne de gauche) et précise les dispositions retenues dans le cadre du projet de PLU de la Commune de Vieillevigne (colonne de droite).

| **Axe 1 : Préserver les ressources environnementales du territoire** | |
|---|---|
| **1.1 : Préserver et valoriser la biodiversité en mettant en place une trame verte et bleue** | |
| Reconnaître et préserver les cœurs de biodiversité majeurs, en fonction de leurs caractéristiques écologiques, dans le cadre d'une politique conservatoire s'étendant sur le long terme et adaptée à leur fonctionnement. | Aucun site Natura 2000 ni ZNIEFF identifié sur le territoire. La DTA Estuaire de la Loire est pris en compte par un classement N. |
| Reconnaître et préserver les cœurs de biodiversité annexes, en fonction de leurs caractéristiques écologiques, dans le cadre d'une politique conservatoire s'étendant sur le long terme et adaptée à leur fonctionnement (dans une logique moins conservatrice que pour les cœurs de biodiversité majeurs). | Préservation des éléments constitutifs de la TVB à travers le zonage : zones N, identification des haies, boisements et zones humides au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme (mesures détaillées dans le règlement écrit). |
| Gérer les contacts entre les cœurs de biodiversité et les espaces urbanisés, afin de ne pas compromettre le bon fonctionnement écologique des espaces préservés, d'une part et de permettre un développement urbain raisonné et en accord avec son environnement naturel proche, d'autre part. | Pris en compte des transitions entre espace urbain et espace rural au sein de dispositions dans les OAP. Prescriptions protectrices des éléments participant du fonctionnement écologique à l'échelle parcellaire sur les secteurs de développement (OAP). |

| | |
|---|---|
| Préserver les cours d'eau, les vallées et les zones humides qui leur sont associées en :<br>- Maintenant la fonctionnalité écologique des milieux aquatiques et humides, en tenant compte des relations amont-aval (logique de bassin versant).<br>- Préservant les vallées (boisements, bocages, prairies) en tant que corridors écologiques (trame verte en lien avec la trame bleue). Cette préservation permettra, en outre, de valoriser le réseau de liaisons douces, sous réserve de compatibilité avec les milieux naturels et l'activité agricole. | Préservation des éléments constitutifs de la TVB à travers le zonage : zones N, identification des haies, boisements et zones humides au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme (mesures détaillées dans le règlement écrit).<br>Identification des cheminements pédestres et cyclables existants à l'échelle du territoire. Dispositions liées à la création de connexions douces dans les secteurs de développement (OAP) et mise en place d'emplacements réservés pour le renforcement du réseau de cheminement doux sur le territoire (notamment le long de la vallée de l'Ognon). |
| Protéger et valoriser les corridors écologiques permettant de constituer un réseau écologique fonctionnel. La gestion de ce réseau sera adaptée aux milieux caractéristiques des différents types de corridors. | Préservation des éléments constitutifs de la TVB à travers le zonage : zones N, identification des haies, boisements et zones humides au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme (mesures détaillées dans le règlement écrit). |
| **1.2 : Préserver la ressource en eau du Pays du Vignoble Nantais** | |
| Rationnaliser et gérer la ressource en eau grâce à une consommation économe de l'eau dans tous les usages (urbains, agricoles, industriels). | Croissance démographique envisagée estimée en fonction des besoins. |
| Préserver la ressource en eau potable et les milieux qui participent à sa qualité (zones humides, qualité des sols…). | Préservation zones humides au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme (mesures détaillées dans le règlement écrit). |
| Poursuivre les efforts engagés au niveau de l'assainissement afin d'assurer au territoire du Vignoble Nantais, des eaux superficielles de qualité. La qualité des eaux superficielles impacte autant la biodiversité que la qualité des eaux souterraines (infiltrations). | Raccordement à l'eau potable obligatoire pour tout projet de construction (opérations d'ensemble sur le Bourg, changement de destination en campagne, comblement).<br>Raccordement des nouvelles opérations à l'assainissement collectif.<br>Capacité de la station d'épuration satisfaisante au regard de l'évolution démographique envisagée. |
| Développer une politique ambitieuse de maîtrise des ruissellements et de gestion des eaux pluviales, afin d'améliorer le fonctionnement hydraulique des eaux de surface et de limiter les intrants potentiellement polluants qui se déversent dans les différents cours d'eau. La gestion des eaux pluviales doit contribuer à contenir les phénomènes de ruissellement et d'inondation. | Classement en zone N pour l'Ognon aux abords du bourg, protection des cours d'eau identifiés au zonage par une bande inconstructible de 15 m via le règlement écrit. |

| | |
|---|---|
| | Prise en compte des secteurs inondables identifiés dans l'atlas des zones inondables : classement spécifique sur le zonage + mesures de protection précisées dans le règlement écrit. |
| **1.3 : Améliorer la qualité de l'air, favoriser la transition énergétique et préserver les ressources du sous-sol** | |
| Réduire les émissions de Gaz à Effet de Serre afin d'endiguer le phénomène de réchauffement climatique. | Identification des secteurs d'habitat à proximité des équipements et commerces pour favoriser l'utilisation des modes actifs.<br>Dispositions pour la création ou le confortement de liaisons douces dans les futurs secteurs de développement (OAP).<br>Mise en place d'Emplacements réservés. |
| Avoir une gestion économe et rationnelle de l'énergie en agissant sur les modes de construction, l'aménagement et les transports. | Identification des secteurs d'habitat à proximité des équipements et commerces pour favoriser l'utilisation des modes actifs.<br>Absence de largeur minimale de voirie ou d'accès dans le règlement écrit du PLU.<br>Le règlement du PLU est rédigé en faveur des dispositifs de limitation de la consommation d'énergie, notamment en permettant les innovations architecturales sources de gains énergétiques ainsi qu'en encourageant la prise en compte des caractéristiques bioclimatiques des secteurs de développement. |
| Permettre un développement durable du territoire par le développement d'énergies renouvelables telles que la filière biomasse énergie, la géothermie, le photovoltaïque ou l'éolien, ainsi que l'utilisation rationnelle des ressources du sous-sol. | Le règlement écrit du PLU va dans ce sens. |
| **Axe 2 : S'organiser autour de pôles de centralités supports d'équilibre et de dynamisme pour le Pays du Vignoble Nantais** | |
| **2.1 : Se développer autour d'un réseau de centralités pour mieux renforcer l'accessibilité des habitants, aux services et à l'emploi** | |
| Les centralités du Pays du Vignoble Nantais structurent le développement du territoire, qui s'organise sur un système urbain en réseau et complémentaire. Le renforcement des centralités permet d'améliorer la proximité des habitants aux services et emplois du territoire. Chaque centralité possède un rôle différencié, notamment en fonction de son poids en population, de son intégration aux réseaux de transports, et de sa capacité à accueillir des habitants, des activités et des services. | Identification des secteurs d'habitat à proximité des équipements et commerces et des réseaux de transports collectifs pour favoriser que la dynamique du bourg ainsi l'utilisation des modes actifs. |

| | |
|---|---|
| Les centralités d'équilibre « d'avenir» sont également appelées à développer significativement leurs fonctions résidentielles et économiques en lien avec les transports ou infrastructures potentiellement support de transports. | La commune de Vieillevigne est définie comme centralité d'avenir et d'équilibre. En ce sens, le PLU prévoit le développement résidentielle et économique en cohérence avec les besoins identifiés et le respect des objectifs fixés par le SCOT. |
| La réponse aux objectifs en logement est à gérer dans le temps et se fait en lien avec la politique économique du territoire, elle ne doit pas conduire à tout ouvrir à l'urbanisation. | Le plan de zonage prévoir une gestion du phasage dans le temps des futurs secteurs de développement à la fois à vocation habitat et économique à travers un classement en 1AU ou 2AU. La totalité de secteurs à vocation économique en extension est classé en 2AU et la majorité des secteurs d'extension à vocation habitat est fermé à l'urbanisation. |
| Pour la commune de Vieillevigne, le SCOT fixe un rythme de production de logements de 504 logements d'ici 2025-2030. Pour les pôles de centralités d'équilibre structurant (cf. supra), la logique de mutualisation prévaut entre les communes. Le dépassement des objectifs pourrait, le cas échéant, être plus significatif qu'ailleurs car il répond à une logique de structuration prévue. | Le rythme de production de logements sur Vieillevigne pour les 15 prochaines années respecte les prescriptions fixées par le SCOT. |
| **2.2 : Renforcer le dynamisme des centralités** | |
| Les centralités du Pays du Vignoble Nantais structurent le développement du territoire, qui s'organise sur un système urbain en réseau et complémentaire. Le renforcement des centralités permet d'améliorer la proximité des habitants aux services et emplois du territoire. Chaque centralité possède un rôle différencié, notamment en fonction de son poids en population, de son intégration aux réseaux de transports, et de sa capacité à accueillir des habitants, des activités et des services. | Identification des secteurs d'habitat à proximité des équipements et commerces et des réseaux de transports collectifs pour favoriser que la dynamique du bourg ainsi l'utilisation des modes actifs.<br>Développement démographique et du parc logements adapté au poids de la commune et aux prescriptions du SCOT. |
| Les communes favorisent prioritairement le développement de réceptivités dans l'enveloppe urbaine au travers de la densification, de l'aménagement de cœurs d'ilots, de l'utilisation des dents creuses, voire des possibilités de renouvellement urbain (démolition/reconstruction). | 32% des logements nouveaux sur le territoire seront réalisés au sein de l'enveloppe à travers la mobilisation des gisements fonciers inventoriés. Plusieurs ilots de renouvellement urbain ont été identifiés dans le PADD (îlot Rivabel, secteur de la mairie…) |
| Les communes mettent en œuvre des objectifs de mixité fonctionnelle dans le cadre de la définition des vocations des zones du PLU pour permettre l'implantation le cas échéant sous conditions liées au contexte local, d'activités tertiaires (commerces, services, bureaux..) voire de petit artisanat non nuisant au sein de l'espace urbain | Un secteur de développement mixte est identifié dans le PLU (2AUm), au nord du bourg. Aussi, le règlement écrit permet l'implantation de commerces, équipements, activités dans la plupart des secteurs d'habitat sous réserve de nuisances, permettant le développement de quartier mixtes et plus dynamiques. |

| | |
|---|---|
| L'attractivité des centres bourgs est renforcée au travers de :<br>- l'organisation d'espaces publics conviviaux mais simples et des liaisons conférant une place sécurisée aux déplacements doux ;<br>- la recherche de solutions de mobilités vers les stations de transports collectifs (gares ferroviaires, stations de cars à bon niveau de service) ;<br>- une desserte numérique de dernière génération. | Identification des secteurs d'habitat à proximité des équipements et commerces pour favoriser l'utilisation des modes actifs.<br>Dispositions pour la création ou le confortement de liaisons douces dans les futurs secteurs de développement (OAP).<br>Mise en place d'Emplacements réservés. |
| **2.3 : Organiser les mobilités en s'appuyant sur les centralités structurantes et d'équilibre** | |
| Faciliter les déplacements des habitants et des employés au sein du territoire et avec l'extérieur en offrant des solutions de déplacements adaptés à tous. L'organisation de ces mobilités se fait en cohérence avec la structuration du territoire et de ses centralités. | Identification des secteurs d'habitat à proximité des équipements et commerces et des réseaux de transports collectifs pour favoriser que la dynamique du bourg ainsi l'utilisation des modes actifs.<br>Identification des secteurs de développement économique à proximité des zones déjà existante ou sur des secteurs profitant d'un accès privilégié (RD). |
| l'amélioration des conditions d'accès au pôle intermodal pour tous les modes (bus/cars, piétons, vélos, PMR, taxis) pour favoriser le rabattement, par des aménagements de voirie adaptés et une bonne accessibilité depuis le centre urbain. | |
| Pour les déplacements de proximité, de courte et moyenne distance, les modes actifs sont favorisés en veillant à la qualité et au maillage des liaisons piétonnes et cyclables, notamment dans les centralités structurantes et d'équilibre. | Identification des secteurs d'habitat à proximité des équipements et commerces pour favoriser l'utilisation des modes actifs.<br>Dispositions pour la création ou le confortement de liaisons douces dans les futurs secteurs de développement (OAP).<br>Mise en place d'Emplacements réservés. |
| La desserte des centralités par le train, les lignes de cars, les liaisons routières, est soutenue dans l'objectif d'amélioration globale de l'accessibilité du territoire, qui bénéficie d'une situation d'interface dans l'espace Sud Loire dont il entend tirer parti. | / |
| Pour assurer une bonne accessibilité du territoire avec l'extérieur, le Pays du Vignoble Nantais entend travailler avec les territoires voisins et soutient les projets (l'augmentation du nombre de cars vers La Planche, Vieillevigne et la Regrippière). | Localisation des zones de développement urbain à proximité immédiate du cœur de bourg (où passe le réseau de TC). |
| **2.4 : Accompagner les grands projets d'équipements et de services nécessaires pour un développement dynamique et équilibré** | |
| Le développement des équipements vise à offrir un service renforcé aux habitants du Pays du Vignoble Nantais mais également à ceux qui y travaille. Ce développement s'appuie sur l'organisation du territoire en s'effectuant en priorité dans les pôles. Aussi, l'amélioration de l'offre en équipements et services se fait en cohérence avec l'existant, et dans une logique de mutualisation, tout en veillant à conserver une échelle de proximité. | Identification des secteurs d'habitat à proximité des équipements.<br>Le PLU prévoit le renforcement de l'offre en équipement, à travers des projets de renouvellement urbain (renforcement du pôle culturel en réutilisant l'ancienne école, confortement des infrastructures sportives dans le complexe existant et déplacement des services techniques sur l'ancien pôle Terrena). |

| | |
|---|---|
| Le Pays du Vignoble Nantais organise l'amélioration de l'accessibilité numérique et le développement des NTIC (Nouvelles Technologies de l'Information et de la Communication) pour mieux renforcer son attractivité économique et résidentiel en cohérence avec sa stratégie. Cette amélioration doit permettre de :<br>- limiter les disparités d'accès aux technologies informatiques entre les différents secteurs du territoire ;<br>- répondre aux besoins actuels et futurs des entreprises et des particuliers en termes d'accès aux réseaux et services ;<br>- favoriser l'émergence d'activités économiques diffuses (développement du micro-entreprenariat lié aux nouvelles technologies, télétravail, professions indépendantes),<br>- renforcer l'attractivité et la pertinence des parcs d'activité du territoire.<br>La politique du SCoT prend appui et s'articule avec les politiques et les initiatives régionales et départementales, notamment le schéma départemental de l'aménagement numérique. | Le PLU affirme dans son PADD la volonté de favoriser la réalisation des équipements d'infrastructures nécessaires au déploiement des communications numériques.<br><br>Le règlement écrit prévoit la pose de fourreaux dans les zones U et AU. |
| **Axe 3 : Donner à l'agriculture la visibilité pour renforcer son rôle économique et patrimonial majeur** | |
| **3.1 Réduire et maîtriser la consommation d'espace** | |
| Le développement des espaces urbains du Pays du Vignoble Nantais est maitrisé au travers d'un développement prioritaire à l'intérieur des enveloppes urbaines et par la mise en œuvre de principes d'aménagement et de morphologies permettant de limiter les extensions de l'urbanisation. Compte tenu des objectifs de logements (880/an environ), l'objectif maximal de consommation d'espace pour le développement résidentiel est fixé à 430 ha à horizon 2025/2030 (échéance dépendant de la mise en œuvre des PLU).<br>L'objectif maximal de consommation d'espace pour le développement économique est fixé à 295 ha à horizon 2025/2030 (échéance dépendant de la mise en œuvre des PLU). | 32% des logements nouveaux sur le territoire seront réalisés au sein de l'enveloppe à travers la mobilisation des gisements fonciers inventoriés. Plusieurs ilots de renouvellement urbain ont été identifiés dans le PADD (îlot Rivabel, secteur de la mairie…)<br><br>Localisation des secteurs de développement de l'habitat au sein de l'enveloppe urbaine (densification) et en continuité immédiate de celle-ci. |
| Le SCoT définit des objectifs a minima de création de logement dans l'enveloppe urbaine des bourgs que les communes, lorsqu'elles le peuvent, sont appelées à renforcer : 30% de l'offre de logement pour autres centralités d'équilibre (avenir..). | Encadrement strict des possibilités d'évolution du bâti en campagne, en particulier pour les tiers (seulement à travers extension/annexes des constructions existantes, le changement de destination, et la densification de certains villages).<br><br>Le PLU prévoit le renforcement de l'offre en équipement, à travers des projets de renouvellement urbain (renforcement du pôle culturel en réutilisant l'ancienne école, confortement des infrastructures sportives dans le complexe existant et déplacement des services techniques sur l'ancien pôle Terrena). |

