

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille vingt-quatre, le 28 mars à 20h, le conseil municipal de la commune de Vieillevigne dûment convoqué le 15 mars 2024, puis par convocation et ordre du jour modificatif, le 22 mars 2024, s'est réuni en session ordinaire, à la mairie, sous la présidence de Madame Nelly SORIN, maire.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 27

PRESENTS : Nelly SORIN, Daniel BONNET, Nelly BACHELIER, Catherine BROCHARD, Martial RICHARD, Alain BOUCHER, Sophie PACÉ, Julien LESCASSE, Myriam VERDIÉ, Agnès MARTIN-HERBOUILLER, Vanessa BROCHARD, Damien MÉCHINEAU, Nicolas GILLIER, Bruno JAUNET, Morgane BONNET, Adrien REMAUD, Isabelle CHANTRY, Germaine BOSSIS, Hubert POGU, André LEBRETON, Marie-Reine LANGLOIS, Évelyne RAULET, Joël PHELIPPON, Sylvain MOULET.

ABSENTS ET EXCUSÉS : Marie-Françoise VALIN qui donne pouvoir à Nelly BACHELIER, Solène GODARD qui donne pouvoir à Vanessa BROCHARD.

ABSENT : Christian JABIER

Madame le Maire, Nelly SORIN, constate que le quorum est atteint.

DCM2024.03.28-032 Ouverture à l'urbanisation d'une zone AU lors de la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Vieillevigne

2.1.3

VU le code général des collectivités territoriales, notamment son article L. 2121-29 ;

VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 151-1 à L. 153-30, L. 153-36 à L. 153-44, R. 104-28 à R. 104-33, R. 151-1 à R. 151-53 et R. 152-1 à R. 153-21 ;

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal en date du 9 janvier 2020 ;

CONSIDÉRANT qu'aux termes de l'article L. 153-38 du code de l'urbanisme « *Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones* ».

Madame le Maire expose au Conseil Municipal le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU), comportant entre autres un projet d'ouverture à l'urbanisation d'un secteur 2AU. Les différents objets de modification et leurs justifications sont exposés au conseil :

- **Ouvrir partiellement à l'urbanisation 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 d'OAP ;

- **Supprimer l'OAP Chemin des Cantins** ainsi que l'Emplacement Réservé (ER) rue du Boileau qui y est rattaché, et classer le secteur en jardins partagés d'une part (à l'ouest) et de créer une forêt urbaine d'autre part (à l'est) ;
- **Reclasser certaines zones 1AU en Ub** suite à de nouvelles constructions sur ces secteurs ;
- Ajouter une dizaine de 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 ;
- **Étendre le périmètre du STECAL de la Merlatière** afin d'assurer le développement d'une nouvelle activité qui ne peut s'implanter en Zone d'Activité en raison de nuisances olfactives ;
- **Revoir les règles de stationnement en zone Ua et Ub** afin d'exiger la création d'une place par logement créé uniquement dans le cadre de construction neuve ;
- **Modifier le règlement de la zone agricole**, notamment à propos des règles d'emprise au sol, et faciliter sa lecture ;
- **Intégrer au PLU le nouvel arrêté de classement sonore** transmis par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer ;
- **Ajouter un nouveau périmètre de zone inondable** (sur la planche 6.4 de l'actuel zonage) ;
- Faire figurer au plan des servitudes seulement le **périmètre de sécurité de la canalisation de gaz**, et non son tracé exact (à la demande de la DDTM) ;
- **Corriger des fautes d'inadvertance** dans la rédaction du règlement écrit (sans aucune incidence sur le fond) ;
- **Divers autres points mineurs entrant dans le champ de la modification.**

Motivation de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU des Ardelières

- **Perspectives démographiques et création de logements**

La croissance démographique annuelle moyenne de la commune est de 0,4% depuis 2010, et la population municipale est estimée à 4 070 habitants d'après le dernier recensement INSEE de 2021.

