



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
PAYS DE LA LOIRE

**Avis conforme
sur le projet de modification n°2 du
plan local d'urbanisme (PLU)
de la commune de Vieillevigne (44)**

N°MRAe PdL 000156/ KK AC PLU

Avis conforme

rendu en application du deuxième alinéa de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme

La Mission régionale d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD) pour les Pays de la Loire ;

- Vu** la directive n°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 et notamment son annexe II ;
- Vu** le code de l'urbanisme, notamment son article R.104-33 deuxième alinéa ;
- Vu** le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment son article 18 ;
- Vu** le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;
- Vu** les arrêtés du 6 avril 2021, du 19 juillet 2023 et du 22 février 2024 du ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires, portant nomination des membres de la Mission régionale d'autorité environnementale Pays de la Loire et de son président ;
- Vu** le règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale Pays de la Loire adopté le 10 septembre 2020 ;
- Vu** la décision de la MRAe Pays de la Loire du 18 novembre 2022 portant exercice de délégation ;
- Vu** la réception initiale en date du 04/12/2024 relative au projet de modification n°2 présentée par la commune de VIEILLEVIGNE, en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104-35 du Code de l'urbanisme ;
- Vu** la consultation de l'agence régionale de santé du 04/12/2024 ;
- Vu** la consultation des membres de la MRAe Pays de la Loire faite par son président le 22 janvier 2025 ;

Considérant les caractéristiques du projet de modification n°2 du PLU de la commune de VIEILLEVIGNE qui consiste à :

- ouvrir la parcelle YT21 de 2ha à l'urbanisation, soit une partie de la zone 2AU des Ardelières pour une vocation d'habitat, en mettant en place une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) prenant en compte les enjeux de densité, de mixité sociale, et de mobilités douces ;
- réduire le périmètre de l'OAP du Puits Jacob, afin de faciliter la division parcellaire sur les propriétés situées rue d'Aigrefeuille, tout en conservant le reste du secteur de l'OAP ;
- supprimer l'OAP Chemin des Cantins, ainsi que l'emplacement réservé (ER) rue Boileau qui y est rattaché et classer ce secteur en zone naturelle et zone humide ;
- reclasser certaines zones 1AU en Ub (secteur périphérique urbanisé) suite à de nouvelles constructions sur ces secteurs ;
- ajouter 5 nouveaux bâtiments à l'inventaire des bâtiments éligibles au changement de destination, et corriger une erreur matérielle sur une des fiches du village de La Navinolière ;
- revoir les règles de stationnement en zone Ua (tissu urbain ancien) et Ub ;
- modifier le règlement de la zone agricole, notamment à propos des règles d'emprise au sol ;
- intégrer au PLU le nouvel arrêté de classement sonore transmis par la direction départementale des territoires et de la mer ;
- faire figurer au plan des servitudes seulement le périmètre de sécurité de la canalisation de gaz, et non pas son tracé exact.

Considérant les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées et les incidences potentielles du plan sur l'environnement et la santé humaine, en particulier :

