PLAN LOCAL D'URBANISME

Villeneuve-en-Retz (44)

1. RAPPORT DE PRÉSENTATION

1. Diagnostic
2. Etat initial de l'environnement
3. Justifications et évaluation environnementale
4. Résumé non technique

Version pour arrêt

Arrêt : 28/05/2024

Enquête publique : 21/10/2024 -22/11/2025

Approbation : 04/02/2025

LA BOITE DE L'ESPACE
URBANISTES ASSOCIÉS

DM EAU

Le rapport de présentation est composé de différents cahiers :

1. Le diagnostic et ses cahiers annexes
2. L'Etat initial de l'Environnement
3. Justifications et évaluation environnementale
4. Résumé non technique

Sommaire

I. Partie « justifications » 7

I.1 Contexte et objectifs 7
I.2 La procédure 7
I.3 Concertation 7

II. Choix retenus pour le PADD 8

II.1 Méthode et philosophie 8
II.2 Les enjeux 8
II.3 Prospective et scénario 15
Vers le PADD 15
Les invariants 15
La prospective 17
bilan des programmes des PLU 18
II.4 Justification par orientation du PADD 21
Les orientations du PADD 21
Carte de synthèse du PADD : 21
Axe 1 : Un equilibre de developpement sur trois centralites 23
Axe 2 : Une dynamique locale multipolaire 45
Axe 3 : Un patrimoine bénéfique au cadre de vie 54
Axe 4 : Un territoire de ressources 67
II.5 Bilan de la consommation d'espace 77
Projet : résumé 78
Bilan : méthode retenue : 79
Analyse et périodes : 81
Zoom sur les coups partis 87
Synthèse 88
II.6 Loi littoral 89
Détermination des capacités d'accueil 91
Extension de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées sur l'ensemble du territoire communal 93
Extension de l'urbanisation limitée, justifiée et motivée dans les espaces proches du rivage 94
Urbanisation interdite dans la bande littorale 95
Préservation des coupures d'urbanisation 96
Préservation des espaces remarquables ou caractéristiques et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques (Articles L121-23 à L121-26) 97
Classement des parcs et ensembles boisés (Article L121-27) 100
II.7 Tableau des surfaces 101
Surface des zones du PLU 101
Evolution des surfaces 102

III. Justification des dispositions du PLU 103

III.1 Règlement : dispositions applicables à l'ensemble des zones 103
Définitions 103
Destinations et sous-destinations 103
Mixité fonctionnelle et sociale 104
Risques et nuisances 105
Secteurs de projets 107
Stationnement, desserte par les voies et réseaux 118
Protection et évolution de l'espace rural 118
Eléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue 120
Autres informations surfaciques 130
III.2 Règlement : justification des zones 131
Délimitation des zones 131
Nomenclature 131
Les zones urbaines 133
Les zones à urbaniser 161
Les zones agricoles 172
Les zones naturelles 180
Les STECAL (Ai) 196

III.3 Justification des OAP 199
Les OAP thématiques 199
Les OAP sectorielles 200

IV. Méthodologie de l'évaluation environnementale 204

IV.1 Méthode générale 204
IV.2 Etapes conduisant à l'évaluation des incidences 204
Élaboration de l'état initial de l'environnement 204
Évaluation du PADD, du zonage, du règlement 205
Modalités de suivi 205

V. Analyse thématique des incidences du PLU sur l'environnement 206

V.1 Les sols et la consommation foncière 206
Rappel du contexte et hiérarchisation des enjeux vis-à-vis des sols et de la consommation foncière 206
Incidences potentielles sur les sols et la consommation foncière 207
Mesures envisagées sur les sols et la consommation foncière pour éviter, réduire ou compenser les incidences potentielles de la mise en oeuvre du PLU sur l'environnement 209
V.2 Les espaces naturels et la biodiversité 211
Rappel du contexte et hiérarchisation des enjeux vis-à-vis des espaces naturels et de la biodiversité 211
Incidences potentielles sur les espaces naturels et la biodiversité 211
Mesures envisagées sur les espaces naturels et la biodiversité pour éviter, réduire ou compenser les incidences potentielles de la mise en oeuvre du PLU sur l'environnement 212
V.3 Les espaces agricoles 217
Rappel du contexte et hiérarchisation des enjeux vis-à-vis des espaces agricoles 217
Incidences potentielles sur les espaces agricoles 217
Mesures envisagées sur les espaces agricoles pour éviter, réduire ou compenser les incidences potentielles de la mise en oeuvre du PLU sur l'environnement 218
V.4 Les paysages, le cadre de vie et le patrimoine 220
Rappel du contexte et hiérarchisation des enjeux vis-à-vis des paysages et du patrimoine 220
Incidences potentielles sur les paysages, le cadre de vie et le patrimoine 220
Mesures envisagées sur les paysages, le cadre de vie et le patrimoine pour éviter, réduire ou compenser les incidences potentielles de la mise en oeuvre du PLU sur l'environnement 220
V.5 La ressource en eau 223
Rappel du contexte et hiérarchisation des enjeux vis-à-vis de la ressource en eau 223
Incidences potentielles sur la ressource en eau 224
Mesures envisagées sur la ressource en eau pour éviter, réduire ou compenser les incidences potentielles de la mise en oeuvre du PLU sur l'environnement 226
V.6 Les risques 228
Rappel du contexte et hiérarchisation des enjeux vis-à-vis des risques majeurs 228
Incidences potentielles vis-à-vis des risques 228
Mesures envisagées vis-à-vis des risques pour éviter, réduire ou compenser les incidences potentielles de la mise en oeuvre du PLU sur l'environnement 228
V.7 Les nuisances et les pollutions 230
Rappel du contexte et hiérarchisation des enjeux vis-à-vis des nuisances et des pollutions 230
Incidences potentielles vis-à-vis des nuisances et des pollutions 231
Mesures envisagées vis-à-vis des nuisances et des pollutions pour éviter, réduire ou compenser les incidences potentielles de la mise en oeuvre du PLU sur l'environnement 231
V.8 Les déchets 232
Rappel du contexte et hiérarchisation des enjeux vis-à-vis des déchets 232
Incidences potentielles vis-à-vis des déchets 232
Mesures envisagées vis-à-vis des déchets pour éviter, réduire ou compenser les incidences potentielles de la mise en oeuvre du PLU sur l'environnement 232
V.9 Les énergies 234
Rappel du contexte et hiérarchisation des enjeux vis-à-vis des énergies 234
Incidences potentielles vis-à-vis des énergies 234
Mesures envisagées vis-à-vis des énergies pour éviter, réduire ou compenser les incidences potentielles de la mise en oeuvre du PLU sur l'environnement 235