| | |
|---|---|
| des objectifs minimums de densité urbaine raisonnée et de qualité, à appliquer à l'échelle de l'ensemble des extensions de la commune sont mis en œuvre : autres centralités d'équilibre (dans pôles structurants et d'avenir) : 20 logements/ha. | Densité moyenne à l'échelle de l'ensemble des secteurs d'extension de l'habitat : 20logs/ha. La densité moyenne est supérieure (30logts/ha) au sein de l'enveloppe urbaine dans une logique d'optimisation du foncier et de limitation de l'étalement urbain. |
| La consommation maximale d'espace au-delà de l'enveloppe urbaine est limitée à 18 hectares sur le territoire de Vieillevigne. | La surface d'extension à vocation habitat est d'environ 15 hectares sur les 15 prochaines années, soit environ 1ha en moyenne par an. |
| **3.2 Gérer et maîtriser les pressions urbaines pour un espace agricole fonctionnel et dynamique** | |
| Le choix des zones à ouvrir à l'urbanisation sera mis en balance avec les impacts générés sur la viabilité des exploitations agricoles concernées et en tenant compte du contexte global de la commune. | Le choix des secteurs de développement pour les 15 prochaines années sur Vieillevigne s'est fait à travers une analyse multicritères prenant en compte l'impact agricole, paysager, la proximité des équipements, commerces, services, réseaux... Les secteurs bénéficiant de la meilleure situation ont été sélectionnés. |
| réalisation d'un diagnostic agricole (effectué en concertation avec la profession agricole). Par ailleurs :<br>- L'habitat isolé ne peut faire l'objet que d'une évolution de l'existant,<br>- La construction de hameaux nouveaux n'est pas admise,<br>- L'extension de l'urbanisation des hameaux n'est pas admise mais leur densification ponctuelle est possible dans les conditions visées dans le tableau ci-après,<br>- L'extension des villages (par oppositions aux bourgs qui constitue la « centralité de chaque commune ») doit être limitée et justifiée au regard du rôle que joue le village dans le projet communal et ne doit pas entraîner un agrandissement de la zone agglomérée le long des voies (urbanisation linéaire) ni contraindre les activités agricoles. | Un diagnostic agricole a été réalisé par la Chambre d'Agriculture en 2016. Ce dernier s'est fait à l'appui des éléments suivants :<br>✓ Constitution d'un Comité de Pilotage,<br>✓ Enquête exploitations (premiers échanges en deux sous-groupes),<br>✓ Réunion de travail et contacts intermédiaires,<br>✓ Une restitution générale devant les agriculteurs pour débat,<br>✓ Une réunion du comité de pilotage pour finalisation. |
| Les possibilités de réhabilitation et de changements d'affectation du bâti agricole sont définies par les dispositions suivantes : Lorsqu'ils se situent dans les villages et hameaux :<br>- Les PLU doivent intégrer un inventaire du bâti de caractère et mettre en œuvre un règlement, afin d'encadrer la réhabilitation et les changements d'affectation dans le souci de l'activité agricole en place.<br>- Les règlements des PLU doivent traduire les exigences suivantes :<br>- assurer une intégration harmonieuse dans l'architecture locale, et conserver autant que possible les façades d'origine et les éléments typiques, visibles depuis le domaine public. Dans le cas de villages ou hameaux à fort intérêt patrimonial, voir les | Un inventaire des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination a été réalisé sur la totalité du territoire communal. L'identification des bâtiments s'est faite à travers une liste de critères :<br>-Le caractère patrimonial (bâtiments en pierres) et l'état des constructions.<br>-Respect des distances par rapport aux exploitations agricoles conformément à l'article L. 111-3 du Code Rural. |

| | |
|---|---|
| dispositions relatives aux capacités d'évolution énoncées plus haut ;<br>- disposer de 2 places de stationnement par logement hors domaine public,<br>- prévoir la capacité à intégrer l'assainissement sur la parcelle. | -Raccordement possible à l'eau potable et l'électricité.<br><br>-Possibilité de réaliser un assainissement autonome au regard de la configuration des lieux.<br><br>-Emprise au sol d'au moins 50 m² ; En effet, en-deçà de 50 m² d'emprise au sol, la question du changement de destination ne se pose pas : une extension mesurée (ce qui est la règle en campagne) ne permettrait pas de disposer d'un espace de vie suffisamment confortable à terme, d'autant que ces constructions sont généralement constituées de murs relativement épais.<br><br>-Desserte par un accès et une voie sécurisée.<br><br>-Bon état du bâtiment (notamment existence des murs porteurs).<br><br>-Le fait que ces constructions n'ont manifestement jamais été des logements.<br><br>-L'emprise au sol de ces constructions. |
| **3.3 Faciliter la diversification des activités agricoles** | |
| Permettre la valorisation des filières agricoles et les produits du terroir grâce au développement des circuits courts. | Le règlement écrit permet aux exploitations agricoles de se diversifier (vente directe, hébergement…). |
| **Axe 4 : Valoriser et renforcer la qualité de vie du Pays du Vignoble Nantais** | |
| **4.1 Valoriser les paysages du Pays du Vignoble Nantais** | |
| Promouvoir, organiser la protection, la gestion et l'aménagement des entités paysagères. | Localisation des secteurs de développement de l'habitat au sein de l'enveloppe urbaine et en continuité immédiate de celle-ci afin de limiter l'impact visuel sur les entités paysagère autour du bourg.<br><br>Mise en place de zone « Ab » interdisant toute construction, même agricole aux abords du bourg.<br><br>Encadrement strict des possibilités d'évolution du bâti en campagne, en particulier pour les tiers (seulement à travers extension/annexes des constructions existantes, le changement de destination, et la densification de certains villages). |

| | |
|---|---|
| Maintenir une coupure verte durable entre le territoire du SCoT du Pays du Vignoble Nantais et le territoire de l'agglomération nantaise dans un objectif de préservation de la qualité paysagère et de la fonctionnalité écologique des milieux. | Préservation des éléments constitutifs de la TVB à travers le zonage : zones N, identification des haies, boisements et zones humides au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme (mesures détaillées dans le règlement écrit).<br>Mise en place de dispositions permettant de protéger la transition entre espace rural et espace urbain dans les OAP afin de préserver le caractère paysager des espaces. |
| Préserver et valoriser les paysages agricoles et naturels du Pays du Vignoble Nantais, fondements de l'identité du territoire, garants de son équilibre écologique ; maintenir leur fonction de fenêtres ouvertes sur le territoire. | Mise en place de zone « Ab » interdisant toute construction, même agricole aux abords du bourg.<br>Préservation des bâtiments d'intérêt patrimonial à travers l'identification dans le plan de zonage.<br>Encadrement strict des possibilités d'évolution du bâti en campagne, en particulier pour les tiers. |
| Accompagner les transitions entre espaces bâtis et agri-naturels en facilitant l'insertion des urbanisations dans le grand paysage notamment là où les limites des espaces urbanisés sont particulièrement exposées et visibles. | Mise en place de dispositions permettant de protéger la transition entre espace rural et espace urbain dans les OAP afin de préserver le caractère paysager des espaces.<br>Préservation des éléments constitutifs de la TVB à travers le zonage : zones N, identification des haies, boisements et zones humides au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme (mesures détaillées dans le règlement écrit).<br>Classement en zone N pour l'Ognon aux abords du bourg, protection des cours d'eau identifiés au zonage par une bande inconstructible de 15 m via le règlement écrit. |
| Protéger et mettre en valeur les paysages bâtis et l'architecture locale, prendre en compte la valeur patrimoniale des éléments bâtis modestes. | Préservation des bâtiments d'intérêt patrimonial à travers l'identification dans le plan de zonage.<br>Encadrement strict des possibilités d'évolution du bâti en campagne, en particulier pour les tiers (seulement à travers extension/annexes des constructions existantes, le changement de destination, et la densification de certains villages). |
| Valoriser les entrées de ville et les traversées urbaines en offrant des vues représentatives et valorisantes des espaces bâtis et de leur paysage d'accompagnement. | / |
| **4.2 Encourager de nouveaux modes d'habiter** | |

| | |
|---|---|
| L'offre en logement s'adapte à l'évolution des modes de vie en proposant des types de logement diversifiés en taille pour mieux accompagner les parcours résidentiels (jeunes ménages, personnes âgés, famille avec enfants…) et donner la possibilité de vivre dans des lieux de vie aux morphologies variés, s'appuyant sur les modes constructifs des bourgs. | Mise en place de dispositions permettant de diversifier les typologie et formes urbaines dans les OAP afin de proposer une offre répondant aux besoins des différentes populations.<br>Plusieurs projet de renouvellement urbain identifiés au sein du bourg (ilot Rivabel et secteur autour de la mairie). |
| La création de logements dans l'enveloppe urbaine se réalise par plusieurs moyens :<br>L'optimisation du foncier avec :<br>- l'utilisation des espaces non bâtis de type « dents creuses » ;<br>- les divisions parcellaires, dans un cadre maitrisé ;<br>- l'aménagement des cœurs d'îlots.<br>Le renouvellement urbain avec :<br>- les opérations de démolition/reconstruction ;<br>- La surélévation du bâti. | 32% des logements nouveaux sur le territoire seront réalisés au sein de l'enveloppe à travers la mobilisation des gisements fonciers inventoriés dans le cadre d'un recensement précis de l'ensemble des disponibilités foncières dans l'enveloppe urbaine par typologie (dents creuses, division parcellaire et pas niveau de faisabilité). |
| Pour élargir les possibilités d'habitat, la création de logements de tailles et de morphologies variées dans l'enveloppe urbaine ou en continuité se réalise dans le cadre de nouvelles opérations mais également par le renouvellement urbain. | Plusieurs projet de renouvellement urbain identifiés au sein du bourg (ilot Rivabel et secteur autour de la mairie). Le règlement encadre et permet d'offrir une variété de logements (taille, typologie, statut…). |
| Les formes d'habitat les plus denses sont à réaliser en priorité :<br>- Dans les centres urbains,<br>- A proximité des infrastructures multimodales de transports (gares, arrêts de cars, aire de covoiturage),<br>- dans les communes pôles d'équilibre. | Identification des secteurs d'habitat à proximité des équipements et commerces, services…<br>Densité moyenne à l'échelle de l'ensemble des secteurs d'extension de l'habitat : 20logs/ha. La densité moyenne est supérieure (30logts/ha) au sein de l'enveloppe urbaine dans une logique d'optimisation du foncier et de limitation de l'étalement urbain. |
| Les lieux de vie du territoire, présents et futurs, proposent un aménagement convivial avec des formes urbaines diversifiées. Ils facilitent les déplacements piétons et cyclables vers les autres quartiers et les centres urbains, qui sont adaptés à ces modes de déplacements et diminuent la place de la voiture. | Identification des secteurs d'habitat à proximité des équipements et commerces pour favoriser l'utilisation des modes actifs.<br>Mise en place de dispositions permettant d'offrir des espaces communs et conviviaux dans les OAP ainsi que des connexions piétonnes avec les secteurs voisins.<br>Mise en place d'Emplacements réservés. |
| Les lieux de vie sont adaptés au déplacement des piétons et cyclistes, en leur proposant des parcours optimisés :<br>- Les cheminements piétons des nouvelles opérations (logements, activités, commerces) sont conçus de manière à s'intégrer à l'existant et contribuent au développement du maillage piéton.<br>- La circulation des cyclistes est rendue possible sur des liaisons douces suffisamment larges, et le partage des voies entre piétons et cyclistes est matérialisé, le cas échéant, par une signalisation adaptée. | |
| Pour permettre à tous de pouvoir disposer d'un logement, notamment pour les jeunes ménages, et être un territoire | |

| | |
|---|---|
| socialement équilibré, toutes les communes participent à la production de logements aidés. Les logements aidés sont des logements sociaux ou en accession sociale à la propriété… | Le PLU respecte les objectifs fixés par le SCOT en termes d'offre en logements sociaux et les répartis dans les secteurs de développement de l'habitat, notamment au plus près des équipements, commerces et services et transports.<br>Les OAP fixe plus précisément l'atteinte de ces objectifs à l'échelle de chaque secteur. |
| La production de logement totale devra comprendre a minima les pourcentages de logements sociaux suivants, sous réserve de disponibilité des financements du logement social :<br>- 20% pour les pôles de centralités d'équilibre (hormis Haute-Goulaine, qui est soumise à l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation, et doit disposer de 25% de logements sociaux),<br>- 10% pour les centralités intermédiaires. | |
| **4.3 Gérer les risques et nuisances pour une plus grande qualité de vie** | |
| Minimiser la vulnérabilité des populations et activités en intégrant leur prise en compte en amont et de façon transversale, dans l'ensemble des politiques et objectifs sectoriels du territoire. | Prise en compte des secteurs inondables identifiés dans l'atlas des zones inondables : classement spécifique sur le zonage + mesures de protection précisées dans le règlement écrit.<br>Inscription des périmètres de protection au sein du plan de zonage (TMD, nuisance sonore, ICPE…) et prise en compte dans le choix des secteurs de développement. |
| Informer et conditionner le développement de l'urbanisation en présence de risques liés aux mouvements de terrain, essentiellement dus à des cavités souterraines nées de l'exploitation du sous-sol, excepté au Nord du territoire où l'on compte des cavités issues du réseau karstique. | |
| Organiser l'aménagement en fonction du risque potentiel qu'induisent les activités industrielles afin de ne pas accroître le danger, pour les personnes, pour les biens et pour l'environnement. | Prise en compte de la localisation des sites industriels dans le choix des secteurs de développement. |
| Tenir compte des risques liés au transport de matières dangereuses (TMD) pour ne pas augmenter l'exposition des populations à ce risque et limiter, sur les voies de communication concernées, l'augmentation des conflits d'usages qui sont source d'accidents. | Prise en compte de la localisation des sites industriels dans le choix des secteurs de développement. |
| Prendre en compte les nuisances sonores induites par les axes majeurs de communication (routiers, ferroviaires) dans les opérations d'aménagement, et en particulier celles concernant l'habitat, afin de ne pas exposer ou de ne pas accroître l'exposition au bruit des riverains, en cohérence avec le schéma routier départemental. | Prise en compte de la localisation des sites industriels dans le choix des secteurs de développement. |
| Permettre autant une baisse à la source des déchets produits, qu'une réaffirmation du tri sélectif afin de valoriser au mieux les déchets produits. | Croissance démographique envisagée proportionnée aux besoins du territoire. |
| **Axe 5 : Soutenir le développement d'un système économique dynamique** | |
| **5.1 Mettre en place une offre stratégique lisible à l'échelle du Pays** | |

