



PRÉFET DE LA LOIRE-ATLANTIQUE

Direction Départementale  
des Territoires et de la Mer  
Service Aménagement durable

Nantes, le 11 JUIL. 2019

Affaire suivie par Sylvain LEFEBVRE  
Tél : 02 40 67 23 75  
sylvain.lefebvre@loire-atlantique.gouv.fr

**Le Préfet de la région Pays de la Loire,  
préfet de la Loire-Atlantique**

à

**Monsieur le Maire**  
Mairie de Vallons-de-l'Erdre  
18 avenue Charles-Henri de Cossé Brissac  
Saint-Mars-la-Jaille  
44540 Vallons-de-l'Erdre

En communication à M. le sous-préfet de  
Châteaubriant-Ancenis

**Objet : Révision du Plan local d'urbanisme de la commune déléguée de Vritz**  
Avis des services de l'État sur le projet de plan arrêté

**Réf. : Délibération du conseil municipal du 27 mars 2019**

**PJ : annexes**

Par délibération en date du 27 mars 2019, reçue en Préfecture le 16 avril 2019, votre conseil municipal a arrêté le projet de plan local d'urbanisme sur le territoire de la commune déléguée de Vritz.

Vous m'avez transmis les dossiers aux fins de consultation et avis des services de l'État, conformément à l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme.

Après examen du dossier, vous trouverez, ci-après, les observations suivantes relatives à la prise en compte des enjeux de développement durable énoncés à l'article L 101-2 du code de l'urbanisme.

**Prise en compte du Grenelle de l'Environnement**

Conformément aux articles L151-4 et L151-5 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation présente une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers et le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers et de lutte contre l'étalement urbain au regard de la période 2009 à 2019.

<u>Élus</u>	<u>Services</u>			<u>Communes D</u>
PLOTEAU JY	CORNILLET M	EDMONT G	GOUTTEF. E	BONN.
GASNIER M	METTIER É	OGER M	LEMOINE P	FREIGNÉ
GILLOT S	VOISINE V	CROSSOUARD A	TRILLOT C	MAUMU.
RAYMOND A	CHAUVIGNÉ L	PIETTE M.A	DURANT. N	SMLJ
TALOURD L	JAHAN L	PEAUOIE M	PLOTEAU C	SSDL
OLIVE R	RIGAULT N	PITON F		rritoires et de la Mer
	MALHERBE I	PINEAU S		06 - 44036 Nantes Cedex 1
	MAUSSION C	TESTARD É		Affichage 5 26
	FRÉMONT M	LARGOUET M		<a href="http://loire-atlantique.gouv.fr">loire-atlantique.gouv.fr</a> – courriel : <a href="mailto:ddtm@loire-atlantique.gouv.fr">ddtm@loire-atlantique.gouv.fr</a>

## Parti d'aménagement retenu – objectifs de logements

Le projet de PLU a pour objectif de maîtriser la consommation foncière en prévoyant une croissance démographique mesurée et en projetant l'essentiel du potentiel constructible dans le tissu urbain existant au travers d'opérations qualitatives dans le centre bourg à proximité des commerces, services et équipements. La préservation du patrimoine naturel et bâti est prise en compte afin de conforter un cadre de vie de qualité, et renforcer ainsi l'attractivité du territoire.

La commune déléguée de Vritz est identifiée au SCOT du Pays d'Ancenis comme un bourg, lieu d'accueil du développement de services et d'équipements de proximité. Le SCOT retient pour l'ensemble des communes appartenant au « reste du secteur Nord-Est » dont fait partie votre commune, un objectif de construction d'environ 20 logements par an. Ces besoins sont à répartir entre les cinq communes.

La commune déléguée de Vritz a connu une décroissance démographique continue de 1968 à 2010, avec un taux de  $-0,9\%$  par an entre 1999 et 2010, suivie d'une reprise de la croissance depuis 2010 avec un taux de  $+2\%$  par an entre 2010 et 2015. La projection démographique retenue pour la décennie à venir est de  $+1\%$  de croissance moyenne par an, soit 140 nouveaux habitants à l'horizon 2030 pour atteindre environ 930 habitants. Se situant dans le prolongement de la reprise démographique observée depuis 2010, cette projection apparaît cohérente.