VI. Caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan et évaluation des incidences du plan sur ces zones 237

Secteur 1 – Anciennes serres (Bourgneuf) 239
Secteur 2 – friche Super U (Bourgneuf) 242
Secteur 3 – Sud Ostréa (Bourgneuf) 245
Secteur 4 – Rue des Sarcelles (Bourgneuf) 248
Secteur 10 – Les Hauts Vents (Saint-Cyr) 251
Secteur 6 – La haute-Croix (Saint-Cyr) 254
Secteur 7 – 11 Novembre (Saint-Cyr)) 257

Secteur 8 – Point de vue (Saint-Cyr) 260
Secteur 9 – Route de Machecoul 1 (Saint-Cyr) 263
Secteur 10 – La Cabiterie (Fresnay) 266
Secteur 11 – Colarena (Fresnay) 269
Secteur 12 – Les Chaumes (Fresnay) 272

VII. Evaluation des incidences du PLU sur les sites NATURA 2000 275

VII.1 Qu'est-ce que Natura 2000 ? 275
VII.2 Villeneuve-en-Retz et Natura 2000 276
VII.3 Analyse des éléments du PLU pouvant avoir une incidence sur les sites NATURA 2000 277
Incidences directes 277
Incidences indirectes 278
Conclusion 279

VIII. Critères, indicateurs et modalités retenues 280

VIII.1 Trame verte et bleu 281
VIII.2 Espaces agricoles 282
VIII.3 Ressources du sol 282
VIII.4 Assainissement 283
VIII.5 Ressources énergétiques et qualité de l'air 283
VIII.6 Gestion des déchets 284
VIII.7 Risques naturels et technologiques 285
VIII.8 Pollutions des sols 285
VIII.9 Habitat 286
VIII.10 Cadre de vie / Vie locale 287
VIII.11 Mobilité / déplacements 287

IX. Articulation du PLU avec les documents cadres 289

IX.1 Schéma de cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Retz 289
IX.2 Schéma directeur d'aménagement et de gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne 2022-2027 295
IX.3 Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) 298
Compatibilité avec le SAGE Baie de Bourgneuf et marais breton 299
Compatibilité avec le SAGE Estuaire de la Loire 301
IX.4 Schéma Régionale de Cohérence Ecologique (SRCE) des Pays de la Loire 302
IX.5 Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) des Pays de la Loire 303
IX.6 Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne 2022-2027 305
IX.7 Programme Local de l'Habitat de Pornic Agglo Pays de Retz 306
IX.8 Autres documents 306

Justifications

I. Partie « justifications »

I.1 Contexte et objectifs

La délibération de prescription du Plan Local d'Urbanisme a été prise le 10 novembre 2020, notamment pour n'avoir plus qu'un document d'urbanisme suite à la fusion de Bourgneuf-en-Retz et de Fresnay-en-Retz.

I.2 La procédure

En 2021, les études pour le diagnostic et l'état initial de l'environnement débutent.

- Prescription du PLU : 10 novembre 2020
- Débats du PADD : 27 septembre 2022 et 19 décembre 2023
- Arrêt : 28 mai 2024

Prévisions :

- Enquête publique : du 21/10/24 au 22/11/24
- Approbation : 04/02/25

La concertation s'est déroulée tout au long de la procédure, un bilan de la concertation a été annexé à la délibération d'arrêt du PLU.

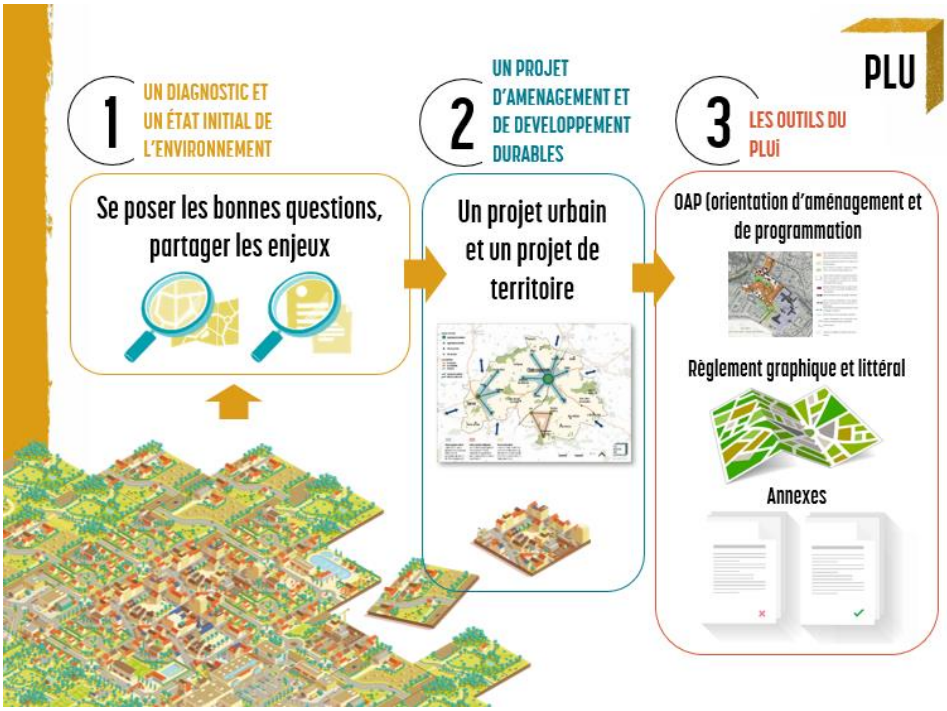
Les PPA, l'autorité environnementale et les différentes commissions seront consultés avant l'approbation.

Un second débat PADD

Pour assurer la procédure et rectifier le projet après analyse de la faisabilité, un second débat PADD s'est tenu peu de temps avant l'arrêt du PLU.

I.3 Concertation

Le bilan de la concertation est joint en annexe de la délibération d'arrêt du PLU.