| | |
|---|---|
| **Le pôle économique de Pays d'Aigrefeuille-Vieillevigne :**<br>Ce pôle économique de Pays a vocation à se développer, en lien avec son positionnement en proximité des échangeurs autoroutiers de l'A 83, notamment du carrefour avec le tracé du futur RD 117, et en lien avec les pôles d'avenir du territoire qu'il jouxte immédiatement (Aigrefeuille et Vieillevigne).<br>Il comprend deux ensembles :<br>- le parc d'activités du Haut-Coin (existant déjà aménagé sur 33 ha). Ce parc d'activités, en proximité de l'agglomération d'Aigrefeuille, a pour vocation d'accueillir de l'industrie associée le cas échéant à du tertiaire productif et de l'artisanat ;<br>- le parc d'activités du Garré, ou Ecospace s'inscrit dans la politique du Département d'accueillir des entreprises industrielles présentant des besoins de grande emprise foncière. Le Scot prend en compte cette politique et son éventuelle adaptation dans le temps.<br>Le développement de ces parcs implique l'aménagement de 60 ha, à phaser avec une première phase de 35 ha à préciser en fonction de la programmation de l'Ecospace le cas échéant. | Le projet de développement du parc du Garré est désigné comme projets majeur par le SCOT et présentant un intérêt supra-communal. Le site bénéficie d'un positionnement stratégique et d'une très forte accessibilité. Ce parc a pour vocation l'accueil d'entreprises d'envergure. Situé en bordure de l'autoroute, le projet de parc majeur du Garré fait partie du schéma de développement des zones d'activités de la communauté d'agglomération Clisson Sèvre et Maine. Le SCOT intègre donc les enjeux agricoles liés à au développement de cette future zone de développement économique. |
| **5.2 Irriguer le territoire pour faciliter les parcours immobilier des entreprises** | |
| Dans le prolongement de sa stratégie d'offre tournée notamment vers l'extérieur, le Pays du Vignoble Nantais complète son maillage de parcs d'activités en vue de permettre localement le parcours résidentiel des entreprises, de leur création, à l'accompagnement de la croissance des entreprises artisanales et TPE vers la taille de moyennes ou de grosses PME.<br>les parcs intermédiaires mutualisent le développement par secteurs en couvrant une gamme d'offre plus diverse, au regard des tailles d'entreprises. Ils ont notamment vocation à accueillir de la petite industrie ou de grosses entreprises artisanales, ainsi, le cas échéant, des commerces, loisirs et services.<br>Le maillage local du pôle économique d'Aigrefeuille-Vieillevigne : Le pôle de Pays est renforcé par une offre artisanale et industrielle sur un parc intermédiaire localisé à Vieillevigne, pour un total de 12 ha. | Renforcement de la ZA de Beausoleil à travers une extension de 12 ha correspondant aux besoins du territoire sur les 15 prochaines années.<br>Le renforcement de l'activité économique se fera aussi à travers l'optimisation de la zone du Moulin et la mise en place de 3 STECAL pour le confortement d'activités artisanales implantées en campagne.<br>Le règlement écrit encadre précisément le développement de ces secteurs. |
| **5.3 Gérer et qualifier l'espace pour des activités économiques dynamiques et socialement intégrées** | |
| Optimiser l'insertion paysagère avec l'environnement<br>- Assurer une continuité avec les noyaux urbains existants auxquels ils s'accrochent ;<br>- Permettre une intégration paysagère de qualité définissant une nouvelle lisière urbaine tenant compte de la topographie, de la couverture végétale, de la morphologie urbaine des espaces urbanisés situés à proximité ;<br>- Gérer la notion d'entrée de ville et définir la notion d'urbanité développée dans le parc ou dans les différents secteurs du Parc en tenant compte des typologies d'entreprises à accueillir. | Le secteur de développement économique de Beausoleil est identifié en continuité au nord de la zone existante, le long de la RD753.<br>Le secteur de développement économique de la zone du Garré est aussi localisé le long de la RD753.<br>Lors de l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs, les OAP traduiront les dispositions en termes d'insertion paysagère le long de la voie départementale.<br>Le règlement écrit encadre les destinations et sous-destinations autorisées dans ces secteurs. |

| | |
|---|---|
| Un aménagement et un mode de construction qualitatif, intégrés dans le paysage naturel ou bâti, et intégrant une gestion environnementale ambitieuse permettant une bonne gestion dans le temps des ressources (notamment en espace – cf. objectif 3.1) seront mis en œuvre pour la réalisation et la requalification d'espaces d'activités économiques et commerciales. | / |
| **5.4 Organiser le développement commercial pour mieux limiter les déplacements contraints** | |
| La politique commerciale du Pays du Vignoble Nantais vise tout d'abord à développer le commerce et les activités de services de centre-ville pour une meilleure accessibilité à pied des habitants:<br>- Préserver la vitalité des centres des principaux pôles urbains qui doivent constituer les pôles commerciaux principaux<br>- Maintenir et développer les activités commerciales répondant aux besoins quotidiens dans les zones rurales, les petites villes et les quartiers d'agglomération<br>- Maintenir et conforter les activités artisanales qui irriguent les zones rurales, les petites villes et bourgs et les quartiers des bourgs les plus importants en améliorer la mixité fonctionnelle dans les espaces urbanisés en complémentarité avec le commerce de centre-ville.<br>A titre subsidiaire des localisations préférentielles, hors centralités, sont définies dans l'objectif de conforter l'équilibre des fonctions commerciales à l'échelle Pays sans générer des déplacements remettant en cause l'accessibilité à la bonne échelle de proximité en fonction des types d'achat. | Identification des secteurs d'habitat à proximité des commerces et services pour favoriser leur fréquentation.<br>La PLU prévoit aussi le développement de l'offre commerciale à travers la mutation de la zone du Moulin sur la route de Nantes. |
| **5.5 Documents d'Aménagement Commercial DACOM** | |
| Le SCoT prévoit la réalisation d'un parc commercial à Vallet dont le périmètre est défini, dans l'objectif de constituer le pôle commercial structurant destiné à l'accueil d'équipements commerciaux permettant notamment les achats occasionnels, à l'échelle pays, dans la limite de 8000m² de surface de plancher par équipement, compte tenu de la proximité métropolitaine. | / |
| **5.6 Développer le tourisme vert, l'agro tourisme et le tourisme patrimonial en s'appuyant sur le Pays d'art et d'histoire** | |
| En articulation avec les objectifs et actions prévues dans le cadre de la partie 2 et de la partie 4, le Pays du Vignoble Nantais s'appuie sur son patrimoine historique, la viticulture et ses paysage associant vallées et cours d'eaux, bords de Loire, champs de vigne et bocage, pour soutenir le développement d'un tourisme. | Préservation des éléments constitutifs de la TVB à travers le zonage : zones N, identification des haies, boisements et zones humides au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme (mesures détaillées dans le règlement écrit). |

| | |
|---|---|
| | Identification des cheminements pédestres et cyclables existants à l'échelle du territoire. Dispositions liées à la création de connexions douces dans les secteurs de développement (OAP) et mise en place d'emplacements réservés pour le renforcement du réseau de cheminement doux sur le territoire (notamment le long de la vallée de l'Ognon).<br>Le règlement permet la diversification de l'activité agricole et viticole (vente direct, hébergement…).<br>L'ensemble des bâtiments présentant un caractère patrimonial ont été identifié dans le plan de zonage afin de permettre leur changement de destination, dans l'objectif de protéger ces éléments participant de l'identité du territoire. |
| Les communes en coopération avec la profession agricole et sous réserve d'une gestion efficace des conflits d'usages potentiels avec l'activité agricole doivent avant toute ouverture de nouvelles liaisons douces, analyser avec la profession agricole les incidences sur la fonctionnalité des espaces agricoles (morcellement, accessibilité, circulation des animaux et des engins). | Un diagnostic agricole a été réalisé par la Chambre d'Agriculture en 2016. Ce dernier s'est fait à l'appui des éléments suivants :<br>✓ Constitution d'un Comité de Pilotage,<br>✓ Enquête exploitations (premiers échanges en deux sous-groupes),<br>✓ Réunion de travail et contacts intermédiaires,<br>✓ Une restitution générale devant les agriculteurs pour débat,<br>✓ Une réunion du comité de pilotage pour finalisation.<br>Cette concertation avec les professionnels du monde agricole assure donc une prise en compte des incidences sur la fonctionnalité des espaces agricoles avant la mise en place de dispositions en lien avec la création de liaisons piétonnes dans les OAP. |
| Le territoire a vocation à soutenir l'agritourisme, mais le renforcement de l'activité économique pouvant permettre la venue d'un hôtel de taille significative pouvant accueillir des groupes (car), cette possibilité sera prise en compte à l'occasion de la programmation des parcs dans le cadre de leur vocation tertiaire. | / |

**Ainsi, le PLU est pleinement compatible avec les orientations du SCOT du Pays du Vignoble Nantais.**

## 2. LA DTA DE L'ESTUAIRE DE LA LOIRE

La DTA de l'Estuaire de la Loire a été approuvée par décret n° 2006-884 du 17 juillet 2006. Elle fixe, sur son périmètre, les orientations fondamentales de l'État en matière d'aménagement et d'équilibre entre les perspectives de développement, de protection et de mise en valeur des territoires.

S'agissant de la Commune de Vieillevigne, la DTA de l'Estuaire de la Loire identifie un point particulier : c'est l'ensemble boisé constitué du Bois de la Fille à Chose ainsi que d'un Bois situé entre les hameaux du Taillis et de la Goutière. Dans le cadre du PLU, cet espace est quasi-intégralement classé en zone N, garantissant sa préservation.

**Ainsi, le PLU est compatible avec la DTA de l'Estuaire de la Loire.**

# 3. LE SDAGE ET LE SAGE

## 3.1 LE SDAGE LOIRE-BRETAGNE

Créé par la loi sur l'eau de 1992, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) fixe, pour chaque grand bassin hydrographique en France, les grandes orientations d'une gestion équilibrée de la ressource en eau.

Le territoire de la commune de Vieillevigne est concerné par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne. Le comité de bassin a adopté le 4 novembre 2015 le SDAGE pour les années 2016 à 2021, et a émis un avis favorable sur le programme de mesures correspondant. L'arrêté du préfet coordonnateur de bassin en date du 18 novembre approuve le SDAGE et arrête le programme de mesures. Le SDAGE Loire-Bretagne entre en vigueur au plus tard le 22 décembre 2015.

Le SDAGE 2016-2021 s'inscrit dans la continuité du SDAGE 2010-2015 pour permettre aux acteurs du bassin Loire-Bretagne de poursuivre les efforts et les actions entreprises. Il fixe en particulier :

- L'objectif de 61% des eaux en bon état d'ici 2021.
- 4 priorités : la qualité des eaux, les milieux aquatiques, la quantité disponible, et l'organisation et la gestion.
- 14 grandes orientations et dispositions à caractère juridique pour la gestion de l'eau :
    1 - Repenser les aménagements de cours d'eau ;
    2 - Réduire la pollution par les nitrates ;
    3 - Réduire la pollution organique et bactériologique ;
    4 - Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides ;
    5 - Maîtriser et réduire les pollutions dues aux substances dangereuses ;
    6 - Protéger la santé en protégeant la ressource en eau ;
    7 - Maîtriser les prélèvements d'eau ;
    8 - Préserver les zones humides ;
    9 - Préserver la biodiversité aquatique ;
    10 - Préserver le littoral ;
    11 - Préserver les têtes de bassin versant ;
    12 - Facilité la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques ;
    13 - Mettre en place des outils réglementaires et financiers ;
    14 - Informer, sensibiliser, favoriser les échanges.

Le PLU est plus précisément concerné par les orientations n°8 et 9.

Concernant l'orientation n°8, il faut relever que le PLU protège l'intégralité des zones humides inventoriées au titre du SAGE « Logne, Boulogne, Ognon, Grand Lieu », approuvé le 17 avril 2015 et du SAGE de la Sèvre Nantaise, approuvé par arrêté préfectoral le 7 avril 2015. Ainsi, l'ensemble des zones humides sont identifiées sur le plan de zonage par le biais de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ; elles bénéficient des mesures de protection suivantes à travers les Dispositions générales du Règlement écrit :

« *Dans les zones humides repérées aux documents graphiques par une trame spécifique, sont interdits :*

- *Toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions existantes ;*

- *Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés ci-dessous.*

*Par exception, dans les zones humides repérées aux documents graphiques par une trame spécifique, peuvent être autorisés sous conditions :*

- *Les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile ;*
- *Les affouillements et exhaussements de sol pourront être autorisés dès lors que ceux-ci :*
  - *Sont liés et nécessaires aux activités agricoles, et qu'aucune solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à la zone humide ;*
  - *Sont liés à la sécurité des personnes ;*
  - *Sont liés à l'entretien, à la réhabilitation et la restauration des zones humides ;*
  - *Sont liés à l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.*

***Les opérations ayant un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures compensatoires dans les dispositions prévues par le Code de l'Environnement ainsi que par les documents de planification existants dans le domaine de l'eau (SDAGE Loire-Bretagne)*** *».*

Concernant l'orientation n°9, il faut relever que le PLU protège les abords du réseau hydrographique à travers :

- Le classement en zone naturelle des principaux éléments de la Trame bleue ;
- L'obligation de respect d'une marge recul de 15 m minimum par rapport aux rives des cours d'eau identifiés aux documents graphiques (zonage), pour les nouvelles constructions en zone agricole et en zone naturelle.

Par ailleurs, les orientations n°2 à 6 insistent sur l'importance des risques de pollution des eaux, et par voie de conséquence sur la question de la qualité des eaux. Le PLU est directement concerné par cet aspect s'agissant de l'adéquation entre la capacité de traitement des eaux usées et les perspectives démographiques et économiques envisagées sur les 15 prochaines années. En l'occurrence, le système d'assainissement collectif est déjà adapté au projet communal.

En outre, le PLU constitue un des outils réglementaires mentionnés dans l'orientation n°13.

Enfin, il est un des moyens qui s'inscrit dans la perspective de l'orientation n°14 (en lien avec l'orientation n°8).

**Ainsi, le PLU est compatible avec le SDAGE Loire-Bretagne.**

Le SDAGE est mis en œuvre à travers les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) : dans le cas de Vieillevigne, les dispositions du PLU doivent également être compatibles avec les SAGEs « « Logne, Boulogne, Ognon, Grand Lieu » et « Sèvre Nantaise ».