Le PLU de 2020 prévoyait la réalisation d'environ 60 logements en moyenne chaque année et la production totale de 600 logements conformément aux prévisions du SCoT. Depuis 2020, 20,5 logements par an ont été réalisés en moyenne.

La commune souhaite donc accélérer cette production de logements pour combler partiellement le retard sur les prévisions démographiques du PLU et assurer une croissance continue de la population permettant le renouvellement des générations, la mixité sociale et générationnelle.

- **Analyse des gisements fonciers au sein de l'enveloppe urbaine et des zones à urbaniser**

L'analyse des gisements fonciers actualisés en 2024 (carte annexe) au sein de l'enveloppe urbaine indique que la commune dispose de **très peu de gisements résiduels et que ces gisements ne sont pas opérationnels** (faisabilité complexe et moyenne majoritaire).

Ces gisements sont insuffisants en quantité et **ne permettent pas à court terme de répondre aux besoins de croissance de la commune.**

Le secteur 1AU des Cantins impacté par la présence de zones humides sera reclassé en zone A et N et ne permettra plus la réalisation de logements. Le secteur du Puits Jacob est contraint par une opération d'ensemble (OAP) qui garantit l'optimisation de l'usage du foncier mais complexifie une opération à court terme (multiplicité des propriétaires). Les autres secteurs 1AU du PLU ont été urbanisés.

- **Le secteur 2AU des Ardelières**

Il est envisagé à travers une modification du PLU d'ouvrir partiellement à l'urbanisation la zone 2AU des Ardelières, afin d'y réaliser une opération de logements sur une surface d'environ 2 hectares sur la partie Nord-Ouest de la zone.

Cette opération d'aménagement permettra de dynamiser la construction de logements en lien avec les objectifs du PLU. Il est prévu la construction d'au moins 20% de logements à caractère social et de tendre vers une densité brute d'environ 30 logements par hectare compatible avec les objectifs du SCoT.

La partie Nord-Ouest du secteur des Ardelières est retenue. Cette dernière peut être connectée au bourg par l'avenue de l'Atlantique et est située à proximité de l'école Paul Emile Victor et des équipements sportifs. Le cœur de bourg, les principaux services et équipements sont distants d'environ 500m, ce qui permettra de faciliter l'usage des mobilités douces.

Les études préalables géotechniques, environnementales réalisées en 2022 indiquent la faisabilité de cette opération, l'absence de risques naturels et l'absence d'enjeux écologiques majeurs.

Après avoir entendu l'exposé de Madame le Maire,

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité :

DECIDE

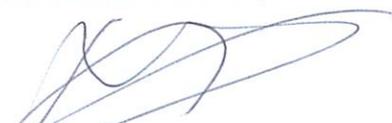
Article premier :

D'approuver le principe d'une ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU des Ardelières pour permettre la réalisation de nouveaux logements dont la faisabilité opérationnelle est justifiée dans l'étude jointe.

Article 2

La présente délibération sera notifiée au préfet et affichée pendant un mois en mairie. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Elle sera publiée sur le Géoportail de l'urbanisme.