II. Choix retenus pour le PADD

II.1 Méthode et philosophie

L'élaboration du PLU de Villeneuve-en-Retz a tout d'abord commencé par un diagnostic territorial. Basé sur la fusion entre Bourgneuf-en-Retz et Fresnay-en-Retz, ce temps d'analyse a permis d'aborder de nombreuses questions et pour en dégager une vision globale et travailler à une prospective pour l'avenir de la commune.

En parallèle de la mise à jour des outils d'urbanisme, une étude de plan guide a été réalisée pour contribuer à renforcer ces points d'attractivité et de convivialité des communes. Les travaux ont permis de nourrir certaines OAP de la commune.

II.2 Les enjeux

Le diagnostic complet, l'état initial de l'environnement et une synthèse des enjeux sont compris dans les premières parties du rapport de présentation.

Voici un résumé thématique pour comprendre les enjeux et justifier les choix du PADD.

Synthèse des enjeux : temporalité

Le diagnostic a été réalisé en 2022. Les chiffres clés ont constamment été mis à jour et les tendances analysées tout du long de la procédure. Des chiffres « anciens » peuvent tout de même figurer dans les éléments de diagnostics.

Démographie et habitat

En matière de démographie

La commune a connu une inflation de sa population dans les années 2000, avec près de 1600 nouveaux habitants en une quinzaine d'années (de 1999 à 2013), soit environ +114 habitants/an. Cette croissance s'est ralentie sur le dernier recensement, la commune a enregistrée seulement 60 habitants supplémentaires entre 2013 et 2018.

A l'observation des tendances 2021 (dernier recensement disponible sur l'INSEE – le diagnostic ayant été réalisé deux ans auparavant), la population continue de croître, la commune a passé la barre des 5000 habitants au recensement 2020.

L'évolution de la population de Villeneuve-en-Retz est principalement due à un solde migratoire positif, et particulièrement à un pic d'arrivées dans les années 2000. Le solde naturel qui avait tendance à être négatif avant les années 2000, se trouve depuis à l'équilibre et est quasiment nul.

La tendance est accentuée sur le dernier recensement, mais garde le même schéma.

Les ménages sortants restent dans le département de Loire Atlantique voire restent dans la communauté Pornic Agglo Pays de Retz.

En termes de ménages, la taille moyenne a diminué d'une personne en une cinquantaine d'années, pour 2,36 personnes par ménage en moyenne en 2018. Ce chiffre se maintient en 2020.

En vue du scénario retenue, les tendances s'inscrivent dans la continuité de ce qui s'observait et la prospective reste cohérente

Démographie / RP2018

Pop 2018 : 4 911 habitants
Pop 2013 : 4 851 habitants
Pop 2008 : 4 401 habitants
Pop 1999 : 3 258 habitants

Tx de croissance 2013-2018 : +0,2 %/an
Solde naturel 2013-2018 : -0,2%
Solde migratoire 2013-2018 : +0,5%

Taille des ménages 2018 : 2,36
28% de ménages d'1 personne

Mise à jour des chiffres avec les dernières données de l'INSEE

Démographie / RP2020

Pop 2021 : 5 003 habitants
Pop 2015 : 4 909 habitants
Pop 2010 : 4 643 habitants
Pop 1999 : 3 258 habitants

Tx de croissance 2014-2020 : +0,45 %/an
Solde naturel 2014-2020 : -0,4%
Solde migratoire 2014-2020 : +0,8%

Taille des ménages 2020 : 2,36
28% de ménages d'1 personne

pour le devenir de Villeneuve-en-Retz, la volonté des élus étant de continuer d'accueillir tout en maintenant la population en place.

Enjeux du diagnostic

- Un accueil de jeunes ménages avec enfants à maintenir pour garantir la mixité intergénérationnelle et le maintien d'un bon niveau de services et d'équipements scolaires.
- Des besoins en logements pour les personnes âgées et les jeunes ménages en début de parcours résidentiel, et donc de production de résidences principales avec une typologie adaptée (petits logements ou terrains) à prix abordable, dans des sites stratégiques, avec des services associés.

En matière de logement

Le parc immobilier de Villeneuve-en-Retz a plus que doublé depuis 1968, de manière continue, avec un pic de production de résidences principales dans les années 2000, parallèlement à l'arrivée de nouveaux ménages sur cette même période.

En 2018, la commune compte donc 2 382 logements, dont 2 002 résidences principales, 225 résidences secondaires et 155 logements vacants. Le taux de logements vacants est stable et estimé « sain », permettant la rotation des ménages.

Les chiffres de 2020 confirment la tendance, le parc a légèrement augmenté mais de manière très raisonnée. Le taux de logements vacants est en baisse, 132 logements sont considérés vacants en 2020, tout comme les résidences secondaires qui sont passées de 225 à 192.

Le parc de logements est peu diversifié, en 2018, 76% des logements comportent 4 pièces ou plus et 98% des logements sont des maisons. En 2020, les logements de 4 pièces ou plus sont toujours au taux de 76%, en revanche, le taux de maison a légèrement baissé, il est de 95,8% en 2020.

Le taux de logements sociaux est faible sur la commune et elle doit faire face à un rattrapage pour respecter l'article 55 de la loi SRU.

Enjeux du diagnostic

- Un parc de logements qui doit continuer à se diversifier pour favoriser la rotation dans le parc et notamment pour garantir du choix dans les parcours résidentiels, mais aussi pour développer de nouvelles formes urbaines : le logement intermédiaire, les opérations mixtes...
- Un vieillissement de la population à accompagner avec des produits immobiliers adaptés aussi au parcours résidentiel sénior (du maintien à domicile à la transition vers la résidence médicalisée) mais aussi une proximité ou accessibilité facilitée aux commerces, services et équipements.
- Une maîtrise du marché des résidences secondaires pour maintenir une vie à l'année dans la commune.
- Une production qui n'a pas faibli ces dernières années.

Habitat (résidences principales - 2018)
RP 2018 : 2 002 logements
RP 2013 : 1 831 logements
RP 2008 : 1 674 logements
RP 1999 : 1 201 logements

Rythme 2012-2015 : 13 log/an
Rythme 2016-2020 : 23 log/an

Part sociale : 3%

Mise à jour des chiffres avec les dernières données de l'INSEE

Habitat (résidences principales - 2021)
RP 2021 : 2 391 logements
RP 2014 : 1 846 logements
RP 2009 : 1 721 logements
RP 1999 : 1 201 logements

En 2022 : 102 permis déposés, dont 50 portent sur une construction neuve ou un changement de destination.
En 2023 : 90 permis déposés, dont 48 portent sur une construction neuve ou un changement de destination.

