

ANNEXE TECHNIQUE AU PROJET DE PLU ARRÊTÉ DE VRITZ**Pièces administratives**

Le dossier soumis à enquête publique devra comporter l'ensemble des pièces administratives de la procédure, il convient de le compléter avec :

- la délibération de prescription
- la délibération actant le débat du PADD.
- les avis des personnes publiques associées,
- l'avis de l'autorité environnementale,
- l'avis de la commission départementale de consommation des espaces agricoles (CDPENAF).

Plan de zonage

Le travail d'analyse de la traduction du projet communal aurait été facilité avec une planche globale au format AO de la commune déléguée, cartographiant l'ensemble du zonage et les prescriptions.

Afin de faciliter la lecture, il serait utile d'indiquer sur les plans de zonages :

- la toponymie (noms des hameaux, lieux-dits, rivière ...) ;
- les noms des communes voisines et matérialiser les amorces des limites communales ;
- les n° des OAP.

Rapport de présentation

De façon générale, le projet de PLU contient certaines inexactitudes, relevées ci-dessous, mais non exhaustives. Aussi une relecture s'avère nécessaire avant l'approbation du PLU. A titre d'exemple :

- le nombre de logements varie en fonction du document.
- T1, pages 11 et 12 : le SCOT du Pays d'Ancenis a été approuvé le 28 février 2014 et non le 28 février 2016.
- T1, page 12 : il s'agit du SCOT du Pays d'Ancenis et non du SCOT d'Ouest Cornouaille.
- T1, page 48 : le paragraphe sur le PCAET qui est maintenant approuvé par le conseil communautaire de la COMPA le 13 décembre 2018, est à réactualiser.
- T1, page 11 : le SAGE estuaire de la Loire approuvé le 9 septembre 2009 ne couvre pas de période ; il convient d'enlever la mention « 2016-2021 » .
- T1, page 50 : la commune détournée sur le graphique est celle de Varades, et non celle de Vritz.

Règlement écrit

Pages 82-93 : Le règlement des zones A1 doit comporter les règles de hauteur et d'emprise au sol.

Pages 82-93 : Le règlement des zones Ab autorise les annexes et les extensions, alors que ces secteurs sont inconstructibles.

Page 114 : L'annexe 3 du règlement écrit mériterait d'être complétée par les fiches dédiées aux bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination (actuellement en annexe du rapport de présentation, page 130) car seul le règlement est opposable.

Les OAP

Page 3 : Il convient de modifier le nom de la commune (remplacer Plogastel-Saint-Germain par Vritz).

OAP n°1 « les Lilas »

Cette OAP couvre le secteur d'extension du centre bourg, maintenu en zone 2AU le temps de mettre à niveau les capacités du système d'assainissement collectif. Le programme de l'OAP traduit la volonté d'introduire une diversification de l'offre en logements (intermédiaire, collectif) destinée à rééquilibrer la sur-représentation des grands logements et le manque de petits logements et de locatifs, ce qui constitue une évolution nécessaire au vu du diagnostic présenté en page 138 du rapport de présentation.

Le schéma de l'OAP suggère lui aussi une conception renouvelée du quartier à venir : place centrale autour de laquelle s'implanterait un bâti plus dense, placette conviviale arborée, voirie hiérarchisée, liaisons douces ... plutôt que succession d'opérations désarticulées, enclavées, répétitives.

Toutefois, cette OAP reste muette sur le traitement de la lisière ouest de la zone (interface avec le paysage agricole en zone Ab) alors que ce point demande à être traité et traduit (au plus tard au moment de l'ouverture à l'urbanisation de la zone) puisqu'il s'agira à terme d'une frange significative de l'enveloppe agglomérée du bourg.

Le lotissement « Les Lilas » a fait l'objet d'un dossier loi sur l'eau en 2008, dont la commune est bénéficiaire. En cas de modifications du projet (actualisation de la gestion des eaux pluviales et diagnostic zones humides), celles-ci doivent être portées à la connaissance de la DDTM-SEE-guichet unique avant tout nouvel aménagement.

OAP n°2 « Entrée de bourg Ouest »

Cette OAP couvre une zone 2AU d'une surface de 3.800 m² justifiée par la nécessité d'aménager une entrée de bourg de qualité. Le retraitement de cette entrée de bourg n'implique pas nécessairement une nouvelle zone constructible, d'autant que celle-ci est caractérisée par une urbanisation linéaire. Cette zone présente des enjeux forts en terme d'entrée de ville, et nécessitera une réflexion préalable paysagère plus poussée avant toute ouverture à l'urbanisation.