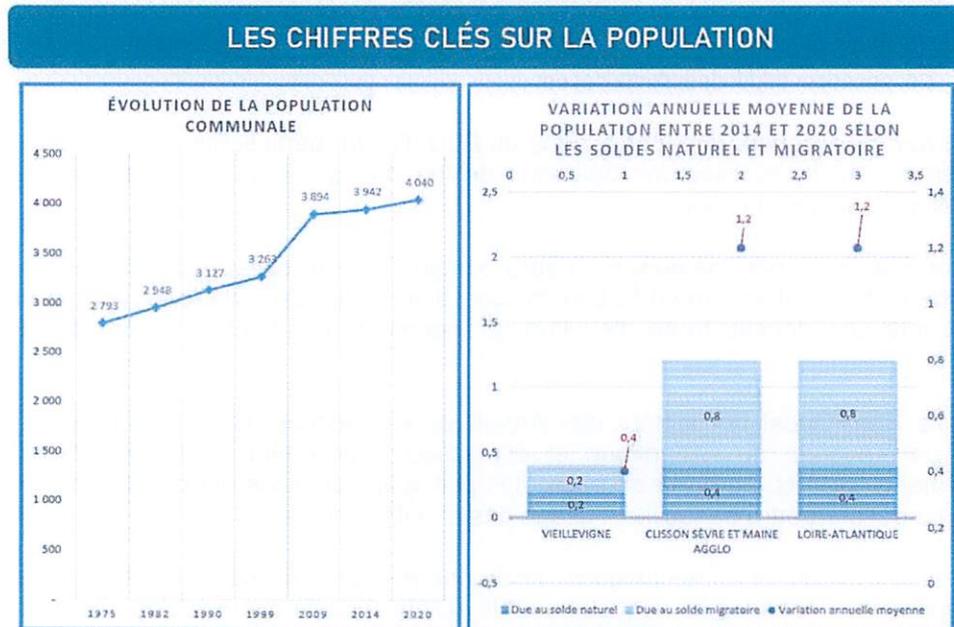
Fait à Vieilleville, le 12 AVR. 2024

<p>Le Maire,</p>  <p>Nelly SORIN</p>	<p>La secrétaire de séance,</p>  <p>Catherine BROCHARD</p>
---	--

Mise en ligne le 12 AVR. 2024
Certifiée exécutoire par Madame le Maire, Nelly SORIN

Annexes

Bilan du PLU : démographie et logements



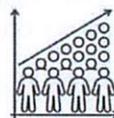
SYNTHÈSE POPULATION 2013 VS AUJOURD'HUI

Ce que prévoyait l'actuel PLU
(approuvé en 2020)

Ce qu'il en est aujourd'hui
(INSEE 2014-2020)

1,3%/an

0,4%/an



Croissance démographique

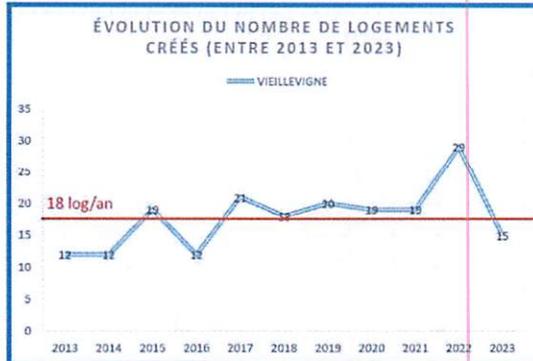
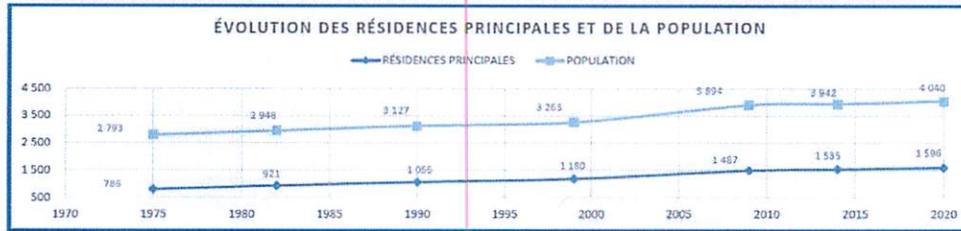
3959 hab.
(en 2017 au moment de l'approbation)
+892 hab.
(estimés sur la période 2020-2030)
+90 hab/an
(estimés en moyenne/an)



4040 hab.
(en 2020)
+81 hab.
(depuis le 01/01/2018)
+27 hab/an
(depuis le 01/01/2018)



LES CHIFFRES CLÉS SUR LE LOGEMENT



191

logements créés entre 2013
 et 2023 d'après les
 données Sitedel

soit

18 log/an

en moyenne



SYNTHÈSE LOGEMENT 2013 VS AUJOURD'HUI

Ce que prévoyait l'actuel PLU
 (approuvé en 2020)