Pour accueillir cette nouvelle population, mais aussi pour répondre aux besoins liés au desserrement des ménages, le projet de PLU affiche un besoin d'environ 52 logements à construire d'ici 2030, dont 25 en renouvellement urbain et 27 en extension urbaine. Les extensions urbaines sont prévues dans deux zones 2AU, destinées à être ouvertes à l'urbanisation à long terme. Toutefois, il n'est pas précisé comment les nouvelles habitations construites sur la commune entre 2016 et l'arrêt du PLU sont comptabilisées dans le projet. Les secteurs 2AU d'extensions urbaines sont encadrées par des OAP qui dont l'objet d'observations formulées dans l'annexe technique.

Le travail d'analyse des disponibilités foncières dans votre commune a permis de constater un taux de logements vacants de  $5\%$ . Le projet de PLU intègre la réoccupation de 5 logements vacants. Cet effort, qu'il convient de souligner, participe à la lutte contre l'étalement urbain.

Pour répondre aux objectifs de modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels, le projet de PLU affiche :

- $48\%$  des logements neufs produits dans le bourg, dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain (le SCOT demande un minimum de  $35\%$  de renouvellement urbain).
- $52\%$  des logements neufs produits dans des extensions urbaines, encadrés par des OAP où la densité moyenne est d'environ 12 à 15 logements à l'hectare, conformes aux orientations du SCOT.

Plus globalement, la consommation d'espaces sera réduite d'un peu plus de  $30\%$  passant de 3,8 hectares à 2 hectares au total.

Ces objectifs sont conformes aux prescriptions du DOO du SCOT et répondent aux enjeux portés par l'État en termes de gestion économe de l'espace.

En ce qui concerne la production de logements locatifs sociaux, le diagnostic (page 140) reconnaît que « la part des logements sociaux est relativement faible sur la commune (4,1 %) ». Il précise que « la diversification de l'habitat permet de favoriser le parcours résidentiel. Certains types de populations rencontrent des difficultés d'accès ou de maintien dans un logement. [Ces personnes] doivent trouver dans le marché locatif des logements de petites tailles et un parc locatif diversifié et abordable au niveau financier ». Le PADD, page 10, propose de « favoriser le développement de la mixité de l'habitat notamment à travers l'offre locative ».

De son côté, le PLH approuvé le 28 février 2014 a fixé des objectifs pour 6 ans. Pour atteindre ces objectifs, le PLH a accepté le principe d'une mutualisation de 10 logements locatifs aidés PLUS/PLA-I à l'échelle du regroupement auquel votre commune appartient. Le rapport de présentation du PLU devra préciser l'accord auquel les communes concernées sont arrivées pour être en compatibilité avec le PLH. Dans le cadre de la mise en œuvre du PLH, la commune déléguée de Vritz doit se doter des outils réglementaires permettant la construction de ce type de logements. Au prorata du secteur PLH, la commune de Vritz devrait construire a minima 3 LLS sur le temps du PLU. La possibilité de les réaliser devra être clairement affirmée sur le plan opérationnel, par exemple dans l'OAP "Les Lilas - la Jaunais" qui prévoit au total la création de 28 logements.

Au titre de la constructibilité dans l'espace naturel, agricole ou forestier, encadrée par l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, le projet de PLU a délimité 3 secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), aucun d'entre eux ne permet la construction d'habitations permanentes :

- 2 secteurs A1 sur les lieu-dits « La Galnais » et la « Balaiserie » pour permettre la réalisation de sites d'hébergements touristique en lien avec la découverte de l'activité agricole et de l'environnement. Le règlement encadrant la constructibilité dans ces STECAL devra être complété selon les indications fournies dans l'annexe technique.
- un secteur Nk correspondant au périmètre d'autorisation de la carrière de la Rapennelais, afin de permettre les constructions nécessaires à son exploitation.

Ces secteurs ainsi que le règlement de la zone A et N ont été soumis à l'avis simple de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) dans sa séance du 26 juin dernier et devra être joint au dossier d'enquête publique.

Le projet prévoit un STECAL A1, d'une surface de 3,4 hectares au lieu-dit la « Balaiserie », destiné à un projet de diversification agricole. Outre le fait que le contour du projet est imprécis, ce secteur d'urbanisation conduirait à miter l'espace agricole. Je vous demande de reclasser ce secteur en zone agricole.

La commune souhaite maintenir la possibilité d'accueillir de nouveaux habitants dans des hameaux en identifiant 12 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. L'identification de ces bâtiments résulte de plusieurs critères, dont la capacité à ne pas compromettre le bon fonctionnement et le développement d'une exploitation agricole, la sauvegarde et la mise en valeur du patrimoine architecturale, la possibilité de raccordement à l'eau potable et à l'électricité, desserte par un accès et une voie sécurisée, l'aptitude à l'assainissement autonome, ou l'intégration dans l'environnement naturel et agricole. La localisation de ces bâtiments a été portée au plan de zonage et une fiche par bâtiments figure en

annexe au rapport de présentation. Cependant le potentiel que représentent ces changements de destination dans la production de logements globale est à prendre en compte dans le PLU.