Economie, agriculture et espaces productifs

Constats

L'économie à Villeneuve-en-Retz est majoritairement liée à l'espace agricole et aux marais, et aux zones d'activités artisanales dans les bourgs.

Commune active, Villeneuve-en-Retz compte plus d'actifs que d'emplois. Les villeretziens vont essentiellement travailler à Nantes et alentours, à Pornic et dans les communes alentours. On dénombre plus d'emplois relevant de la sphère présentielle que de la sphère productive, cependant, on observe une baisse de la première et une hausse de la deuxième, affichant une presque égalité des emplois de chacune des sphères en 2018.

Il existe trois zones d'activités : deux à vocation artisanale et une à vocation commerciale.

Enfin, l'agriculture occupe une place importante dans l'économie de la commune. L'ensemble des espaces agricoles représente 54% de la surface communale.

Enjeux du diagnostic

- Une diversité d'activités sur la commune.
- Des activités locales à l'équilibre économique et climatique fragile (agriculteurs) à préserver et dont la diversification doit être facilitée
- Un décalage entre emplois et actifs qui interroge sur la capacité à répondre à la demande de logements des actifs qui travaillent à Villeneuve-en-Retz.
- Des déplacements domicile-travail à optimiser pour limiter la dépendance automobile.
- Des secteurs liés aux marais et plus généralement au tourisme à conforter voire développer.

Equipements, services et commerces

Constats

L'offre d'équipements de Villeneuve-en-Retz est bien développée et permet de répondre à presque tous les besoins des habitants. La commune profite également de la proximité et donc de la complémentarité avec Pornic pour offrir un panel d'équipements complet. Les trois centralités de la commune disposent de leurs équipements, ce qui garantit l'offre riche de Villeneuve-en-Retz, mais c'est bien à Bourgneuf que se concentre une grande partie de ces équipements.

Enjeux du diagnostic

- Une offre adaptée qui ne nécessite pas un développement de nouveaux équipements.
- Répondre aux besoins de demain en anticipant les nouveaux modes de vie et les besoins des populations croissantes, en conservant des espaces stratégiques, fréquentés, dynamiques et conviviaux.
- Anticiper les besoins de services d'une population vieillissante.

› Une situation de complémentarités avec les communes limitrophes à assumer, notamment par une accessibilité adaptée, et à renforcer dans un territoire multipolarisé.

Paysages et patrimoines

Constats

Villeneuve-en-Retz est une commune offrant des perspectives et des panoramas variés, entre espace rural et marais : depuis le haut du coteau, les marais s'étendent à perte de vue tandis que depuis les marais, plats et ouverts, on aperçoit les clochers, les agglomérations bâties et les éoliennes sur les coteaux.

Les trois bourgs sont séparés par des plaines agricoles et s'organisent autour de la RD13, aussi appelée la « route bleue ».

Le plateau agricole est couvert de cultures et de prairies délimitées par un riche maillage bocager. Les cultures sont diverses, de la céréalière à la polyculture et l'élevage. Les marais, dans une topologie très plane, se déclinent en pâtures, prairies humides ou marais gâts. Des boisements ponctuent le territoire de Villeneuve-en-Retz, ainsi que des lacs et enfin les entités bâties que constituent les trois bourgs.

Enjeux du diagnostic

› Thématique transversale, le paysage participe grandement à l'amélioration du cadre de vie. En dehors des espaces agglomérés, la qualité paysagère peut être exploitée comme une valeur intrinsèque dans le développement économique de la commune.

› La création d'infrastructures telles que des voies cyclables ou autres chemins de découverte peuvent permettre de révéler les différentes facettes de paysages trop souvent méconnus ou peu parcourus par manque d'infrastructure.

› La commune présente de nombreuses qualités propices à la diversité agricole qui peut laisser une empreinte dans le paysage qu'il est important de réduire au minimum.

Mobilités

Constats

Villeneuve-en-Retz, notamment le bourg de Bourgneuf, est situé au carrefour de la RD13 reliant Pornic à Machecoul et de la D758 reliant Nantes à Noirmoutier. Cette position offre une bonne accessibilité routière à ses habitants. L'usage de la voiture reste largement majoritaire, malgré une offre d'emplois importante située à proximité des bourgs et des alternatives locales.

S'il existe des infrastructures pour les mobilités douces, elles disposent encore d'un fort potentiel de développement, que ce soient les chemins touristiques ou pour les trajets domicile-travail.

La gare de Bourgneuf permet de relier la commune au réseau de transport en commun départemental, et permet de rejoindre les pôles d'emplois avec 4 départs le matin.

Enjeux du diagnostic

› La mobilité est une thématique multiple et transversale à bien des égards, elle dépend de la proximité des différentes fonctions de la ville (travail, équipement, services, commerces, loisirs…) et des aménagements pour y arriver.

› Si l'usage de la voiture semble difficilement « concurrençable » avec les principaux modes alternatifs, notamment pour les liaisons domicile-travail, il est important de se projeter sur le temps long et de tenir compte des coûts globaux associés à la voiture (budget, émissions de CO2, place dans l'espace public…).

› Les enjeux liés à la mobilité s'inscrivent dans une recherche d'optimisation des proximités afin de favoriser les modes de transport doux ainsi que d'un rapprochement de l'offre en TC avec les besoins d'une population qui fonctionne en majorité sur un territoire plus large que la commune.

Milieux et biodiversité

La Trame Verte et Bleue s'articule autour de quatre grandes notions : les sous-trames, les réservoirs de biodiversité, les corridors écologiques et les obstacles à la continuité écologique.

La commune possède plusieurs périmètres connus et identifiés : Natura 2000, RAMSAR, ZNIEFF de type 1 et 2, etc. Ces espaces remarquables sont identifiés comme des réservoirs principaux de biodiversité au sein de la TVB de la commune. Des réservoirs complémentaires de biodiversité se caractérisent par une densité importante en boisements, haies, zones humides, plans d'eau et cours d'eau.

Enjeux du diagnostic

› Un territoire productif mais qui s'appuie sur des milieux et des ressources naturelles qu'il faut préserver pour conserver ces atouts.