## 3.2 LES SAGE « LOGNE, BOULOGNE, OGNON, GRAND LIEU» ET « SEVRE NANTAISE »

Les SAGE fixent des objectifs généraux en matière de qualité des milieux et qualité des eaux, de prévention des inondations et des moyens prioritaires pour les atteindre. Le territoire de la Commune de Vieillevigne est inscrit dans le périmètre des Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) « Logne, Boulogne, Ognon, Grand Lieu » et « Sèvre Nantaise ». Le tableau ci-dessous rappelle les enjeux des deux SAGE et précise les modalités d'intégration de ces enjeux dans le PLU.

| Enjeux du SAGE « Logne, Boulogne, Ognon, Grand Lieu » | Objectifs | Intégration des enjeux du SAGE « Logne, Boulogne, Ognon, Grand Lieu » dans le PLU |
|---|---|---|
| **Qualité physico chimique et chimique des eaux** | Atteindre le bon état écologique des masses d'eau cours d'eau | Raccordement à l'eau potable obligatoire pour tout projet de construction (opérations d'ensemble sur le Bourg, changement de destination en campagne, comblement).<br>Raccordement des nouvelles opérations à l'assainissement collectif.<br>Capacité de la station d'épuration satisfaisante au regard de l'évolution démographique envisagée. |
| | Aller au-delà de l'atteinte du bon état chimique en intégrant pour l'ensemble des produits phytosanitaires les objectifs de concentrations | |
| | Atteindre le bon état chimique des eaux souterraines | |
| **Qualité des mieux aquatiques** | Rétablir la continuité écologique des cours d'eau | Prise en compte des éléments constitutifs de la biodiversité : zones humides (inventaire au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme sur le zonage + mesures de protection précisées dans le règlement écrit), maillage bocager (inventaire au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme sur le zonage + mesures de protection précisées dans le règlement écrit), boisements (N dans le zonage). |
| | Assurer le bon fonctionnement des cours d'eau et de leurs annexes en vue d'atteindre le bon état écologique | |
| | Limiter la prolifération des espèces envahissantes | |
| | Identifier, préserver et restaurer les têtes de bassins | |
| **Zones humides** | Préserver et valoriser les fonctionnalités des zones humides pour atteindre le bon état écologique des masses d'eau | Prise en compte des éléments constitutifs de la biodiversité : zones humides (inventaire au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme sur le zonage + mesures de protection précisées dans le règlement écrit). |
| **Gestion intégrée du Lac de Grand Lieu** | Atteindre sur le long terme (2027) le bon état de la masse d'eau tout en conciliant l'équilibre des milieux et la satisfaction des usages | Raccordement à l'eau potable obligatoire pour tout projet de construction (opérations d'ensemble sur le Bourg, changement de destination en campagne, comblement). |
| **Gestion quantitative en étiage** | Maîtriser les prélèvements d'eau pour assurer la pérennité de la ressource et le bon fonctionnement des écosystèmes aquatiques | Evolution démographique mesurée. |

| | | |
|---|---|---|
| **Gestion quantitative en période de crue** | Prévenir le risque inondation | Prise en compte des secteurs inondables identifiés dans l'atlas des zones inondables : classement spécifique sur le zonage + mesures de protection précisées dans le règlement écrit. |
| **Gouvernance : cohérence et organisation des actions dans le domaine de l'eau** | Assurer la bonne mise en œuvre des actions définies dans les documents du SAGE | / |

| Enjeux du SAGE « Sèvre nantaise » | Intégration des enjeux du SAGE « Sèvre nantaise » dans le PLU |
|---|---|
| Amélioration de la qualité de l'eau | Raccordement à l'eau potable obligatoire pour tout projet de construction (opérations d'ensemble sur le Bourg, changement de destination en campagne, comblement).<br>Raccordement des nouvelles opérations à l'assainissement collectif.<br>Capacité de la station d'épuration satisfaisante au regard de l'évolution démographique envisagée. |
| Gestion quantitative de la ressource en eau superficielle | Evolution démographique mesurée. |
| Réduction du risque inondation | Prise en compte des secteurs inondables identifiés dans l'atlas des zones inondables : classement spécifique sur le zonage + mesures de protection précisées dans le règlement écrit. |
| Amélioration de la qualité des milieux aquatiques | Prise en compte des éléments constitutifs de la biodiversité : zones humides (inventaire au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme sur le zonage + mesures de protection précisées dans le règlement écrit), maillage bocager (inventaire au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme sur le zonage + mesures de protection précisées dans le règlement écrit), boisements (N dans le zonage). |
| Valorisation de la ressource en eau et des milieux aquatiques | Prise en compte des secteurs inondables identifiés dans l'atlas des zones inondables : classement spécifique sur le zonage + mesures de protection précisées dans le règlement écrit.<br>Prise en compte des éléments constitutifs de la biodiversité : zones humides (inventaire au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme sur le zonage + mesures de protection précisées dans le règlement écrit), maillage bocager (inventaire au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme sur le zonage + mesures de protection précisées dans le règlement écrit), boisements (N dans le zonage). |

**Ainsi, le PLU est compatible avec les SAGEs « Logne, Boulogne, Ognon, Grand Lieu » et « Sèvre Nantaise ».**

# 4. LE SCHEMA ROUTIER DEPARTEMENTAL

Face au constat de croissance du trafic routier et à l'émergence de nouvelles préoccupations (diversifications des modes de déplacements, environnement, cadre de vie, préservation des ressources...), le Conseil départemental de Loire Atlantique a souhaité réviser son Schéma Routier pour les routes départementales afin d'orienter, pour les 20 à 25 ans à venir, l'ensemble de la politique routière, tant en matière d'investissement qu'en matière d'entretien et d'exploitation.

Le Schéma Routier Départemental, adopté en 2006, a été révisé le 25 juin 2012 afin de l'adapter aux usages de la route. Il a pour ambition de répondre aux grands enjeux qui s'imposent à la Loire-Atlantique :

- Assurer la desserte des grands équipements (aéroport futur de Notre-Dame-des-Landes, port de Nantes/ Saint-Nazaire, port de La Turballe, les grands pôles touristiques...).
- Assurer un développement équilibré du territoire et le désenclavement du nord du département.
- Favoriser l'irrigation du territoire et la circulation des grands flux régionaux et nationaux, avec la continuité de la route des Estuaires intégrant un franchissement de la Loire en aval de Nantes et la réalisation d'axes est-ouest.
- Maîtriser l'étalement urbain.
- Offrir aux habitants et aux usagers, une offre de transports diversifiée, s'inscrivant dans une véritable politique de déplacements, à l'échelle du département.
- Respecter la diversité des espaces naturels et le cadre de vie des habitants.

Ce document a, d'une part, adapté le classement des voies du réseau routier départemental en considération de leur fonction et, d'autre part, modifié substantiellement les règles d'urbanisme applicables, notamment celles relatives aux accès et marges de recul des nouvelles constructions.

Les nouvelles orientations en matière d'urbanisme répondent à un besoin accru de préservation des routes existantes en évitant le développement de l'urbanisation en linéaire. Elles visent également à favoriser l'urbanisation des centres-bourgs afin de maitriser la croissance des besoins de déplacements et à limiter les nuisances sonores subies par les riverains de la route. En conséquences, les règles relatives aux accès et au recul par rapport aux routes départementales s'appliquent désormais sur l'ensemble des sections situées hors agglomération et non, comme auparavant, hors zone urbanisée.

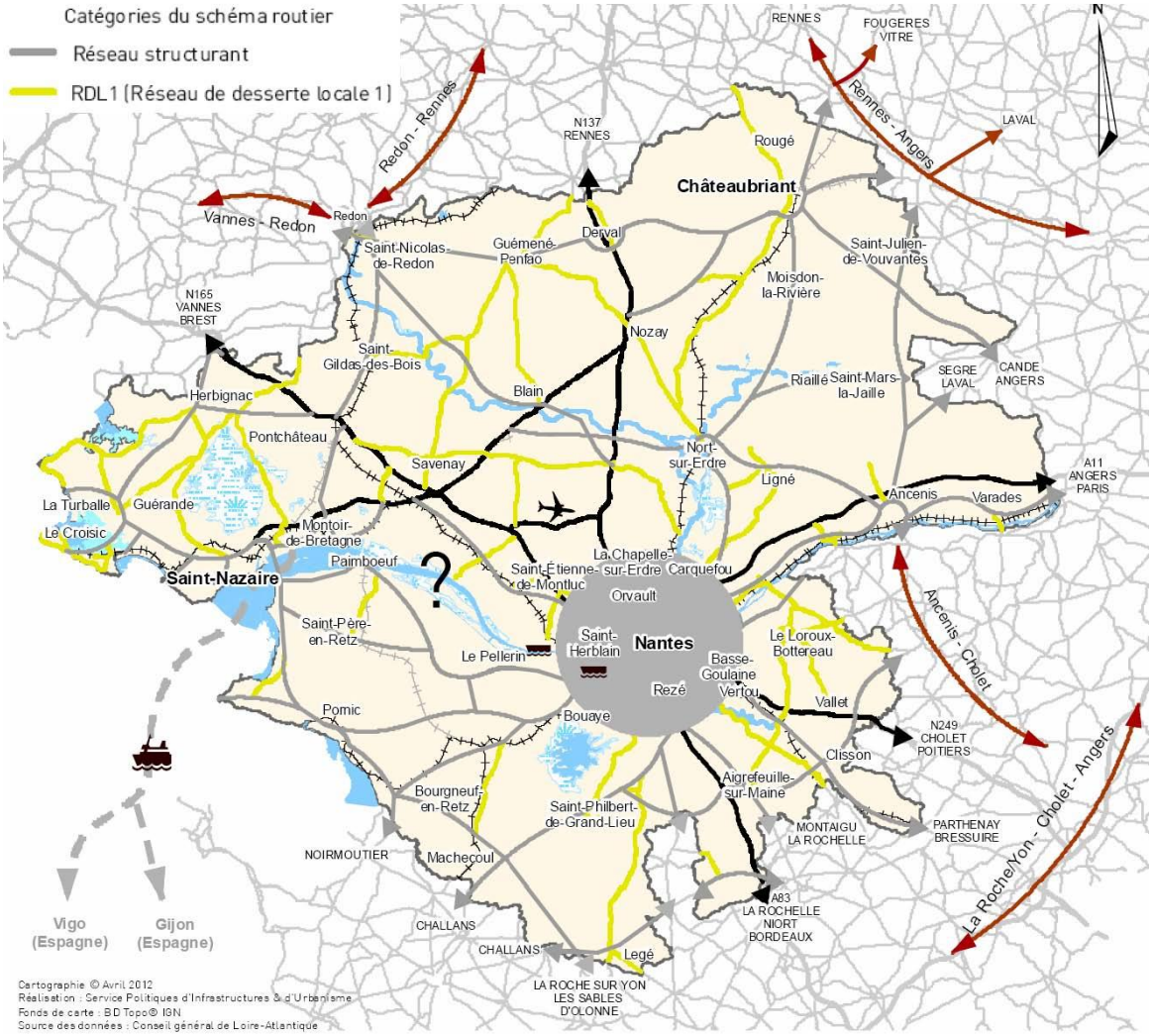
Le schéma routier prévoit une hiérarchisation des liaisons établie suivant la fonction et l'importance des voies concernées.

Dans ce cadre, le schéma routier définit une hiérarchisation du réseau suivant la fonction et l'importance des voies concernées. Cette hiérarchisation oriente l'ensemble des interventions en matière de modernisation, d'entretien et d'exploitation des routes départementales. En outre, à chaque catégorie de voie correspond un niveau de service qui se traduit par des prescriptions en matière d'urbanisme,

Le réseau départemental est hiérarchisé en 3 catégories distinctes par leur fonction :

- Le réseau structurant (RP1+ / RP1 / RP2) qui assure la fonction de transit et les principales relations internes du département (c'est lui qui fait l'objet de projets d'aménagement et de modernisation) ;

- Le réseau périurbain de l'agglomération nantaise (RPU) assurant la desserte et les liaisons entre les pôles périphériques de Nantes ;
- Le réseau de desserte locale (RDL) qui assure la desserte de proximité, l'accès aux routes principales et l'irrigation des territoires.




A ce titre, sur le territoire de Vieillevigne :

- La RD753 est classée dans le réseau structurant , en route principale de catégorie 2, ce qui implique des restrictions d'accès et impose le respect d'une marge de recul de 35mètres par rapport à l'axe de la voie.
- Les RD7,12,54 et 70 sont classées dans le Réseau de Desserte Locale (RDL). Hors agglomération, les nouveaux accès sont autorisés, sous réserve de sécurité, et une marge de recul de 25 mètres minimum s'applique par rapport à l'axe des voies pour toute nouvelle construction.

Les dispositions retenues, notamment dans le règlement écrit des zones A et N, répondent à ces orientations. **Ainsi, le PLU de Vieillevigne intègre pleinement les objectifs du Schéma Routier Départemental de Loire-Atlantique.**

# 5. LE PLAN DEPARTEMENTAL DE L'HABITAT

Le Département met en place un certain nombre d'actions pour faciliter l'accès à un logement abordable et de qualité, pour tous les habitants de Loire-Atlantique. Pour cela, un Plan Départemental de l'Habitat couvrant la période 2014-2019 a été élaboré. Il a été validé par l'assemblée départementale le 23 juin 2014.

Le tableau ci-dessous reprend les quatre axes prioritaires identifiés par le PDH pour répondre efficacement aux enjeux territoriaux, et précise les modalités d'intégration de ces objectifs dans le PLU.

| Axes prioritaires identifiés par le PDH de Loire-Atlantique, à l'échelle du département | Intégration des objectifs du PDH dans le PLU |
|---|---|
| Répondre aux besoins de la dynamique démographique en s'appuyant sur l'armature urbaine existante | Développement de l'habitat proportionné à la taille de la commune. |
| Diversifier l'offre d'habitat et l'utilisation du foncier pour pérenniser l'attractivité du territoire | Intégration des objectifs de densité du SCOT, notamment pour les opérations d'ensemble.<br>Mise en place d'OAP, notamment dans une logique de densification. |
| Développer des solutions pour les besoins spécifiques des populations | Le PLU prévoit la réalisation de logements de typologie varié permettant de répondre aux besoins des différents types de population. |
| Mobiliser les acteurs de l'habitat pour réussir la politique départementale par une animation de réseaux et la structuration de l'information grand public | / |

**Ainsi, le PLU de Vieillevigne intègre pleinement les objectifs du PDH de Loire-Atlantique.**

**Par ailleurs, un Plan Local de l'Habitat est en cours d'élaboration sur le territoire par la communauté d'agglomération.**

# CHAPITRE 6 - ELEMENTS METHODOLOGIQUES

# 1. METHODOLOGIE DU DIAGNOSTIC AGRICOLE

Le diagnostic agricole a été réalisé en 2016. Il a été mené par la Chambre d'Agriculture dans le but de répondre à plusieurs objectifs :

- ✓ Actualiser la connaissance de l'agriculture communale.
- ✓ Disposer d'un outil d'aide à la décision en matière de gestion de l'espace (équilibre entre espace agricole et espaces urbains et industriels) adapté aux nouvelles donnes réglementaires, socio-économiques et territoriales.
- ✓ Identifier les enjeux liés à la mise en place d'un projet de méthanisation sur la commune, en termes d'implantation dans l'espace agricole et d'économie agricole sur le territoire.
- ✓ Engager une réflexion/action sur les enjeux liés à la transmission des exploitations et au renouvellement des acteurs.
- ✓ Faire le point sur l'avenir des bâtiments agricoles inutilisés.
- ✓ Anticiper et gérer les situations de cohabitation potentiellement conflictuelles.

La méthodologie de travail s'est appuyée sur plusieurs éléments :

- ✓ Constitution d'un Comité de Pilotage,
- ✓ Enquête exploitations (premiers échanges en deux sous-groupes),
- ✓ Réunion de travail et contacts intermédiaires,
- ✓ Une restitution générale devant les agriculteurs pour débat,
- ✓ Une réunion du comité de pilotage pour finalisation.

# 2. METHODOLOGIE DE L'IDENTIFICATION DES BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION EN CAMPAGNE

L'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination a uniquement porté sur le changement de destination vers du logement.