La commune possède deux zones Ue destinée à accueillir les activités économiques, l'une au sud-est du bourg, l'autre au sud de la commune et en périphérie du bourg de Candé. Aucune extension de ces zones n'est prévue.

Le projet a défini deux zones UI, située dans le bourg, destinée à accueillir les équipements publics et les loisirs. Aucune extension de ces zones n'est prévue. Une zone NI destinée aux équipements collectifs sportifs ou touristiques se trouve à l'ouest du bourg, elle intègre un emplacement réservé pour une extension future.

### **Prise en compte de l'environnement et de la biodiversité**

#### Trame verte et bleue (TVB)

Dans le cadre de la révision du PLU, l'axe 2 du PADD affiche l'objectif de « Préserver et valoriser l'environnement naturel et bâti offrant un cadre de vie rural de qualité ». Cette préoccupation se traduit notamment par des mesures de préservation des corridors écologiques. Les éléments qui composent la trame verte et bleue (zones humides, cours d'eau, haies, boisements...) ont été identifiés selon une méthodologie répondant aux préconisations du SCOT du Pays d'Ancenis. Ces éléments font l'objet de dispositions réglementaires assurant leur protection (zonage, trame, prescriptions de nature à assurer leur préservation qui ont été traduites dans les dispositions générales du règlement écrit).

Toutefois, le rapport de présentation n'explique pas clairement les critères retenus pour le choix des éléments de la Trame Verte communale. Il faudrait notamment expliquer les compléments et les modifications apportées entre la trame verte et bleue identifiée à l'échelle du SCOT et la TVB communale. Je vous invite à prendre en compte les informations et observations correspondantes formulées dans l'annexe technique.

Un relevé des haies a été réalisé, afin de préserver celles présentant un intérêt paysager, écologique et/ou hydraulique. J'observe que le projet de PLU inscrit environ 151 kms linéaires de haies à préserver au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme en raison de leur qualité paysagère de leur valeur de corridor écologique. Vous trouverez dans l'annexe technique des observations sur les mesures de protection proposées et leur représentation cartographique.

La commune possède plusieurs petits espaces boisés de qualité disséminés sur son territoire, le projet de PLU intègre plusieurs types de protection pour ces boisements : un zonage Nf est créé pour les espaces boisés dotés d'un plan simple de gestion, tandis que les espaces boisés classés (EBC) et les espaces boisés situés au sein de la trame verte et bleue et à préserver au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme (situés en zone A, An ou Nn) sont repérés par une trame spécifique.

#### Cours d'eau

Les cours d'eau réglementaires (validés en décembre 2018 et consultables sur le site internet de la préfecture) ont été représentés dans les documents graphiques du règlement. Le SCOT demande que la protection des abords du réseau hydrographique soit assurée par un classement en zone strictement inconstructible en se référant à la nomenclature communautaire en vigueur (N ou An). Le projet de PLU assure la protection des cours d'eau identifiés par un zonage approprié de type N ou An, complétée par des dispositions réglementaires.

Quelques linéaires n'ont toutefois pas été pris en compte et les mesures de protections appellent quelques remarques, formulées dans l'annexe technique.

#### Prise en compte des zones humides

Les zones humides ont été identifiées par une trame spécifique sur le règlement graphique et associées à des règles précisées dans les dispositions générales du règlement (p 23-24). Les zones humides sont ainsi préservées des constructions et installations (y compris extensions) et des travaux d'affouillements et d'exhaussements de sol. Cependant, les aménagements nécessaires à l'exploitation agricole tels que les retenues d'eau à usage d'irrigation peuvent être autorisés en zone humide. Ces autorisations ne sont possibles au titre des dispositions du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE Estuaire de la Loire que s'il n'existe pas d'alternatives avérées et suivant la démarche « éviter, réduire, compenser ». Ces informations méritent de figurer dans le règlement. Par ailleurs, je vous invite à prendre en compte les informations et observations également formulées dans l'annexe technique.

#### Espace agricole

Le territoire de la commune déléguée de Vritz est fortement façonné par l'activité agricole, qui occupe près de 85 % du territoire communal.