OAP n°3 « secteur patrimonial du centre bourg »

L'élaboration de cette OAP représente une initiative intéressante en vue de sensibiliser aux caractéristiques et qualités propres du bâti ancien et de guider en conséquence les interventions sur celui-ci. Le permis de démolir sur cette partie de la zone UA mérite d'être institué.

La trame verte et bleue (TVB)

Le règlement écrit protège les éléments composants la TVB dans les dispositions générales en page 22/23, en application de l'article L 151-23 du CU (justifiés dans le rapport de présentation p 26/27 Tome 2).

Le règlement prévoit en particulier des dispositions pour protéger les haies avec 3 degrés de protection suivant la nature des haies : Type 1 (Enjeu très fort avec une interdiction stricte d'arracher les haies), Type 2 (enjeu fort) et type 3 (enjeu moyen/ faible). Pour que cette mesure puisse être opposable, le plan graphique sera complété par une sémiographie permettant de distinguer à quel enjeu la haie est associée. En outre le rapport de présentation justifiant cette disposition (page 65 du Tome 2) utilisera un gradient de couleur plus contrastée permettant une lecture plus aisée.

Sur le fond, les préconisations de protection des haies pour l'enjeu fort (type 2) ne sont pas très explicites et comportent paradoxalement un degré de compensations moindre que les haies de type 3 (enjeu faible) ; la notion de compensation doit en effet évoluer en fonction des enjeux. Aussi, il conviendrait d'identifier explicitement les mesures de compensation qui seront retenues (éviter le terme « possibilité ») en cas d'arrachage d'une haie pour l'activité agricole où il pourrait être exigé la compensation comme pour les haies de type 3.

A noter que les bâtiments doivent être éloignés d'un minimum de 5 m des haies et de 7m par rapport aux arbres de grands développement.

Le rapport de présentation (page 86) indique la présence d'un secteur dégradé au sein de la TVB du territoire communal aux caractéristiques suivantes : bocage démantelé, ripisylve absente ou fortement réduite, cours d'eau recalibré, peu de haies, éléments fragmentant. Ce secteur est identifié par le SCOT comme un secteur de reconquête. Il aurait été intéressant d'envisager sur cette zone un secteur propice à la replantation.

Les cours d'eau

Tous les cours d'eau doivent être identifiés, inscrits et rendus visibles par un linéaire figurant sur les documents graphiques du règlement suivant la carte validée en décembre 2018, et accessible sur le site internet de la préfecture à l'adresse suivante : http://carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr/522/cours_eau_044.map

Sur le plan de zonage, les cours d'eau ont été classés en zone N ou An sauf quelques linéaires amont. Il est souhaitable d'indiquer clairement ce linéaire sur les plans et dans la légende, et d'étendre ce zonage de protection aux sources et zones humides situées en têtes de cours d'eau ou de bassin versant.

D'autre part, plusieurs cours d'eau ne sont pas protégés par des zonages An ou Nn .

- Ruisseau au nord/ouest du bourg, au niveau de La Gicquelais (secteur zoné en Ab et Ub1) vers l'ER03;

- Ruisseau traversant la carrière (secteur zoné en Nk) ;
- Ruisseau de Bellevue, situé au sud du territoire, à l'extrémité est du zonage Nk (zoné Nk sur un côté du linéaire). L'emplacement réservé ER07 rend illisible le cours d'eau qui remonte jusqu'au plan d'eau situé de l'autre côté de la route (à l'est du secteur Nk).

Il conviendrait de prévoir un zonage strictement inconstructible ou d'indiquer les justifications qui conduisent à un traitement différencié.

Les cours d'eau ne sont pas mentionnés dans le règlement écrit (dispositions générales, zones An ou N). Il est souhaitable de préconiser que les constructions et installations devront être éloignées d'au moins 10 m des rives des cours d'eau. À minima une marge de recul pour l'entretien d'une largeur de 6 mètres minimum doit être appliquée de chaque côté des cours d'eau à partir du haut de berge (L215-18 du code de l'environnement).

Pour information, il est précisé en p.52 et 63 du rapport de présentation que les cours d'eau sont protégés par des zones tampons d'une largeur minimum de 10m, largeur variable en fonction de l'intérêt du cours d'eau. Il serait intéressant d'indiquer les cours d'eau ayant bénéficié d'une largeur plus importante et les motivations.