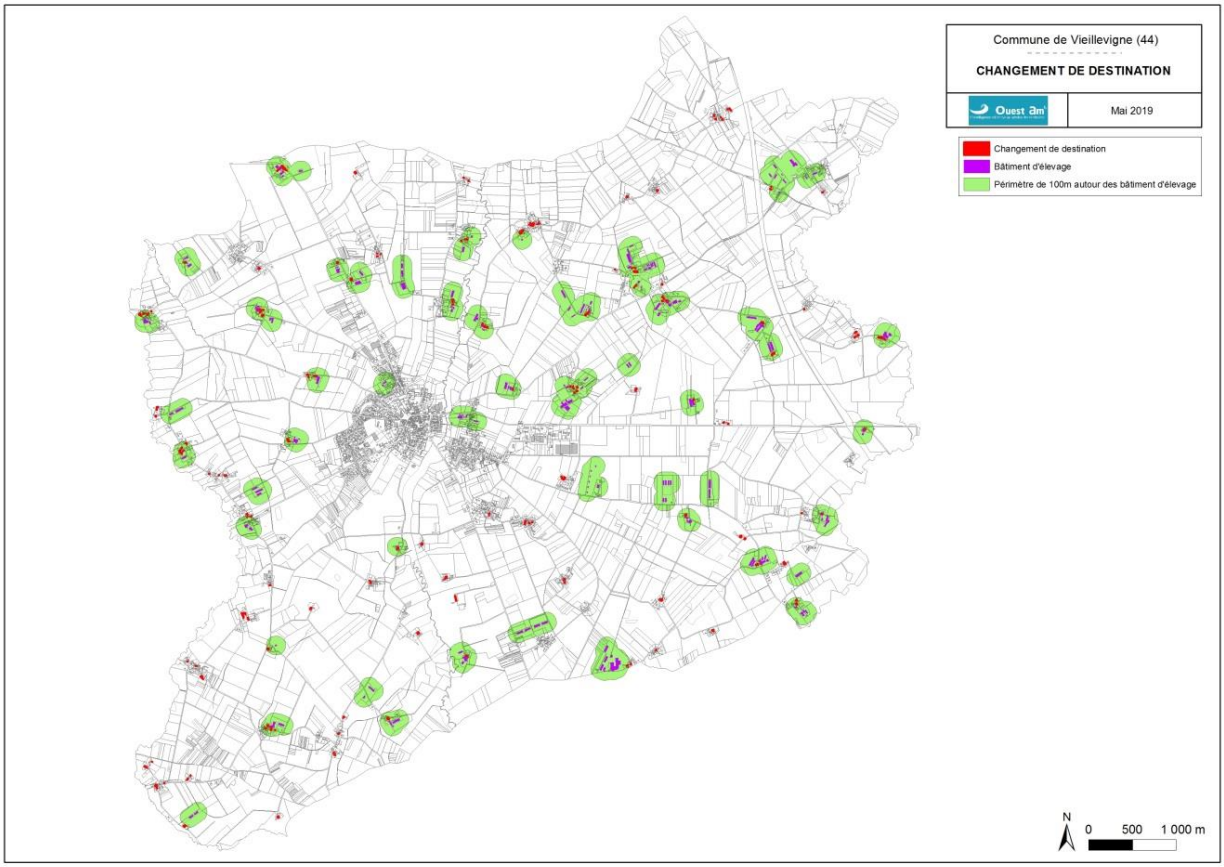
Dans un premier temps, un passage sur l'ensemble du territoire communal, effectué par une commission communale dédiée a permis de pré-identifier un certain nombre de bâtiments, en s'appuyant notamment sur les éléments suivants :

- Le caractère patrimonial (bâtiments en pierres) et l'état des constructions.
- 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 ; En effet, en-deçà de 50 m² d'emprise au sol, la question du changement de destination ne se pose pas : une extension mesurée (ce qui est la règle en campagne) ne permettrait pas de disposer d'un espace de vie suffisamment confortable à terme, d'autant que ces constructions sont généralement constituées de murs relativement épais.

- Desserte par un accès et une voie sécurisée.
- Bon état du bâtiment (notamment existence des murs porteurs).
- Le fait que ces constructions n'ont manifestement jamais été des logements.
- L'emprise au sol de ces constructions.

Cet inventaire a ensuite été travaillé plus finement en lien avec la commission PLU lors d'une réunion de travail.

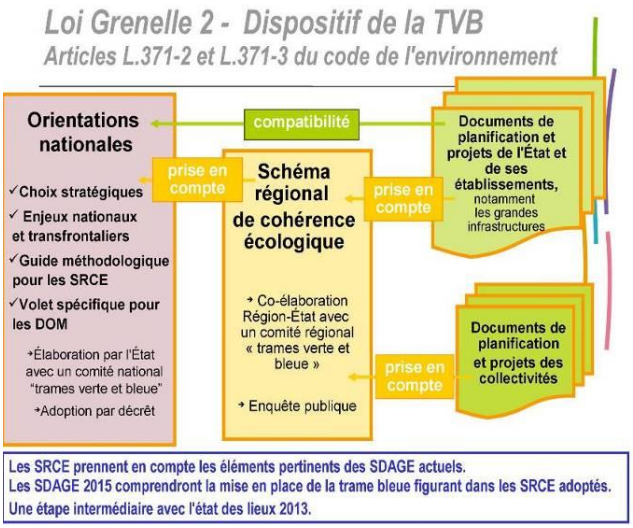
Pour chaque bâtiment identifié pouvant faire l'objet d'un changement de destination, une fiche détaillée a été réalisée. Ces fiches sont jointes en annexe du règlement du PLU. Par ailleurs, chacun de ces bâtiments est repéré précisément sur le règlement graphique.



# 3. METHODOLOGIE DE L'IDENTIFICATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

## 3.1 INTRODUCTION

Depuis le **Grenelle de l'environnement** en 2007, la Trame verte et bleue devient l'un des objectifs phares pour endiguer l'érosion de la biodiversité et doit, comme le précise l'article 23 de la loi grenelle I, constituer un outil d'aménagement du territoire. Bien que tous les décrets, arrêtés ou circulaires d'application ne soient pas encore publiés, les textes principaux relatifs à la Trame verte et bleue ont déjà été intégrés au Code de l'environnement, via la loi **Grenelle 2 du 12 juillet 2010**, portant « engagement national pour l'environnement ».




**La loi Grenelle 2** précise que la Trame verte et bleue a pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles en milieu rural. Ainsi, six objectifs sont impartis à la TVB :

- Diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et habitats d'espèces et prendre en compte leur déplacement dans le contexte du changement climatique,
- Identifier, préserver et relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par les corridors écologiques,
- Mettre en œuvre les objectifs de qualité et de quantité des eaux prévus par les SDAGE et préserver certaines zones humides,
- Prendre en compte la biologie des espèces sauvages,
- Faciliter les échanges génétiques nécessaires à la survie des espèces de la faune et de la flore sauvages,
- Améliorer la qualité et la diversité des paysages[28].

La déclinaison de la Trame verte et bleue s'effectue à toutes les échelles, transnationales, nationales, régionales, cantonales et communales, et chacune de ces déclinaisons doivent se compléter et se prendre en compte mutuellement.

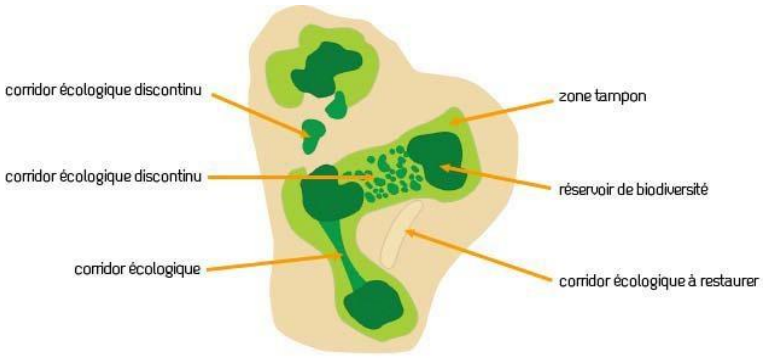
[28] Code de l'Environnement, article L.371-1, I

Les PLU (Plans Locaux d'Urbanisme) représentent un élément important dans la mise en œuvre de la Trame verte et bleue. En effet ils en assurent la concrétisation au plus près du territoire, aussi bien par son identification que par les prescriptions de leur règlement, permettant ainsi d'actionner les outils les plus efficaces pour sa préservation, là où le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique) détermine les enjeux régionaux de continuités écologiques et propose un cadre pour l'échelle régionale. La Trame verte et bleue constitue une réelle opportunité pour l'aménagement durable de nos territoires, en conciliant les enjeux de préservation de notre capital écologique avec les enjeux socio-économiques. Elle peut ainsi constituer un fil directeur pour l'aménagement et être au cœur du projet de territoire développé par les collectivités au travers de leurs documents d'urbanisme, tout en **rappelant que ces documents ne peuvent dicter des modes particuliers de gestion des espaces concernés.**

## 3.2 ÉLÉMENTS MÉTHODOLOGIQUES

La description d'un réseau écologique (*schéma ci-contre*) cherche à traduire la répartition et l'utilisation spatiale de milieux plus ou moins intacts ou dégradés, reliés entre eux par des flux d'échanges, variables dans le temps et en intensité. Un réseau écologique est constitué des éléments suivants :

***Principe du déplacement des métapopulations d'un réservoir à un autre au travers de corridors écologiques***




- **Les réservoirs,** milieux naturels de bonnes qualités et de surfaces suffisantes pour conserver une bonne fonctionnalité. Ce sont des zones biologiquement riches tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif.
- **Les corridors biologiques,** constitués par des espaces naturels utilisés par la faune et la flore pour se déplacer pendant un cycle de vie.

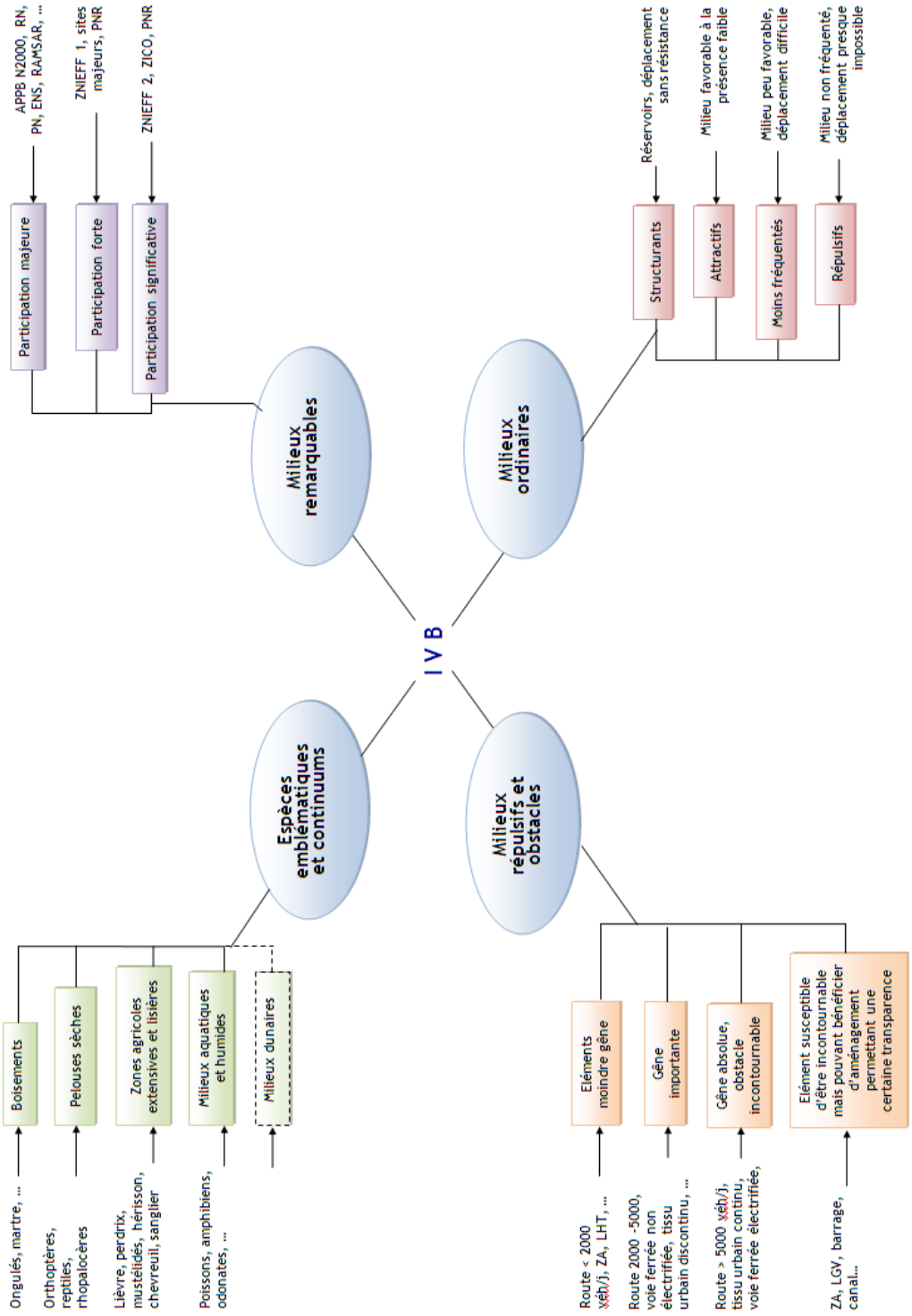
Dans le cadre de l'identification et de la hiérarchisation de la Trame verte et bleue au sein de ce document d'urbanisme, il est nécessaire de bien distinguer ces deux composantes.

### 3.2.1 MILIEUX NATURELS RESERVOIRS

Plusieurs critères ont été pris en compte pour identifier ces milieux. Tout d'abord l'ensemble des zonages environnementaux, réglementaires ou non, situés sur la commune, ont été analysés. Au regard de l'échelle d'étude, ont été considérés les espaces identifiés par le SCOT. En l'absence de sites Natura 2000 et de ZNIEFF de type 1 et de type 2 a également été considérée. Ces secteurs forment le niveau hiérarchique le plus important des réservoirs : **les milieux remarquables**.

Ensuite, les boisements et le réseau bocager de la commune ont été identifiés, ainsi que les zones humides inventoriées au titre des SAGEs. Ces espaces, s'ils sont situés en-dehors des milieux remarquables évoqués précédemment, constituent le deuxième niveau hiérarchique : **les milieux ordinaires structurants** de la Trame verte et bleue.

## 3.3 SCHEMA DE PRINCIPE DE LA METHODE



# ANNEXES

# ANNEXE N°1 : SAISINE DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE AU TITRE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE AU « CAS PAR CAS »

L'avis de l'Autorité environnementale, confirmant la teneur du dossier au titre de l'Evaluation environnementale, est repris ci-après.