Le SCoT affiche « une volonté de mettre en place les conditions favorables à la valorisation de la production agricole et à la protection de son capital foncier et paysager » en s'appuyant notamment sur la quantification des espaces agricoles pérennes et sur la définition de principes guidant l'urbanisation. Le DOO du SCoT fixe une superficie des espaces agricoles pérennes sur l'ensemble du territoire du pays d'Ancenis. Pour permettre cette déclinaison à l'échelle du PLU, le DOO présente une méthode de travail à suivre par les communes. Le projet de PLU protège bien la zone agricole mais ne quantifie pas les espaces agricoles pérennes. Ce point devra être complété dans le PLU.

#### Assainissement et gestion de la ressource eau

La commune déléguée de Vritz est desservie par une station d'épuration de type lagunage naturel, d'une capacité de 300 Équivalents Habitants, mise en fonctionnement en 1987 et mise à jour en 2013-2014. Cette installation est aujourd'hui quasiment saturée, les effluents rejetés ne répondent plus aux normes de rejet, il n'est donc pas possible de raccorder de nouveaux logements au réseau d'assainissement.

La création d'une nouvelle station est donc en projet, un emplacement réservé a été délimité à cette fin à l'Est du bourg. En attendant sa réalisation, les futures zones à urbaniser sont zonées en 2AU, le projet de PLU acte le fait que l'ouverture à l'urbanisation de ces zones est subordonnée à la mise en service d'une nouvelle station de traitement. Le zonage d'assainissement est annexé au projet de PLU.

Le schéma directeur des eaux pluviales comprenant le zonage d'assainissement pluvial est annexé et propose des mesures de gestion des eaux pluviales pour les secteurs à urbaniser en compatibilité avec le SDAGE Loire-Bretagne et le SAGE Estuaire de la Loire. Il reste quelques ajustements précisés dans l'annexe technique que je vous invite à prendre en compte.

Par ailleurs les réseaux d'eaux pluviales de la commune sont à régulariser, conformément aux prescriptions de l'article L.214-6, III du code de l'environnement. Si le réseau date d'avant 1993 une déclaration d'existence est à fournir. Cette démarche est généralement faite après un schéma directeur d'assainissement pluvial qui comprend un diagnostic des réseaux et ouvrages existants. En outre les rejets d'eaux pluviales de chaque bassin versant de plus de 1 ha qui ont été mis en place après la loi sur l'eau de 1992, s'ils ne sont pas déjà autorisés dans le cas d'un lotissement, ZAC ou autre, doivent légalement être autorisés et pour cela être régularisés par un porter à connaissance. Dans ce cas, des mesures compensatoires (ouvrages de rétentions) sont à étudier.

La commune déléguée de Vritz recèle sur son territoire un captage pour l'alimentation en eau potable, dont les périmètres de protection immédiat et rapproché ont été correctement reportés sur le plan des servitudes d'utilité publique.

### **Prise en compte des risques**

La commune déléguée de Vritz est concernée par le risque d'inondation : le lieu dit La grée Saint-Jacques, situé Sud-Est de la commune au contact de l'agglomération de Candé, est concernée par le Plan de Gestion des Risques d'inondation (P.G.R.i.) du bassin Loire-Bretagne 2016-2021 approuvé le 23 novembre 2015 avec lequel le PLU doit être compatible en application de l'article L123-1-10 du Code de l'Urbanisme. Les zones inondables à considérer sont définies dans l'Atlas des Zones Inondables (AZI) de la Vallée de l'Erdre. Le projet de PLU a pris en compte le risque inondation dans ce secteur au travers du zonage (Nn-i) et du règlement qui intègre bien les dispositions du PGRI 2016-2021.

La commune est également concernée par les risques liés au radon et au transport de matières dangereuses, lesquels appellent des remarques formulées dans l'annexe technique.

\*\*\*\*

En affichant la volonté de favoriser le renouvellement urbain et de limiter les extensions, le projet de PLU de la commune déléguée de Vritz s'avère cohérent et vertueux.

Par conséquent, sous réserve de prendre en compte les remarques ci-dessus, j'émet un avis **favorable** sur le projet de PLU arrêté par votre conseil municipal.

Par ailleurs, je vous invite à prendre en compte l'annexe technique jointe à ce courrier, dont le contenu relatif à la structure interne du PLU est destiné à améliorer la qualité technique et juridique du document.

Enfin, je vous rappelle que le présent avis devra être inclus dans le dossier d'enquête publique afin d'être porté à la connaissance du public.

Mes services et ceux de la direction départementale des territoires et de la mer sont à votre disposition pour toute précision.

**Le PRÉFET**  
**Pour le préfet et par délégation**  
**Le secrétaire général**



**Serge BOULANGER**