Par ailleurs un plan thématique indique les risques de remontée de nappes (source BRGM) et les zones inondables (source DREAL) : secteur Nn-i dont l'emprise est peu lisible sur le plan de zonage.

Tout aménagement réalisé dans le lit mineur, ou tout ouvrage sur cours d'eau (sauf passerelle sans intervention dans le lit mineur) devra faire l'objet d'un dossier loi sur l'eau

Les zones humides

Le rapport de présentation (T1, page 75) n'indique pas la superficie occupée par les zones humides sur la commune.

Les futurs aménagements devront faire l'objet d'un diagnostic préalable environnemental (zones humides selon l'arrêté du 24/06/2008 modifié). En cas d'enjeu environnemental non pris en compte, la faisabilité de l'aménagement d'un secteur peut être remise en cause lors de l'instruction du dossier loi sur l'eau correspondant. Ceci concerne en particulier tout assèchement, mise en eau, imperméabilisation ou remblais d'une zone humide de 0,1 ha ou plus.

Le rapport de présentation mentionne (p74) que la délimitation des zones humides sera réalisée sur la base des observations de terrain liées aux limites naturelles et les critères liés à la végétation, les critères pédologiques venant en appui du critère flore/habitat en cas de doute. Il faut préciser que pour les futurs aménagements réalisés sur d'anciennes cultures (dont prairies artificielles), le critère de flore spontanée ne sera pas retenu pour qualifier ou non la présence d'une zone humide. Dans ce cas, le caractère de zone humide ne sera qualifié que sur la base de l'analyse pédologique.

Le rapport de présentation mérite d'être complété par ces inventaires complémentaires (localisation, résultats) et la justification nécessaire pour envisager un éventuel projet. Par ailleurs, il convient de justifier la suppression de l'identification d'une zone humide à protéger au sein de la carrière.

Il est précisé dans le règlement que :

« 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 SAGEs). »

Il serait souhaitable de préciser que ces opérations ne pourront être autorisées qu'en cas d'impossibilité d'éviter cet impact et après avoir pris toutes les mesures pour le réduire et le compenser.

Gestion des eaux pluviales

Les dispositions du règlement écrit applicables aux zones U et AU sont décrites dans les paragraphes 5.3 et 8.2. Ces paragraphes préconisent soit le raccordement au réseau de collecte, soit des ouvrages de régulation ou de stockages conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial. Les préconisations telles que les taux d'imperméabilisation maximal par secteur et les conditions de réalisation des ouvrages de régulation sont donc renvoyés à l'annexe SDAP dont une synthèse est présentée en annexe 6 p 117 du règlement écrit. Pour plus de lisibilité, elles devraient être retranscrites dans le règlement du PLU.

Le dossier SDAP identifie un secteur à enjeux avec des contraintes hydrauliques. Dans le règlement (p. 117) il est indiqué qu'il est prévu une gestion des eaux pluviales (infiltration ou stockage/restitution) à la parcelle ou à l'échelle de la zone Ueb1 situées dans le secteur de La « Grée Saint-Jacques ». Or, cette disposition n'est pas indiquée aux articles 5.3 et 8.2 du sous-secteur Ueb1. Ce complément semble indispensable pour s'assurer de l'opposabilité de cette disposition.

Prise en compte des risques

La commune de Vritz est concernée par le risque lié au radon. L'arrêté interministériel du 27 juin 2018, qui définit l'appartenance de chaque commune française aux trois zones à potentiel radon définies à l'article R1333-29 du Code de la Santé-Publique, a classé la commune de Vritz en zone 3, laquelle regroupe les secteurs à potentiel radon significatif.

S'agissant des risques liés au transport de matières dangereuses, il paraît important de souligner que l'article R555.46 du code de l'environnement impose aux maires de consulter le transporteur le plus en amont possible afin que ce dernier puisse vérifier la compatibilité du niveau de sécurité de ses ouvrages avec les perspectives d'évolution du secteur considéré et définir le cas échéant les mesures nécessaires de renforcement de la sécurité.

Par ailleurs, les différents réseaux de transport routier peuvent présenter un risque notamment sur les axes supportant les plus forts trafics et traversant des zones agglomérées.

Prise en compte du patrimoine bâti

Les fiches dédiées aux bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination ont été portées en annexe du rapport de présentation (T2, page 130). Il est préférable de les annexer au règlement écrit qui est opposable.