› Des espaces riches en biodiversité et en paysages

› Des milieux vulnérables et sous pression d'un développement urbain résidentiel et économique important

› Des sites emblématiques et spécifiques à valoriser au cœur du marais et de la Baie de Bourgneuf.

Risques et Ressources

Risques naturels

Des risques naturels sont identifiés sur la commune : le risque sismique avec aléas modérés (zone 3), des mesures préventives sont alors appliquées aux bâtiments, aux équipements et aux installations de la classe dite « à risque normal » (article R563-3 du Code de l'environnement). Il existe également un risque lié au retrait-gonflement des argiles, la commune est concernée par un aléa faible à moyen. Villeneuve-en-Retz est également classée parmi les communes à potentiel radon de catégorie 3 (fort).

Au même titre que l'ensemble du département de Loire-Atlantique, Villeneuve-en-Retz est concernée par le risque tempête. Elle fait partie des communes les plus exposées du fait de sa situation géographique.

Villeneuve-en-Retz fait l'objet de plusieurs arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle pour cause d'inondations par submersion marine. Plusieurs documents encadrent la prise en compte de ces risques :

Le Plan de Prévention des Risques Littoraux de la baie de Bourgneuf

Le PPRL couvre l'ensemble des marais au sud et à l'ouest de Villeneuve-en-Retz. Ce document réglementaire a pour but d'améliorer la sécurité des personnes et des biens face aux risques de submersion marine et d'érosion côtière.

Le Plan de Gestion des Risques Inondation

Villeneuve-en-Retz est également intégré dans le PGRI qui est le document de référence de la gestion des inondations pour le bassin et pour la période 2016-2021. Il comprend des objectifs et des orientations pour les plans locaux d'urbanisme.

La commune a fait l'objet d'une étude multi-aléa sur la partie Baie de Bourgneuf au niveau de Fresnay (par les services de l'Etat) ou encore d'études particulières sur le risque inondation sur Bourgneuf (par les services de Pornic Agglomération Pays de Retz). Ces démarches ont permis d'identifier des espaces avec aléas et ainsi d'anticiper d'éventuels risques et donc de réduire leurs impacts.

Enfin, la commune est concernée par le risque remontées de nappes. Les parties sud et ouest du territoire communal présentent des risques importants de remontrées de nappes, en raison de la présence de marais dans ce secteur.

Risques technologiques

Une trentaine d'ICPE sont recensées à Villeneuve-en-Retz selon le DDRM de Loire-Atlantique. En revanche, il n'y a aucun classement SEVESO.

La RD13 présente une potentialité forte pour voir transiter un nombre important de véhicules assurant le transport de matières dangereuses.

Enjeux du diagnostic

- Prendre en compte et maitriser les risques naturels afin d'assurer la sécurité des personnes et la réduction de la vulnérabilité des biens et des activités notamment vis-à-vis du risque d'inondation.
- Préserver les capacités d'écoulement des crues et tendre à réduire l'imperméabilisation.
- Contribuer localement à la lutte contre le changement climatique pour éviter l'accroissement de phénomènes météorologiques (orages, tempêtes, ...) pouvant générer des risques (inondations, ...).
- Lutter contre les facteurs générant des risques.
- Développer la « culture du risque » et la résilience par l'information de la population.

Urbanisme et espace

Constats

Issue de la fusion de deux communes en 2016, Villeneuve-en-Retz est une commune « rétro-littorale ». Son développement s'est organisé sur la rive des marais, le long de l'axe RD13.

Les trois bourgs s'organisent initialement de la même manière : une implantation à forte densité autour de l'église, avec des constructions en limite de voie et de la mitoyenneté.

Chaque bourg s'est ensuite développé avec un tissu résidentiel qui s'est étalé.

La consommation d'espace depuis les années 2010 a été analysée d'après la donnée Conso ZAN44. Il apparait que 21,19 ha ont été consommés, dont 4,97 pour l'activité économique et 16,22 pour l'habitat et les équipements. A cela s'ajoute une partie de la ZAC de la Cabiterie tranche 1 qui est considérée comme « un coup parti avant 2021 », environ 2.37 ha. Au total, la consommation passée a été de 23.56 ha entre 2011 et 2021.

Les coups partis entre 2021 et 2024 (arrêt du projet de PLU) sont d'environ 3.85 ha.

Enjeux du diagnostic

- Modérer la consommation d'espace par rapport à la décennie 2011-2021 (logique ZAN et SRADDET), et par rapport à la décennie précédant l'arrêt du PLU (2014-2024).
- Favoriser la densification et le renouvellement urbain, afin de préserver les terres agricoles et naturelles.
- Limiter l'étalement urbain en concentrant le développement et les constructions en continuité ou au sein des tissus déjà urbanisés.

Espace et méthode ZAN

Bilan de la consommation d'espace 2011-2021 : **+ 23,56 ha** (Conso ZAN44 + ZAC Cabiterie)

Trajectoire : ZAN -50% (tendance SRADDET – en attente du SCoT)

11,78 ha sur la période 2021-2031 et

2.94 ha sur la période 2031-2035

Soit, un total maximal de :

14,72 ha à horizon 2035.

II.3 Prospective et scénario

Vers le PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables représente la pièce politique du PLU. Ce document regroupe une prospective, un programme habitat et un projet spatial, déclinés en orientations, objectifs...