**Décision de la Mission régionale**
**d'autorité environnementale des Pays-de-la-Loire**
**après examen au cas par cas**
**Plan local d'urbanisme (PLU)**
**de la commune de VIEILLEVIGNE (44)**

n°MRAe 2018-3668

**Décision relative à une demande d'examen au cas par cas en application de l'article R.104-28 du code de l'urbanisme**

La présidente de la Mission régionale d'autorité environnementale,

**Vu** la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du Parlement européen et du Conseil relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

**Vu** le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-2, L.104-3, R.104-21 et R.104-28 et suivants ;

**Vu** l'arrêté du 12 mai 2016 modifié portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

**Vu** la demande d'examen au cas par cas relative à l'élaboration du PLU de Vieillevigne, déposée par la commune de Vieillevigne, reçue le 5 décembre 2018 ;

**Vu** la consultation de l'agence régionale de santé du 14 décembre 2018 et sa réponse du 26 décembre 2018 ;

**Vu** la décision de la MRAe des Pays-de-la-Loire du 28 juin 2016 portant exercice de la délégation prévue à l'article 17 du décret n°2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

**Vu** la consultation des membres de la mission d'autorité environnementale des Pays-de-la-Loire faite par sa présidente le 17 janvier 2019 ;

**Considérant** que l'élaboration du PLU de Vieillevigne, commune de 3 964 habitants (population 2015), a pour objectif la construction de 593 logements supplémentaires, permettant d'atteindre le seuil des 4 950 habitants à l'horizon 2030, ce qui correspond à une progression démographique de 1,3 % quasiment semblable à la décennie passée, et respecte les orientations fixées par le schéma de cohérence territorial (SCoT) du Vignoble nantais approuvé le 29 juin 2015, identifiant la commune de Vieillevigne comme centralité d'équilibre d'avenir (c'est-à-dire appelée à développer significativement sa fonction résidentielle et économique) ;

**Considérant** que pour répondre à ces objectifs, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) prévoit la réalisation d'au moins 30 % des constructions neuves en renouvellement urbain, soit une enveloppe de 5,7 ha ;

**Considérant** que le projet prévoit par ailleurs l'ouverture à l'urbanisation d'une surface de 14,9 ha en extension de l'agglomération pour l'habitat, soit une consommation d'espace de 1 ha/an sur 15 ans contre 1,35 ha/an observée sur la décennie passée ;

**Considérant** que les 14,9 ha de zones d'urbanisation future court terme (1 AU) pour l'habitat, se répartissent, pour 6,4 ha en confortement de trois pôles du quartier de l'Hommetière et 8,5 ha à plus long terme en partie nord du secteur des Ardelières ;

**Considérant** que le PADD prévoit une densité moyenne de 20 logements par hectare, compatible avec le SCoT ;

**Considérant** que toute amplification du mitage de l'espace agricole par des constructions dispersées et isolées est exclu ; que seules quelques constructions sont admises, de manière limitée au sein de quelques hameaux (La Falordière, La Brosse, Les Landes, La Bourserie et La Renoulière), sans extension, et en tenant compte des exploitations agricoles ;

**Considérant** que le projet d'élaboration du PLU prévoit une consommation foncière à vocation d'activités de l'ordre de 45 ha, incluant le projet intercommunal d'environ 30 d'hectares du Garré, situé en bordure de l'autoroute au nord-ouest de la commune et inscrit au SCoT comme parc majeur ; que ce projet de parc majeur fait partie du Schéma d'Agglomération Clisson Sèvre Maine et s'inscrit dans une programmation à long terme, que les 45 hectares sus-visés intègrent également l'extension du parc intermédiaire de Beausoleil, pour 12 ha, au nord de la RD753 et en partie sur des zones agricoles ; que le projet de PLU, au vu de ces surfaces importantes, devra justifier des besoins finalement retenus en matière de développement économique, au regard de l'enjeu de maîtrise de la consommation d'espaces ;

**Considérant** que le projet permet par ailleurs la mutation de la zone du Moulin située sur la route de Nantes en assurant la reconquête de la friche de l'ancienne usine Dely's par un projet à destination économique sur 3 ha au sein de l'enveloppe urbaine ; qu'il permet également d'assurer le développement modéré d'activités isolées sur l'espace rural, au travers trois secteurs de taille et capacités d'accueil limitées (STECAL) pour une surface totale inférieure à 3 ha (zone agro-alimentaire à la Seigneurtière, zone artisanale à la Merlatière et zone d'activités de travaux publics à la Gorsonnière) ;

**Considérant** que le dossier transmis à l'appui de la demande ne comporte aucun renseignement concernant la capacité de la station d'épuration à accueillir la nouvelle charge liée au projet de développement communal mais que les informations accessibles sur le site http://assainissement.developpement-durable.gouv.fr font état d'un fonctionnement actuel conforme ; que néanmoins le projet de PLU arrêté devra démontrer l'adéquation entre les perspectives d'évolution de l'urbanisation retenues et la capacité à traiter de manière satisfaisante les effluents susceptibles d'être générés ;

**Considérant** que le projet de PLU intègre le projet d'extension de la carrière le Pâtis actuellement exploitée en limite est de la commune ; que la mise en compatibilité par déclaration de projet correspondant à ce projet d'extension a été dispensée d'évaluation environnementale par décision de l'autorité environnementale du 2 février 2018 ;

**Considérant** que la commune n'est concernée par aucun zonage d'inventaire ou de protection réglementaire au titre des milieux naturels, et par des risques d'inondation dont les zones ont été définies par l'atlas des zones inondables (AZI) du bassin versant de Grandlieu ; que toutefois aucune zone d'urbanisation future n'interfère avec le risque inondation ;

**Considérant** que l'inventaire des zones humides a été réalisé en 2011 sur le territoire communal par le syndicat du bassin versant de Grandlieu ; que le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU de Vieillevigne prévoit à ce stade de les préserver ainsi que de façon plus générale de protéger les continuités écologiques et les éléments de la trame verte et bleue ;

**Considérant** dès lors que l'élaboration du PLU de Vieillevigne, au vu des éléments disponibles, ne peut être considérée comme étant susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du Parlement européen et du Conseil ;

**DÉCIDE :**

**Article 1** : L'élaboration du PLU de la commune de Vieillevigne n'est pas soumise à évaluation environnementale.

**Article 2** : La présente décision, délivrée en application de l'article R.104-28 du Code de l'urbanisme, ne dispense pas des autorisations administratives et/ou des procédures de consultation auxquelles les projets permis par le document d'urbanisme peuvent être soumis.

**Article 3** : En application de l'article R.104-28 du Code de l'urbanisme, la présente décision sera jointe au dossier d'enquête publique.

**Article 4** : La présente décision sera publiée sur le site internet de la MRAe et de la DREAL des Pays-de-la-Loire.

Fait à Nantes, le 29 janvier 2019

La présidente de la MRAe des Pays-de-la-Loire



Fabienne ALLAG-DHUISME

# ANNEXE N°2 : LES TYPES DE RISQUES MENTIONNES PAR LE DDRM

Le Dossier Départementale des Risques Majeurs (DDRM) de Loire-Atlantique identifie 7 types de risques. Les définitions ci-dessous sont reprises des pages 21 et 63 du DDRM de septembre 2017.

## 3.1 RISQUE INONDATIONS

Une inondation est une submersion, rapide ou lente, d'une zone habituellement hors d'eau. Le risque inondation est la conséquence de deux composantes : l'eau qui peut sortir de son lit habituel d'écoulement ou apparaître (submersion marine, remontées de nappes phréatiques…), et l'homme qui s'installe dans la zone inondable pour y implanter toutes sortes de constructions, d'équipements et d'activités.

Au sens large, le risque inondations intègre également l'inondation consécutive à une rupture d'ouvrage de protection (brèche ou rupture de digue ou de levée). Le risque de rupture de barrage est présenté dans la rubrique « Risques technologiques ».

## 3.2 RISQUE TEMPETE

Une tempête est une zone étendue de vents violents générés aux moyennes latitudes par un système de basses pressions (dépression). En France, le terme tempête n'est rigoureusement défini qu'en météorologie marine (89 km/h soit 48 nœuds, force 10 sur l'échelle de Beaufort). Néanmoins, l'usage veut que les météorologues nomment «tempêtes» les rafales de vent approchant les 100 km/h dans l'intérieur des terres et 120 km/h, voire 130 km/h, sur les côtes.

## 3.3 RISQUES FEUX DE FORETS

Le terme « feu de forêt » désigne un feu ayant menacé un massif forestier d'au moins un hectare d'un seul tenant et dont une partie au moins des étages arbustifs et/ou arborés (parties hautes) est détruite. Les feux se produisent généralement pendant l'été mais plus d'un tiers ont lieu en dehors de cette période. La sécheresse de la végétation et de l'atmosphère accompagnée d'une faible teneur en eau des sols sont favorables aux incendies y compris l'hiver.

## 3.4 RISQUE MOUVEMENTS DE TERRAIN

Un mouvement de terrain est un déplacement plus ou moins brutal du sol et du sous-sol. Il est fonction de la nature et de la disposition des couches géologiques.

## 3.5 RISQUE SISMIQUE

Un séisme ou tremblement de terre correspond à un mouvement de plaques, en profondeur, le long d'une faille généralement préexistante. Ce mouvement s'accompagne d'une libération soudaine d'une grande quantité d'énergie dont une partie se propage sous la forme d'ondes sismiques occasionnant la vibration du sol.

## 3.6 RISQUE INDUSTRIEL

Le risque industriel majeur est un événement accidentel se produisant sur un site industriel et entraînant des conséquences graves pour le personnel, les riverains, les biens et l'environnement.

La législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement concerne toutes les installations susceptibles de présenter des dangers ou des nuisances pour le voisinage. Elle distingue les établissements en fonction de l'importance du risque industriel qu'ils génèrent :

- les installations qui présentent des dangers ou inconvénients réputés faibles sont soumises à un régime de simple déclaration,
- les installations qui présentent des dangers ou inconvénients plus graves ne peuvent être exploitées sans une autorisation préfectorale préalable ; la délivrance de l'autorisation d'exploiter ou la décision de refus intervient à l'issue d'une procédure d'instruction qui apprécie les impacts et les risques présentés par le projet,
- les installations qui présentent des risques majeurs font l'objet d'un classement dans un régime spécial, appelé SEVESO (seuil haut ou seuil bas). Ces établissements sont assujettis aux dispositions de la directive SEVESO.

Cette classification s'opère pour chaque établissement en fonction de différents critères : activités, procédés de fabrication, nature et quantité des produits élaborés, stockés...

## 3.7 RISQUE RUPTURE DE BARRAGE

Ce risque correspond à un phénomène entraînant la destruction partielle ou totale d'un barrage.

## 3.8 TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES

Le risque de transport de matières dangereuses, ou risque TMD, est consécutif à un accident se produisant lors du transport de ces matières par voie routière, ferroviaire, aérienne, fluviale ou par canalisations.

Accusé de réception en préfecture
044-214402166-20201221-D098-AI
Date de télétransmission : 06/01/2021
Date de réception préfecture : 06/01/2021

Commune de Vieillevigne

# Département de la Loire-Atlantique

# Commune de Vieillevigne

# Procédure de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme

# De la commune de Vieillevigne

## 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**
Le Sillon de Bretagne
8, avenue des Thébaudières
44800 SAINT-HERBLAIN
**Tél. : 02 40 94 92 40**
**Fax : 02 40 63 03 93**
nantes@ouestam.fr

## *Notice de présentation*

**NOVEMBRE 2020**

Code affaire : 20-0137
Resp. étude : PS

Ouest am'
L'intelligence collective au service des territoires

Accusé de réception en préfecture
044-214402166-20201221-D098-AI
Date de télétransmission : 06/01/2021
Date de réception préfecture : 06/01/2021



# SOMMAIRE

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

**2 RAPPEL DES MODALITES DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE ..... 4**

**3 EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU ..... 5**

3.1 REDUCTION DE L'EMPRISE DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°7 ..... 5

*3.1.1 Exposé des motifs ..... 5*

*3.1.2 Pièces du PLU modifiées ..... 7*

3.1.2.1 Modification du rapport de présentation ..... 7

3.1.2.2 Modification du règlement graphique ..... 8

3.2 EVOLUTION DE LA LISTE DES BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION ..... 10

*3.2.1 Exposé des motifs ..... 10*

3.2.1.1 Ajout d'un bâtiment pouvant changer de destination ..... 11

3.2.1.2 Correction d'une erreur matérielle ..... 12

*3.2.2 Pièces du PLU modifiées ..... 12*

3.2.2.1 Modification du rapport de présentation ..... 12

3.2.2.2 Modifications du règlement graphique ..... 12

3.2.2.3 Modifications des annexes au règlement ..... 14

**4 L'ABSENCE D'INCIDENCES NOTABLES SUR L'ENVIRONNEMENT DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE ..... 16**

4.1 JUSTIFICATION DE L'ABSENCE D'INCIDENCES NOTABLES SUR L'ENVIRONNEMENT ..... 16

Evolution de l'Emplacement réservé n°7 ..... 16

4.2 INCIDENCES SUR NATURA 2000 ..... 17

4.2.1.1 SITE NATURA 2000 LE PLUS PROCHE OU SUSCEPTIBLE D'ETRE INFLUENCE ..... 17

4.2.1.2 ESPECES / HABITATS DU SITE NATURA 2000 ET LIENS AVEC LE PROJET ..... 18

4.2.1.3 Evaluation des incidences ..... 18

Accusé de réception en préfecture
044-214402166-20201221-D098-AI
Date de télétransmission : 06/01/2021
Date de réception préfecture : 06/01/2021



# 1 PREAMBULE

Le territoire de la commune de Vieillevigne ne comprend **pas de site Natura 2000**.

La commune de Vieillevigne n'est **pas considérée comme commune littorale** au sens de l'article L. 321-2 du Code de l'Environnement ; elle n'est **pas non plus située dans les zones de montagne** définies à l'article 3 de la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne.

**Il ne s'agit pas d'élaborer un PLU intercommunal.**

**En ce sens, la modification simplifiée du PLU de la commune de Vieillevigne n'est pas concernée par les articles R. 104-9 à R.104-14 du Code de l'Urbanisme, qui précisent les cas dans lesquels un PLU est soumis d'office à Evaluation environnementale. Dans ce cas de figure, c'est l'article R. 104-8 qui s'applique.**

L'article stipule que (extraits) :

> *« **Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion** :*
>
> *1° **De leur élaboration**, de leur révision ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, **s'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement** ;*
>
> ***2°** De leur révision, **de leur modification** ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;*
>
> *[…] »*

Il est exposé dans le présent dossier que les objets de la modification simplifiée du PLU ne sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du 27 juin 2001. La présente procédure ne fait pas l'objet d'une évaluation environnementale.

Accusé de réception en préfecture
044-214402166-20201221-D098-AI
Date de télétransmission : 06/01/2021
Date de réception préfecture : 06/01/2021



# 2 RAPPEL DES MODALITES DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

La modification (articles L.153-36 à L153-44 du code de l'urbanisme) est une procédure d' «ajustement technique» du document d'urbanisme car elle ne peut en changer l'économie générale et, à fortiori, aucun élément structurant du document et plus particulièrement du projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

La modification se décline en deux procédures :

- ✓ la modification de droit commun (ou «normale») (L.153-41) qui implique l'organisation d'une enquête publique
- ✓ la modification simplifiée (L.153-45), pour laquelle une simple mise à disposition du dossier auprès du public suffit.

La procédure de modification peut être mise en œuvre lorsque :

- ✓ il n'est pas porté atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- ✓ il n'est pas prévu de réduction de zone naturelle et forestière (N), agricole (A) ou d'espace boisé classé (EBC) ;
- ✓ il n'est pas prévu 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 modification peut être conduite sous une forme simplifiée à condition de ne pas :

- ✓ majorer de plus de 20% les droits à construire d'une zone ;
- ✓ diminuer les possibilités de construire ;
- ✓ diminuer la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La procédure de modification simplifiée peut également être menée pour rectifier une erreur matérielle.