D'après les fiches, on constate que 7 bâtiments sur 12 sont situés à proximité d'une exploitation agricole et parfois on note la présence d'un bâtiment agricole à moins de 100 m. Il aurait été intéressant de transmettre une carte des exploitations agricoles avec le périmètre de réciprocité (ICPE ou RSD) en lien avec les projets des changements de destination (carte présente page 160 du rapport de présentation Tome 1 à compléter).

Énergies renouvelables

En accord avec les orientations du PADD et du Plan climat-air-énergie territorial (PCAET) du pays d'Ancenis, le rapport de présentation a identifié une zone favorable à l'éolien couvrant 260 ha dans le Nord-ouest du territoire communal. Le parc éolien « Les Grandes Landes » a été autorisé par arrêté préfectoral du 5 juin 2014, il est composé de six éoliennes pour une puissance totale de 13,8 MW. Cependant, ce parc fait actuellement l'objet de recours.

Afin de permettre la réalisation de ce parc éolien, le règlement écrit de la zone A doit être modifié.

Des modifications du règlement de la zone A sont nécessaires afin de permettre l'implantation du parc éolien « Les Grandes Landes ». Le règlement de la zone A autorise sous condition la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées » desquelles relèvent les éoliennes. Cependant, ces conditions ne permettent pas leur implantation, car elles ne sont pas liées à la réalisation d'infrastructures et de réseaux et il ne s'agit pas d'ouvrages ponctuels au regard du nombre d'aérogénérateurs (6). Il est nécessaire de revoir la rédaction du règlement et d'expliquer clairement ces constructions afin de lever toute ambiguïté. Si la rédaction était maintenue en l'état, à l'approbation du futur PLU, la prorogation du permis de construire serait refusée. Il en va de même pour le repowering (remplacement d'éoliennes en fin de vie par de nouvelles machines souvent plus puissantes).

La carrière du Rapennelais

Le règlement (page 99) autorise un logement de fonction pour la carrière, mais le dossier ne précise pas si cela répond à un réel besoin.

Comme demandée en réunion PPA, la zone humide retirée du plan de zonage au niveau du secteur de la carrière est à expliciter dans le rapport de présentation.

Le périmètre de carrière est reporté sur le plan thématique du règlement graphique. Le périmètre d'exploitation de la carrière autorisé par l'arrêté du 21 janvier 2016 n'a pas été joint au dossier.

Les annexes

Il manque dans les annexes la liste des servitudes d'utilité publique avec les règlements correspondants.

Servitudes I3 – GRT Gaz

Par courrier du 25 avril 2019 référencé U2019-000272, la société GRT Gaz émet les remarques suivantes :

- le tracé des bandes de SUP (SUP1) sur le plan des servitudes est erroné. Le périmètre de la servitude TMD canalisation Gaz doit correspondre au plan joint à l'arrêté préfectoral du 23 décembre 2016 instituant ces canalisations et non le tracé exact de la canalisation. Ce souhait est formulé dans le cadre de la prévention du risque terroriste compte tenu du caractère sensible de ce type d'ouvrage.
- le règlement doit être revu sur certains points

L'adresse des services de GRT Gaz pour les consultations doit apparaître dans l'annexe des servitudes :

GRTgaz – POLE EXPLOITATION CENTRE ATLANTIQUE
Service Travaux Tiers & Urbanisme
10 Quai Émile Cormerais – CS10002
44801 Saint-Herblain Cedex

En cas de choix d'aménagement dans les SUP, la société GRT Gaz doit être associée à toute réunion relative au projet, afin d'étudier en amont les interactions entre ce futur projet et ses ouvrages.

En pièces jointe – Copie du courrier GRT Gaz du 26 avril 2019 référencé U2019-000272 accompagné d'une fiche de renseignements sur les ouvrages GRT gaz existants et en projet, de l'arrêté préfectoral du 23 décembre 2016 instituant des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques, de la cartographie

Servitudes Orange

Par courrier du 28 mai 2019 référencé UPRO.NAR.BO.AR/1254/CN, Orange émet des remarques que je vous invite à prendre en compte.

Prise en compte du périmètre de captage eau potable

Le territoire de Vritz est concerné par un périmètre de protection des captages d'alimentation en eau potable afin de prévenir le risque de pollution des nappes.

Page 31 du rapport de présentation, Tome 2 : les phrases sur les périmètres de protection rapprochés ne sont pas terminées.

Ces périmètres sont reportés uniquement sur le plan thématique du règlement graphique.