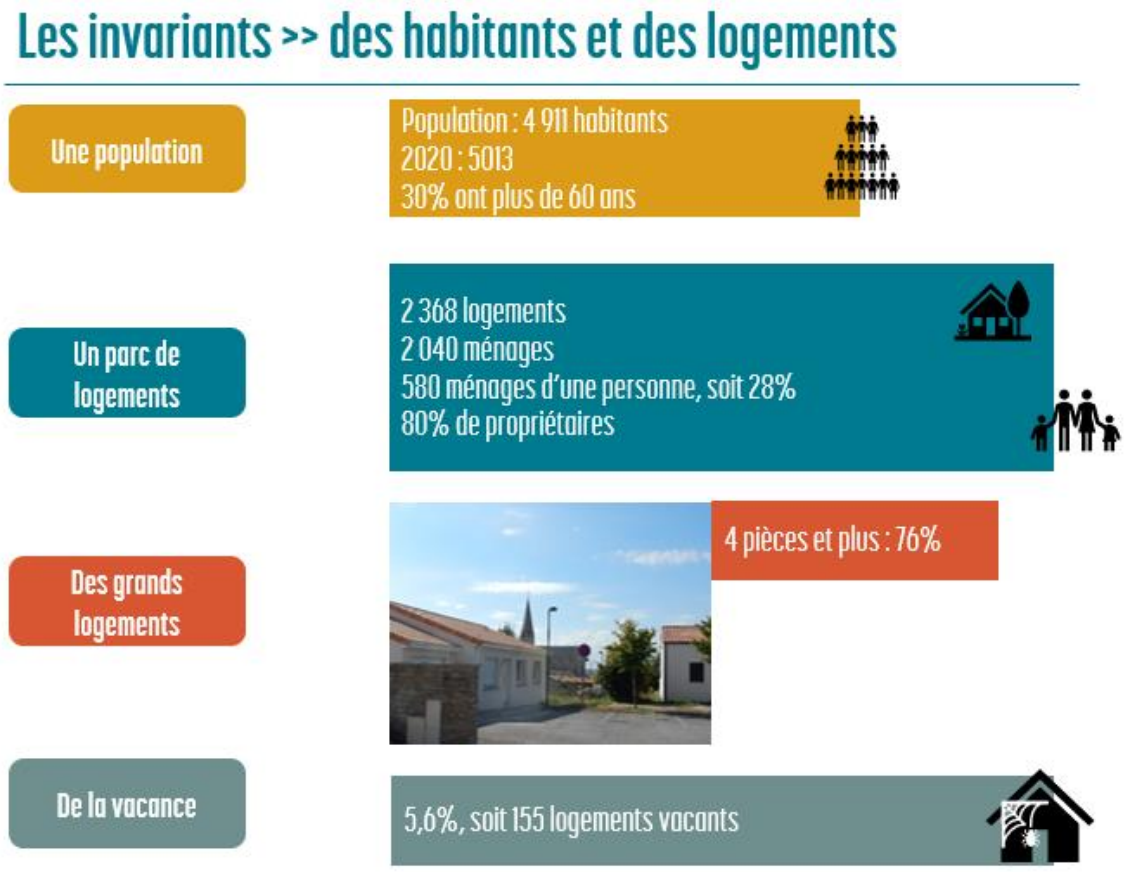
La prospective a été travaillée sur une période future d'une dizaine d'années, soit à horizon 2035 (en anticipant un arrêt de PLU en 2024).

Le PADD du PLU reprend des objectifs en cours de finalisation du PLH de Pornic Agglo Pays de Retz et du SCoT du Pays de Retz (en cours de révision).

Les invariants

Le diagnostic a permis de mettre en avant une série d'invariants, à prendre en compte quoiqu'il arrive dans un scenario. Le but est de montrer aux décideurs sur quoi on peut « varier » dans un PLU.

Voici quelques extraits des présentations de réunions qui ont permis de faire les choix du scenario défini dans le PADD :



Invariants : démographie et habitat
Source : la boite de l'espace

Les invariants >> des tendances

Une population qui augmente	[+491 habitants entre 2009 et 2020] Solde naturel : -0,4 % Solde migratoire : +0,8% Rythme de croissance annuelle moyen 0,4%
Un rythme de construction	23 logements construits par an en moyenne depuis 2010
Une consommation d'espace	Entre 2011 et 2021 : (Conso ZAN 44) Consommation d'espace : 23,56 ha
SCoT / PLH	SCoT : anciennement enveloppe région de Machecoul Densité moyenne : 15 à 20 log/ha PLH : en cours de révision SRU : rattrapage production sociale = viser 33% de la production neuve

Invariants : tendances démographiques, constructions, foncier et documents supra-communaux

Source : la boîte de l'espace

Les invariants >> des écosystèmes

Des activités en place	968 emplois 46,7 emplois pour 100 actifs occupés (en baisse)
Une sphère productive	22,4% des emplois dans l'agriculture 7% des emplois dans l'industrie 9,5% des emplois dans la construction 61% dans le tertiaire
Une offre commerciale - un bon niveau d'équipements	Une offre de base complète dispersée Des pôles à renforcer et réorganiser Une bonne gamme d'équipements et de services à la personne
Risques et servitudes	Prendre en compte les risques : Inondation, Retrait-gonflement des argiles, submersion marine, transport de matières dangereuses, risque industriel...

Invariants : les « écosystèmes »

Source : la boîte de l'espace

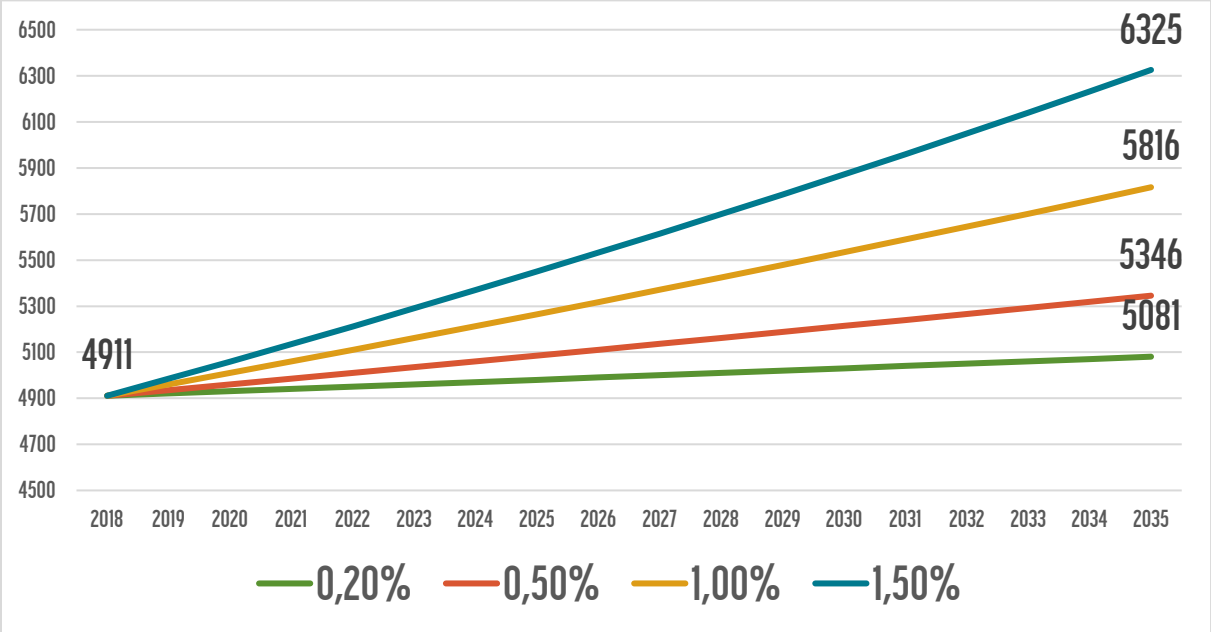
Ces invariants sont issus du diagnostic et des enjeux identifiés pour réfléchir au projet et donc au PADD.