Accusé de réception en préfecture
044-214402166-20201221-D098-AI
Date de télétransmission : 06/01/2021
Date de réception préfecture : 06/01/2021



# 3 EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

Le projet de modification simplifiée de PLU n°1 a pour objets :

1. **La réduction de l'emprise d'un emplacement réservé,**

2. **L'identification au plan de zonage de bâtiments agricoles pouvant changer de destination et la correction d'une erreur matérielle concernant la localisation d'un bâtiment identifié sur la liste des changements de destination.**

## 3.1 REDUCTION DE L'EMPRISE DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°7

### 3.1.1 EXPOSE DES MOTIFS

Le PLU approuvé par délibération du conseil municipal le 9 janvier 2020 a identifié 11 emplacements réservés au bénéfice de la commune.

La commune avait inscrit l'emplacement réservé n°7 afin **d'assurer la restructuration urbaine d'un îlot comprenant la création de parking et l'aménagement d'une liaison douce**. Cet emplacement concerne les parcelles cadastrées section B n° 1746, 1789 et 1748.

**Tableau des Emplacements réservés**

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

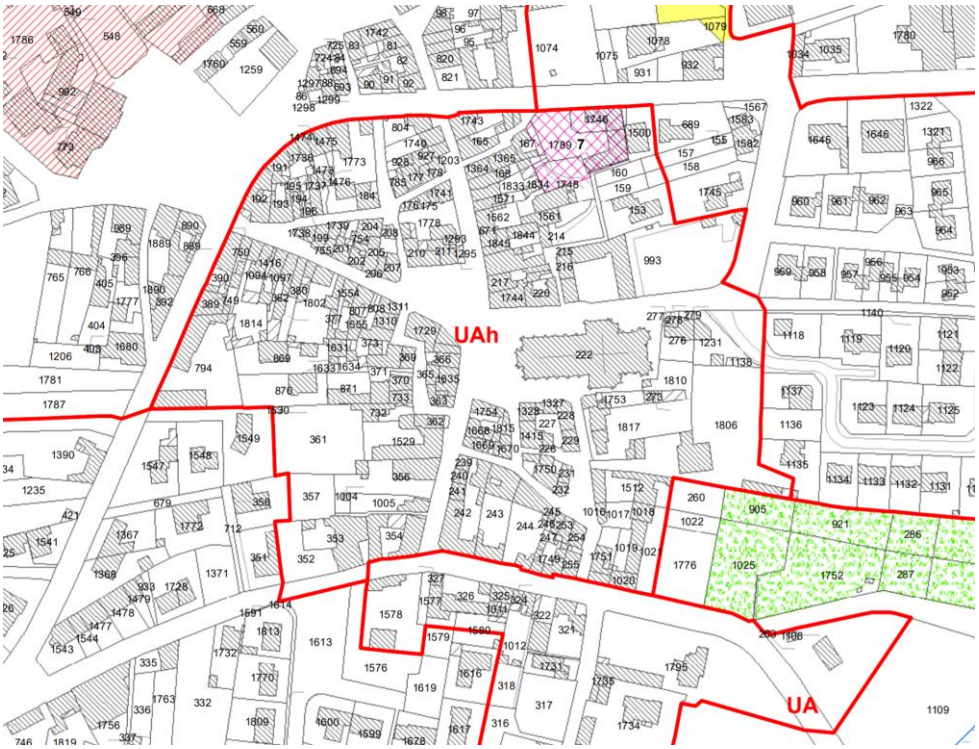
**Extrait du tableau des emplacements réservé du PLU en vigueur**

Accusé de réception en préfecture
044-214402166-20201221-D098-AI
Date de télétransmission : 06/01/2021
Date de réception préfecture : 06/01/2021



Cet emplacement situé sur le centre ancien de la commune à l'intersection de la RD 753 et de la rue des Jardins concerne les parcelles cadastrées section B n° 1746, 1789 et 1748.




***Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur***

Le rapport de présentation du PLU précise que la vocation de cet emplacement est d'assurer :

- ✓ la restructuration urbaine de l'îlot et la réhabilitation d'un bâtiment ,
- ✓ la création de parking ,
- ✓ l'aménagement d'une liaison douce.

Il précise en outre que cet emplacement d'une surface de 1 405m² figure parmi les emplacements réservés visant à renforcer le maillage de continuités douces sur le bourg et aux abords du bourg.

Accusé de réception en préfecture
044-214402166-20201221-D098-AI
Date de télétransmission : 06/01/2021
Date de réception préfecture : 06/01/2021



Une partie du site a déjà été réhabilité et accueille désormais un local commercial. Les autres bâtiments ont vocation à être requalifiés dans le cadre d'opérations privées.

Du fait de l'annulation du PLU précédent en 2016, une partie du site a déjà été réhabilitée et accueille désormais un local commercial. Le reste des bâtiments existants ont vocation à être requalifiés, alors que la commune maîtrise déjà du foncier sur d'autres sites pour le développement éventuel de projets. Ainsi, cet emplacement réservé pourrait être réduit, tout en conservant l'emprise suffisante pour la création d'une liaison douce ainsi que du stationnement en fonction des surfaces disponibles. La surface de l'emplacement réservé serait réduit à 525m².

Cet objet de la modification simplifiée :

- ✓ ne porte pas atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- ✓ n'engendre aucune réduction de zone naturelle et forestière (N), agricole (A) ou d'espace boisé classé (EBC) ;
- ✓ ne prévoit pas 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.
- ✓ ne permet pas de majorer de plus de 20% les droits à construire de la zone Uah concernée
- ✓ ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser où les possibilités de construire .

### 3.1.2 PIECES DU PLU MODIFIEES

#### 3.1.2.1 MODIFICATION DU RAPPORT DE PRESENTATION

Le tableau des emplacements réservés situés à la P177 est modifié. La surface de l'emplacement réservé est désormais de 525m²

Accusé de réception en préfecture
044-214402166-20201221-D098-AI
Date de télétransmission : 06/01/2021
Date de réception préfecture : 06/01/2021



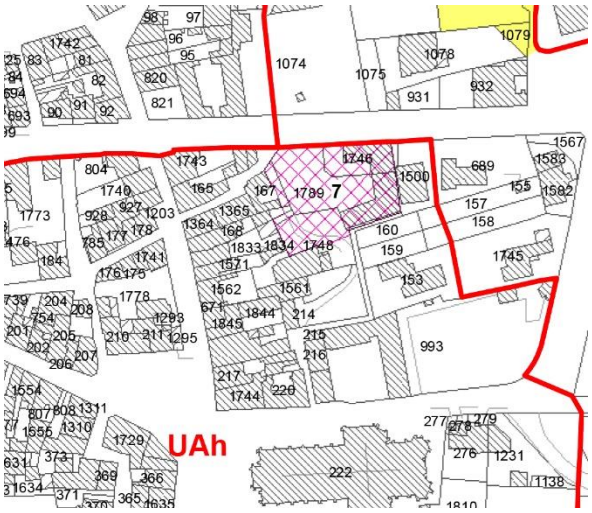
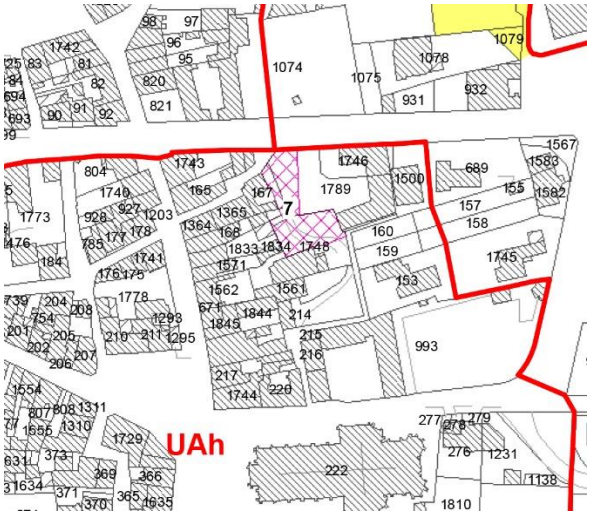
| Liste des emplacements réservés | | | |
|---|---|---|---|
| **N°** | **Désignation** | **Surface (m²)** | **Bénéficiaire** |
| 1 | Création d'une liaison piéton / vélo entre le Chemin des Ardelières et le Lac des Vallées | 1 460 | Commune |
| 2 | Aménagement du carrefour d'entrée d'agglomération Avenue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

#### 3.1.2.2 MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

L'emplacement réservé est réduit de 1 405 m² à 525m²

Accusé de réception en préfecture
044-214402166-20201221-D098-AI
Date de télétransmission : 06/01/2021
Date de réception préfecture : 06/01/2021



| | |
|---|---|
|  | ***Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur*** |
|  | ***Extrait du règlement graphique du PLU suite au projet de modification n°1*** |

Accusé de réception en préfecture
044-214402166-20201221-D098-AI
Date de télétransmission : 06/01/2021
Date de réception préfecture : 06/01/2021



# 3.2 EVOLUTION DE LA LISTE DES BÂTIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION

## 3.2.1 EXPOSE DES MOTIFS

L'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme énonce que :

*« I.-Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut : […]*
*2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites*

Lors de son approbation 199 bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination ont été identifiés par le PLU.Dans un premier temps, un passage sur l'ensemble du territoire communal, effectué par une commission communale dédiée a permis de pré-identifier un certain nombre de bâtiments, en s'appuyant notamment sur les éléments suivants :

- ✓ Le caractère patrimonial (bâtiments en pierres) et l'état des constructions.
- ✓ Le raccordement possible à l'eau potable et l'électricité.
- ✓ La possibilité de réaliser un assainissement autonome au regard de la configuration des lieux.
- ✓ Une emprise au sol d'au moins 50 m². En effet, en-deçà de 50 m² d'emprise au sol, la question du changement de destination ne se pose pas : une extension mesurée (ce qui est la règle en campagne) ne permettrait pas de disposer d'un espace de vie suffisamment confortable à terme, d'autant que ces constructions sont généralement constituées de murs relativement épais.
- ✓ La desserte par un accès et une voie sécurisée.
- ✓ Le bon état du bâtiment (notamment existence des murs porteurs).
- ✓ Le fait que ces constructions n'ont manifestement jamais été des logements.

Cet inventaire a ensuite été travaillé plus finement en lien avec la commission PLU lors d'une réunion de travail. Pour chaque bâtiment identifié pouvant faire l'objet d'un changement de destination, une fiche détaillée a été réalisée. Ces fiches sont jointes en annexe du règlement du PLU. Par ailleurs, chacun de ces bâtiments est repéré précisément sur le règlement graphique.

Le règlement du PLU encadre les conditions du changement de destination et ne permet le changement que suite à une déprise agricole supérieure à trois ans.

Extrait du règlement de la zone A :

***« 2.2. Le changement de destination, sous réserve (conditions cumulatives) :***

▪ *Que le bâtiment soit identifié sur le plan de zonage, au titre du L151-11 2° du Code de l'Urbanisme ;*

▪ *Que l'emprise au sol du bâtiment soit d'au moins 50 m²*

▪ *Que la destination nouvelle soit le logement ou l'hébergement touristique ;*

▪ *Que le bâtiment soit concerné par une déprise agricole depuis plus de trois ans (cessation d'activité).*

Accusé de réception en préfecture
044-214402166-20201221-D098-AI
Date de télétransmission : 06/01/2021
Date de réception préfecture : 06/01/2021

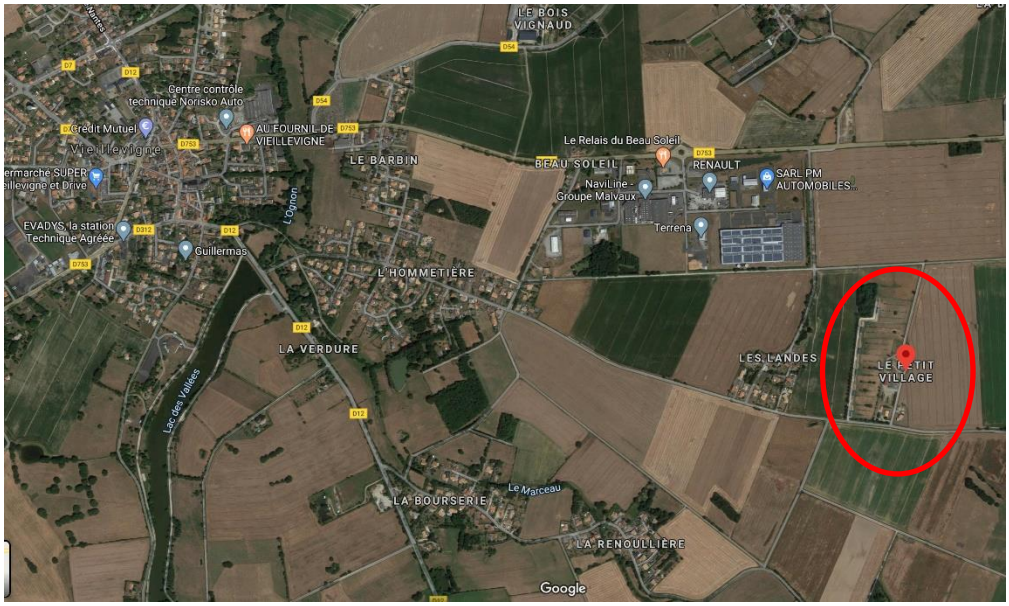


▪ *Que la desserte existante par les équipements soit satisfaisante et permette le changement de destination ;*

▪ *Que les conditions d'accès soient satisfaisantes en termes de sécurité. »*

### 3.2.1.1 AJOUT D'UN BATIMENT POUVANT CHANGER DE DESTINATION

**Un bâtiment agricole répondant aux critères n'a pas été identifié lors de la révision du PLU. Il s'agit d'un bâtiment situé sur les parcelles YN90 et 91 au lieu-dit « Le petit Village ».**




**Localisation du bâtiment agricole situé sur le secteur du Petit Village**

Or ce bâtiment agricole répond aux critères identifiés lors de l'élaboration du PLU.




**bâtiment agricole situé sur le secteur du Petit Village**

Accusé de réception en préfecture
044-214402166-20201221-D098-AI
Date de télétransmission : 06/01/2021
Date de réception préfecture : 06/01/2021



#### 3.2.1.2 CORRECTION D'UNE ERREUR MATERIELLE

Il s'agit de corriger une erreur matérielle dans l'identification du bâtiment agricole situé sur la parcelle 216 ZW 128-130 – Le Grand-Chaudry (bâtiment déjà identifié au plan de zonage pour le changement de destination ). Le contour du bâtiment sur la fiche descriptive et sur le plan de zonage n'intègre pas l'ensemble du bâtiment pouvant changer de destination. La fiche descriptive est donc complétée et le plan de zonage modifié.

Ces deux évolutions de la modification simplifiée :

- ✓ ne portent pas atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- ✓ n'engendrent aucune réduction de zone naturelle et forestière (N), agricole (A) ou d'espace boisé classé (EBC) ;
- ✓ ne prévoient pas 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.
- ✓ ne permettent pas de majorer de plus de 20% les droits à construire de la zone A concernée
- ✓ ne réduisent pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser où les possibilités de construire .