- le territoire de la commune de Vieilleville est compris dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays du Vignoble Nantais approuvé le 29 juin 2015 (qui est en cours de révision). La commune accueille 4070 habitants (INSEE 2021) et est dotée d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 9 janvier 2020 ;
- la commune se situe à environ 6 km des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1 « Forêt de Touvois et de Rocheservière, vallée de la Logne et de ses affluents » et « Bocage relictuel de la lande à Saint-Colomban » et à 15 km du site Natura 2000 « Lac de Grand-Lieu » ;
- Après une analyse sur les disponibilités foncières, réalisée en 2020 dans le cadre de l'élaboration du PLU, la commune estime que la zone 2AU des Ardelières constitue le secteur le plus adapté pour une ouverture à l'urbanisation. Dans ce cadre elle souhaite ouvrir à l'urbanisation 2ha (de la parcelle YT21 dont la surface totale est d'environ 3,1 ha) sur les 7,2 ha composant la zone 2AU afin de construire un minimum de 50 logements. A noter que la parcelle YT141, de 120 m² sera exclue de la zone 2AU et classée en jardin à conserver au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. La partie à urbaniser, propriété de la commune, est actuellement exploitée en agriculture et une convention a été signée le 12/07/2023 afin d'acter la cessation d'activité sur la parcelle. Le dossier précise que le terrain étant à proximité du cœur de bourg, il pourra avoir accès à la totalité des réseaux (eau potable, eaux pluviales et usées, électricité, téléphonie,...) et conclut à l'absence d'incidences négatives sur l'environnement. L'aménagement de cette zone sera encadré par l'OAP des Ardelières.
- des investigations réalisées le 3 mars 2021 ont révélé l'existence de zones humides sur la globalité de la zone 1AU « chemin des Cantins ». Cette étude conclut qu'en l'état une opération d'aménagement ne peut être réalisée et la collectivité propose la suppression de l'OAP et l'emplacement réservé concernant ce secteur et de basculer le zonage 1AU en zone N (naturelle) ;
- les modifications du règlement écrit concernent notamment la zone agricole avec la suppression de la règle : « *l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des bâtiments sur l'unité foncière (bâtiments existants + nouveaux bâtiments) ne dépasse pas 180 m²* », tout en maintenant celle relative à la limitation de l'emprise au sol supplémentaire à 50 m² ;
- le dossier indique que, conformément à l'article 6 de l'arrêté n°2020/RTE/0269 - classement sonore des infrastructures routières et ferroviaires du département de Loire-Atlantique, de nouvelles prescriptions graphiques viennent compléter le règlement écrit et graphique afin d'intégrer les marges de recul à 5 tronçons concernant l'A83 et la route départementale 753 ;
- le dossier joint en annexe une liste de 207 fiches identifiant des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, sans présenter les motivations de 5 ajouts au potentiel déjà recensé. Sur le site internet affichant les documents du PLU de Vieilleville, le rapport de présentation approuvé le 09/01/2019 précise que 199 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination avaient été identifiés. Que sur ces 199 bâtiments, environ une centaine pourraient changer de destination d'ici quinze ans. L'inventaire approuvé le 09/01/2020, recense 194 bâtiments dont certains sont également identifiés dans l'annexe n°4 jointe au dossier. Dans les objectifs affichés sur le site internet dans le cadre de la modification n°2 il est indiqué qu'une dizaine de bâtiments est concernée.
- Aucune indication n'est donnée sur le nombre de bâtiments ayant déjà fait l'objet d'un changement de destination, depuis la mise en œuvre du PLU. L'annexe 4 jointe au dossier, ne permet pas de voir les modifications apportées à l'inventaire initial publié sur le site internet et l'incohérence entre les différents chiffres annoncés ne permet pas de savoir le nombre exact de bâtiments ajoutés dans le cadre de la modification n°2 du PLU.

Sans analyse plus aboutie sur les incidences que ces changements de destination pourraient avoir sur l'environnement et la santé humaine, la MRAe ne peut se prononcer sur les effets de cette modification mais rappelle que l'objectif d'accueil de population dans les écarts bâtis ne correspond pas aux politiques de développement durable pour l'aménagement du territoire qui incitent à limiter l'étalement urbain et préconisent un accueil des nouveaux habitants au plus près des

équipements et services afin de limiter les déplacements. Le dossier aurait mérité de présenter une analyse des effets engendrés par l'installation de familles à proximité de bâtiments d'exploitation et de terres cultivées ou servant de pâturage. Hormis les conflits d'usage, le risque d'exposition aux envols de produits phytosanitaires, l'éloignement des populations par rapport aux équipements, l'exposition au bruit (activité agricole et augmentation du flux routier) et la gestion des eaux usées et pluviales devraient être abordés.

Pour l'ensemble des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, il est rappelé que conformément à l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, 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) prévu 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 (CDNPS) ;

Rend l'avis qui suit:

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

La MRAe recommande néanmoins d'améliorer la présentation de l'inventaire des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination afin de mieux identifier et localiser l'ajout de nouveaux bâtiments et de compléter le dossier par une analyse des incidences potentielles que ces changements de destinations peuvent générer sur l'environnement et la santé humaine et les mesures prises afin de les éviter.

Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme la commune de Vieilleville rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de l'autorité environnementale.

Fait à Nantes, le 28 janvier 2025
Pour la MRAe Pays de la Loire, par délégation

Signé

Daniel FAUVRE

Voies et délais de recours

Le présent avis peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur Internet.

L'avis conforme de la MRAe rendu au titre de l'examen au cas par cas par la personne publique responsable ne constitue pas une décision faisant grief, mais un acte préparatoire ; il ne peut faire l'objet d'un recours contentieux direct, qu'il soit administratif, préalable au contentieux et suspensif du délai de recours contentieux, ou contentieux. Comme tout acte préparatoire, il est susceptible d'être contesté à l'occasion d'un recours dirigé contre l'acte approuvant ou adoptant le document de planification.

Où adresser votre recours gracieux :

A partir de votre portail pétitionnaire accessible via la plateforme :

<https://evaluation-environnementale.developpement-durable.gouv.fr>