Dans ce cadre plusieurs scenarii ont été travaillés sur la base de « variants » ou d'éléments qui vont pouvoir être activé ou non : le potentiel foncier, les zones à urbaniser, les capacités d'accueil, les documents cadres...

La prospective

Le scénario démographique retenu s'appuie sur une population 2018 à 4 900 habitants et une estimation pour 2023 à 5000 habitants. Avec un taux d'1% d'évolution annuelle moyenne, la population de Villeneuve-en-Retz atteindrait 5 800 habitants en 2035.

Cette prospective a été établi selon des tendances sur les 10 dernières années, selon les études récentes du PLH et du SCoT, et les scénarios OMPHALE de l'INSEE.



Prospective ente 0,2% et 1,5% en taux moyen annuel
Source : INSEE et Ibde

Les tendances avant et après COVID varient et montrent que la croissance repart fortement, pour atteindre 1% par an. Déjà, en moins de 2 ans, le taux avant 2020 était de +0,2% et passe à +0,45% sur les plus récents chiffres de l'INSEE.

La prospective a directement été associée à une production de logements, notamment dans les travaux du PLH et du SCoT. La tendance de construction, lors du diagnostic et des réflexions sur le PADD, était de 23 logements/an. Ces deux dernières années, en 2022 et 2023, le nombre de permis pour la création de logement est de 50 en 2022 et de 48 en 2023. Cela nous amène à approcher des taux d'équivalence à 1,5% voire 2% de croissance (en fonction des typologies de ménages accueillies).

Le choix a donc été fait de travailler la prospective avec le programme habitat et les capacités de la commune à produire de l'habitat. (cf. partie orientation du PADD – thème population et habitat).

bilan des programmes des PLU

Les PLU de Bourgneuf-Saint-Cyr (2017) et de Fresnay-en-Retz (2010) avant la fusion, présentaient des objectifs variés. Retour sur les PADD anciens :

- *Maîtriser et diminuer la consommation d'espace à vocation d'habitat et de fixer des objectifs de cette diminution*

Bourgneuf (et Saint-Cyr) : PADD de 2017

Population en 2011 : 3442 hab.

Population 2025 : 4500 hab.

Accueil : + 1100 habitants

Production : 38 log/an sur la période 2015-2025

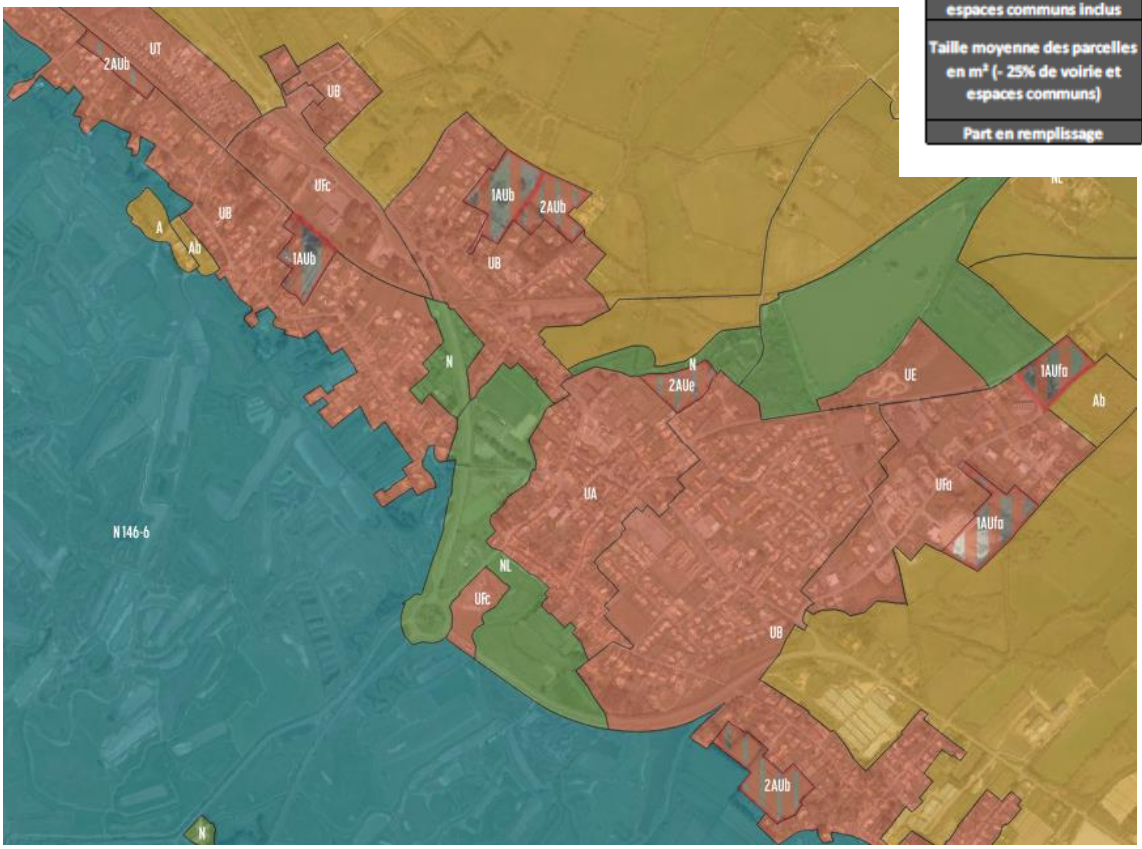
Production 380 logements

Taille des ménages (future) : 2.45

Part sociale : 10% en LLS et 40% en accession abordable

Densité : 15 log/ha

	Période passée : 1999-2009	Durée d'application du PLU : 2016-2026
Logements neuf construits par an en moyenne	35	38
Consommation totale (en hectare)	44	24,5
Consommation annuelle moyenne par l'habitat ou mixte (en hectare)	4,0	2,5
Logements neufs par hectare consommés en moyenne	8,8	15,4
Consommation par logements en m² (voirie et espaces communs inclus	1 143	649
Taille moyenne des parcelles en m² (- 25% de voirie et espaces communs)	857	487
Part en remplissage	33%	55%



Résumé du zonage du PLU de Bourgneuf et ses zones AU

La plupart des zones AU sur Bourgneuf n'ont pas été urbanisées, notamment pour des raisons techniques, environnementales ou patrimoniales. L'objectif n'a pas été atteint.