### 3.2.2 PIECES DU PLU MODIFIEES

#### 3.2.2.1 MODIFICATION DU RAPPORT DE PRESENTATION

Plusieurs pages du rapport de présentation indiquant 199 bâtiments pouvant changer de destination :

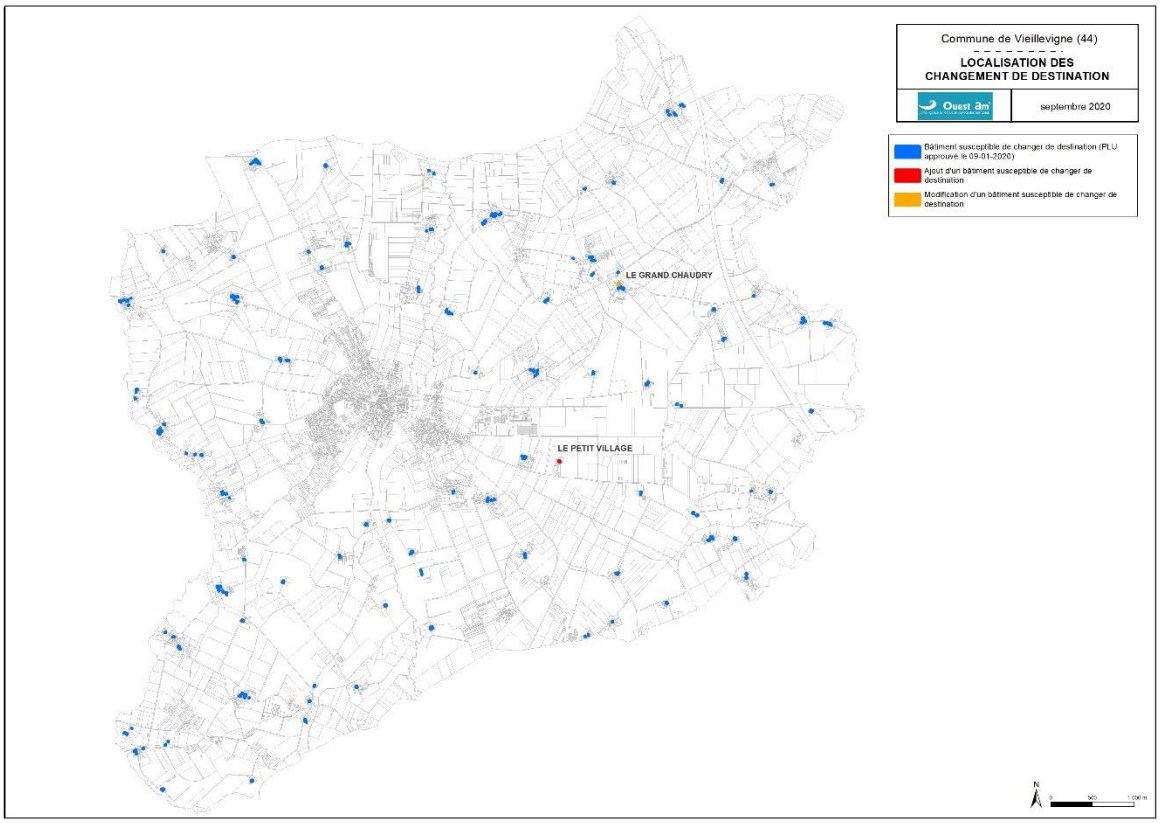
- P130, P175, P140,P190, P197,p201

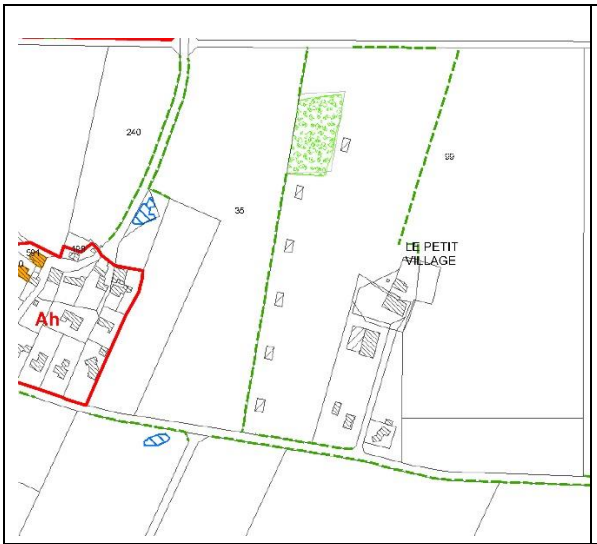
#### 3.2.2.2 MODIFICATIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE

- ✓ Le bâtiment n°200 pouvant changer de destination est ajouté au règlement graphique
- ✓ Le contour du bâtiment sur le secteur du Grand-Chaudry est rectifié au règlement graphique

Accusé de réception en préfecture
044-214402166-20201221-D098-AI
Date de télétransmission : 06/01/2021
Date de réception préfecture : 06/01/2021





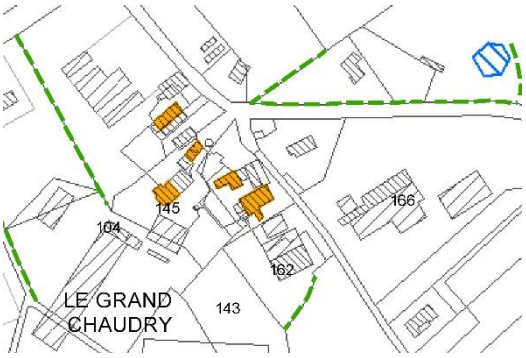

***Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur***



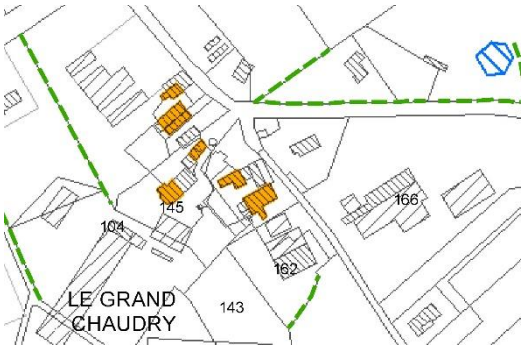

***Extrait du règlement graphique du PLU suite au projet de modification n°1***

Accusé de réception en préfecture
044-214402166-20201221-D098-AI
Date de télétransmission : 06/01/2021
Date de réception préfecture : 06/01/2021






***Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur***

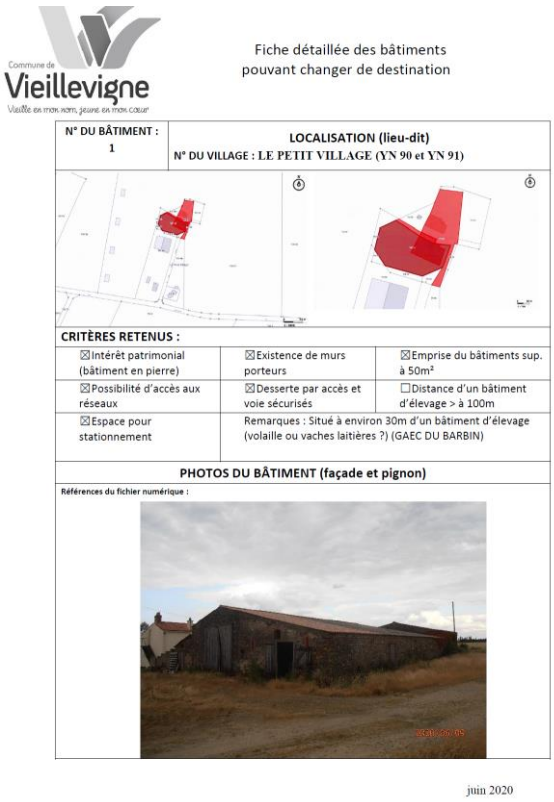



***Extrait du règlement graphique du PLU suite au projet de modification n°1***

### 3.2.2.3 MODIFICATIONS DES ANNEXES AU REGLEMENT

Les fiches des bâtiments pouvant changer de destination ont été annexées au règlement littéral du PLU. La liste est complétée :

- ✓ par une nouvelle fiche correspondant au bâtiment situé sur la parcelle YN 90-91 au lieu-dit « le petit village »
- ✓ par la rectification de la fiche du bâtiment situé sur la parcelle 216 ZW 128-130 au Grand-Chaudry.



Commune de Vieillevigne
Vieillir en mon nom, jeune en mon cœur

Fiche détaillée des bâtiments pouvant changer de destination

| N° DU BÂTIMENT : 1 | LOCALISATION (lieu-dit)<br>N° DU VILLAGE : LE PETIT VILLAGE (YN 90 et YN 91) |
|---|---|

CRITÈRES RETENUS :

| | | |
|---|---|---|
| ☒Intérêt patrimonial (bâtiment en pierre) | ☒Existence de murs porteurs | ☒Emprise du bâtiments sup. à 50m² |
| ☒Possibilité d'accès aux réseaux | ☒Desserte par accès et voie sécurisés | ☐Distance d'un bâtiment d'élevage > à 100m |
| ☒Espace pour stationnement | Remarques : Situé à environ 30m d'un bâtiment d'élevage (volaille ou vaches laitières ?) (GAEC DU BARBIN) | |

PHOTOS DU BÂTIMENT (façade et pignon)

Références du fichier numérique :

juin 2020

**Fiche correspondant au bâtiment ajouté sur la petit village**

Accusé de réception en préfecture
044-214402166-20201221-D098-AI
Date de télétransmission : 06/01/2021
Date de réception préfecture : 06/01/2021





| N° DU BATIMENT: 1 | LOCALISATION (lieu-dit)<br>N° DU VILLAGE : 40 LE GRAND CHAUDRY<br>N° DE PARCELLE : 216 ZW 128 | |
|---|---|---|
| **CRITERES RETENUS :** | | |
| ☒Intérêt patrimonial (bâtiment en pierre) | ☒Existence de murs porteurs | ☒Emprise du bâtiments sup. à 50m² |
| ☒Possibilité d'accès aux réseaux | ☒Desserte par accès et voie sécurisés | ☐Distance d'un bâtiment d'élevage > à 100m |
| ☒Espace pour stationnement | Remarques : | |

**PHOTOS DU BATIMENTS (façade et pignon)**

Références du fichier numérique :

**Fiche du bâtiment sur Le Grand-Chaudry avant modification**



| N° DU BATIMENT: 1 | LOCALISATION (lieu-dit)<br>N° DU VILLAGE : 40 LE GRAND CHAUDRY<br>N° DE PARCELLE : 216 ZW 128-130 | |
|---|---|---|
| **CRITERES RETENUS :** | | |
| ☒Intérêt patrimonial (bâtiment en pierre) | ☒Existence de murs porteurs | ☒Emprise du bâtiments sup. à 50m² |
| ☒Possibilité d'accès aux réseaux | ☒Desserte par accès et voie sécurisés | ☐Distance d'un bâtiment d'élevage > à 100m |
| ☒Espace pour stationnement | Remarques : | |

**PHOTOS DU BATIMENTS (façade et pignon)**

Références du fichier numérique :

**Fiche du bâtiment sur Le Grand-Chaudry après modification**

Accusé de réception en préfecture
044-214402166-20201221-D098-AI
Date de télétransmission : 06/01/2021
Date de réception préfecture : 06/01/2021



# 4 L'ABSENCE D'INCIDENCES NOTABLES SUR L'ENVIRONNEMENT DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

L'article L.104-3 du Code l'urbanisme précise que :

*« Sauf dans le cas où elles ne prévoient que **des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement**, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, les procédures d'évolution des documents mentionnés aux articles L. 104-1 et L. 104-2 donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration ».*

## 4.1 JUSTIFICATION DE L'ABSENCE D'INCIDENCES NOTABLES SUR L'ENVIRONNEMENT

### EVOLUTION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°7

La réduction de l'emplacement réservé n°7 n'aura aucune conséquence directe ou indirecte sur les enjeux environnementaux. Cette actualisation permettra de rendre plus opérationnelle le projet municipale visant à la création de parkings et d'une liaison douce. L'objectif recherché est d'organiser le stationnement et favoriser les déplacements piétons sur le centre de la commune. **Ce changement n'est pas susceptible d'avoir des effets notables sur l'environnement.**

### L'AJOUT D'UN BATIMENT POUVANT POTENTIELLEMENT CHANGER DE DESTINATION

L'ajout d'un bâtiment agricole susceptible de changer de destination au lieu-dit « Le Petit Village » permettra uniquement dans le cas d'une déprise agricole de réaffecter d'anciens bâtiments agricoles en logements. Dans ce cas, l'impact sur l'artificialisation des sol demeurera limité dans la mesure où le bâtiment est déjà construit et dispose d'un accès aménagé. L'installation d'un foyer au sein de ce bâtiment aura, pour effet une augmentation du trafic automobile en campagne (gaz à effet de serre , nuisances sonores..) mais celui-ci demeurera extrêmement limités.

L'ajout d'un bâtiment pouvant potentiellement changer de destination au 199 autres bâtiments identifiés présente un enjeu environnemental extrêmement limité et **ce changement n'est pas susceptible d'avoir des effets notables sur l'environnement.**

Par ailleurs, le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF), et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS). Cet avis permettra de garantir qu'il n'y a pas d'impact sur l'activité agricole.

Accusé de réception en préfecture
044-214402166-20201221-D098-AI
Date de télétransmission : 06/01/2021
Date de réception préfecture : 06/01/2021



## 4.2 INCIDENCES SUR NATURA 2000

### 4.2.1.1 SITE NATURA 2000 LE PLUS PROCHE OU SUSCEPTIBLE D'ETRE INFLUENCE

La commune de Vieillevigne n'est concernée directement par aucun site Natura 2000. Elle est cependant traversée par un des affluents (L'Ognon) du lac de Grand-Lieu, site Natura 2000 le plus proche de la commune (environ 20 km) ; cependant, la carrière se situe sur un autre bassin versant : celui de la Maine.

D'autres sites Natura 2000 existent au sud du département (Marais Breton, la Loire, Marais de Goulaine). Du fait de leur éloignement et de l'absence totale de relation (cours d'eau,…) l'ajout d'un bâtiment pouvant potentiellement changer de destination en zone agricole, l'incidence sur ces sites ne sera pas traitée car considérée comme nulle.




***Sites Natura 2000 les plus proches***

**Site du lac de Grand-Lieu**

Grand-Lieu est un lac naturel d'effondrement, l'un des plus grands lacs naturels de France (environ 6000 ha en hiver).

Le lac est considéré comme un site important pour les oiseaux, en complémentarité avec les diverses zones humides environnantes (estuaire de la Loire, marais breton...), ce qui lui vaut d'être inscrit comme site Natura 2000 en tant que :

- Zones de Protection Spéciale, ZPS (FR5210008), relevant de la directive "Oiseaux".
- Sites d'Importance Communautaire/Zone Spéciale de Conservation, SIC/ZSC (FR5200625), relevant de la directive "Habitats".

Accusé de réception en préfecture
044-214402166-20201221-D098-AI
Date de télétransmission : 06/01/2021
Date de réception préfecture : 06/01/2021



Suite à une concertation sur l'ensemble du site, un document d'objectifs (DOCOB), commun à la ZPS et SIC/ZSC, a été approuvé par deux arrêtés préfectoraux en juin 2009.

#### 4.2.1.2 ESPECES / HABITATS DU SITE NATURA 2000 ET LIENS AVEC LE PROJET

Les particularités du lac de Grand Lieu font qu'il présente une flore, une faune et des habitats patrimoniaux d'intérêt communautaires.

#### 4.2.1.3 EVALUATION DES INCIDENCES

La localisation du projet vis-à-vis du site Natura 2000 le plus proche (20 km), la nature des travaux, l'absence de création de surface de plancher font que **l'incidence directe et indirecte du projet sur le site du lac de Grand-lieu est considéré comme nulle.**

Selon les termes de l'article R.414-21 du Code de l'Environnement, le contenu de ce volet "évaluation Natura 2000" se limitera à cet exposé