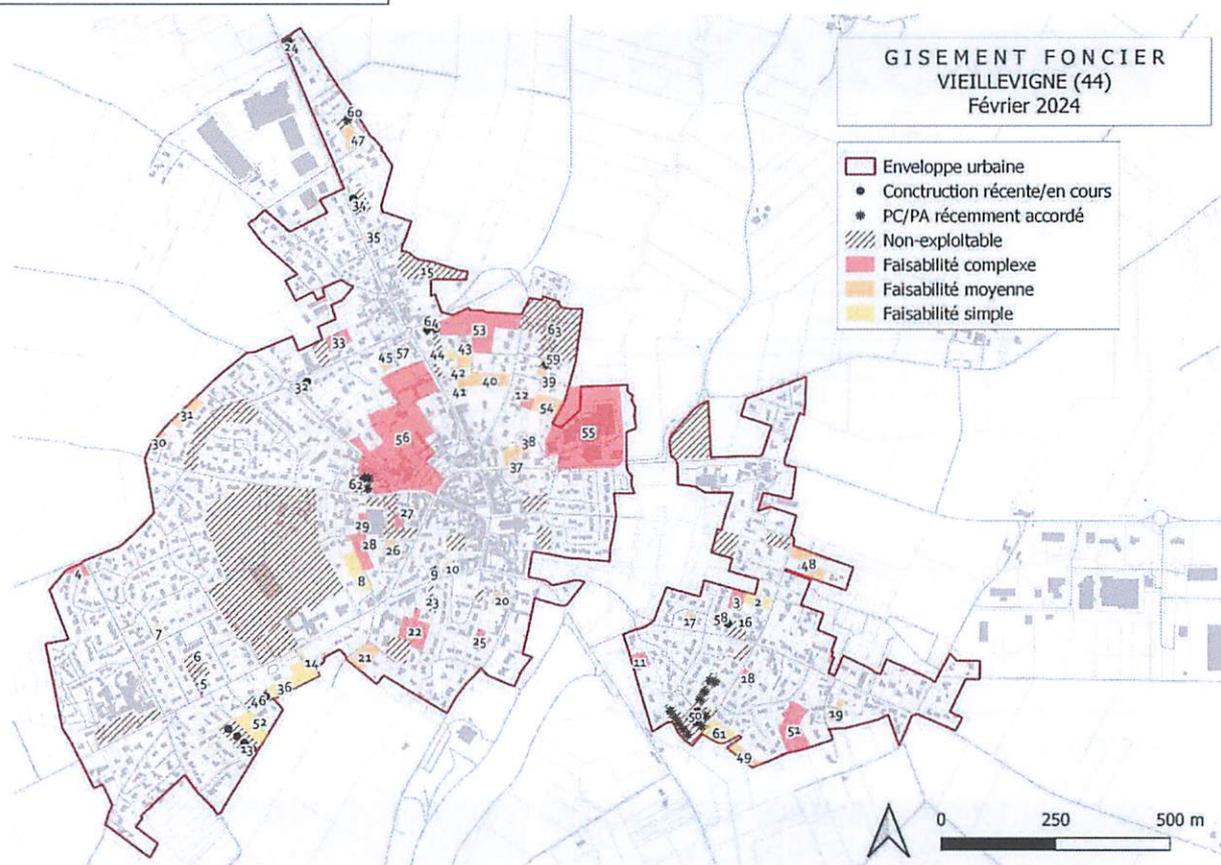
+600 log.
 (estimés sur la période 2020-2030)
+60 log/an
 (estimés en moyenne/an)

Ce qu'il en est aujourd'hui
 (Sitedel 2013-2023)



+82 log.
 (depuis 2020)
+20,5 log/an
 (depuis 2020)





Actualisation 2024 de l'étude des gisements fonciers du PLU

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

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.
- **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...

La carte présentée évalue le niveau de faisabilité de chaque gisement résiduel en 2024. Diverses 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).