Sur la partie Saint-Cyr, beaucoup d'opérations sont sortis après 2021 et sont en cours de finalisation. De même, la production de ces logements va impacter la dynamique démographique pendant la période 2025-2035



Résumé du zonage du PLU de Bourgneuf, partie Saint-Cyr, et ses zones AU

Fresnay-en-Retz : PADD de 2010

Population 2009 : 1153 hab.

Population 2025 : 1550 hab.

Accueil : + 400 habitants

Taille des ménages en 2009 : 2.60

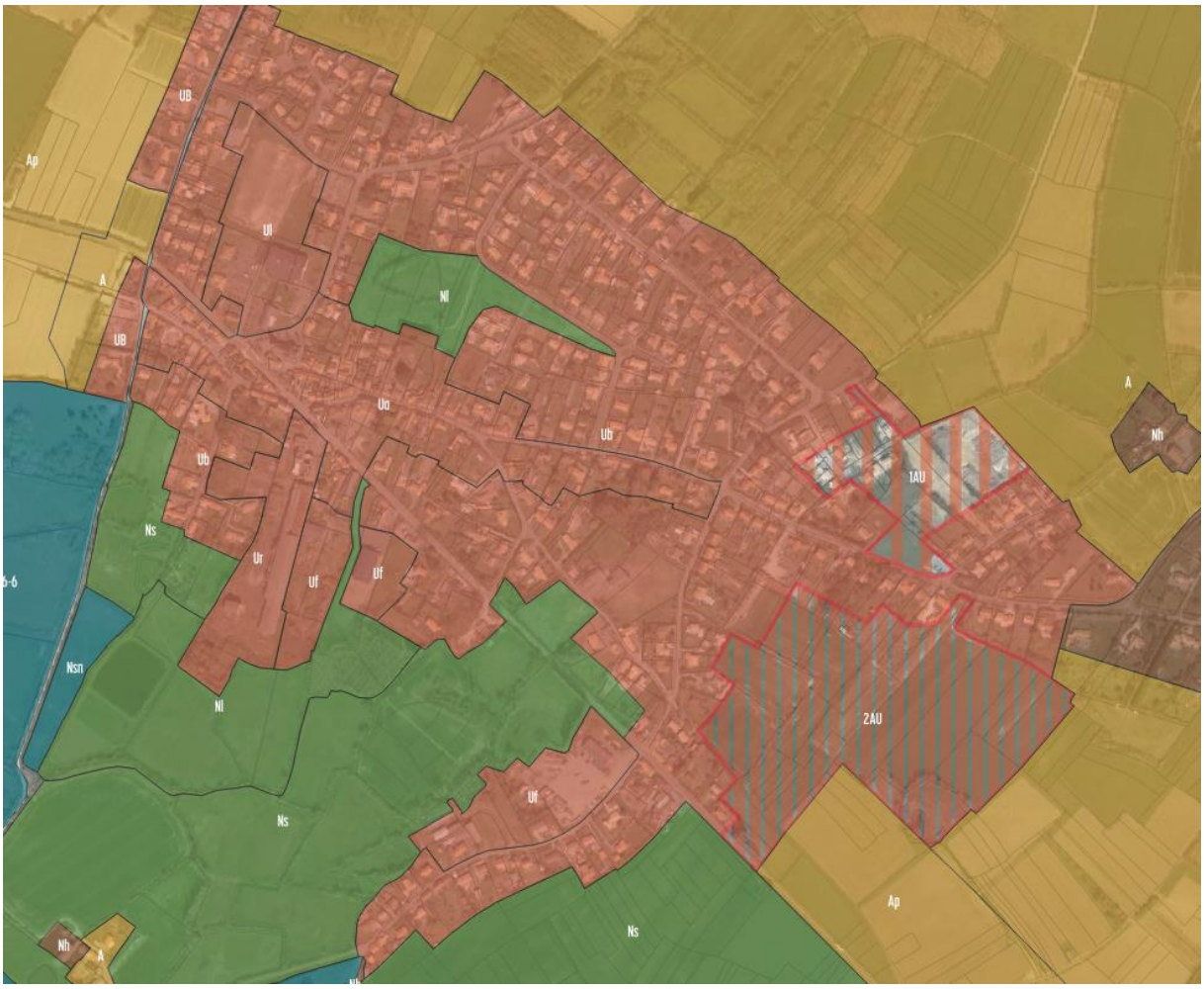
Taille des ménages (future) : 2.30

Production envisagée : 180 logements

Production : 12 log/an sur la période 2010-2025

Part sociale : 10-

Densité : 18 log/ha



Résumé du zonage du PLU de Fresnay et ses zones AU

Le programme n'a pas été atteint sur Fresnay, même si la plupart des zones 1AU sont aujourd'hui urbanisée. Il reste tout de même la grande partie de la ZAC de la Cabiterie en 2AU à l'Est qui reste non construite.

II.4 Justification par orientation du PADD

Les orientations du PADD

AXE 1 : UN EQUILIBRE DE DEVELOPPEMENT SUR TROIS CENTRALITES

› Conforter une attractivité équitable
› Favoriser une mixité sociale et intergénérationnelle
› Encadrer la production de logements à horizon 2035

AXE 2 : UNE DYNAMIQUE LOCALE MULTIPOLAIRE

› Conserver la diversité des emplois locaux
› Pérenniser les espaces et les activités agricoles
› Structurer l'offre commerciale et de services
› Renforcer l'accessibilité et multiplier les mobilités

AXE 3 : UN PATRIMOINE BENEFIQUE AU CADRE DE VIE

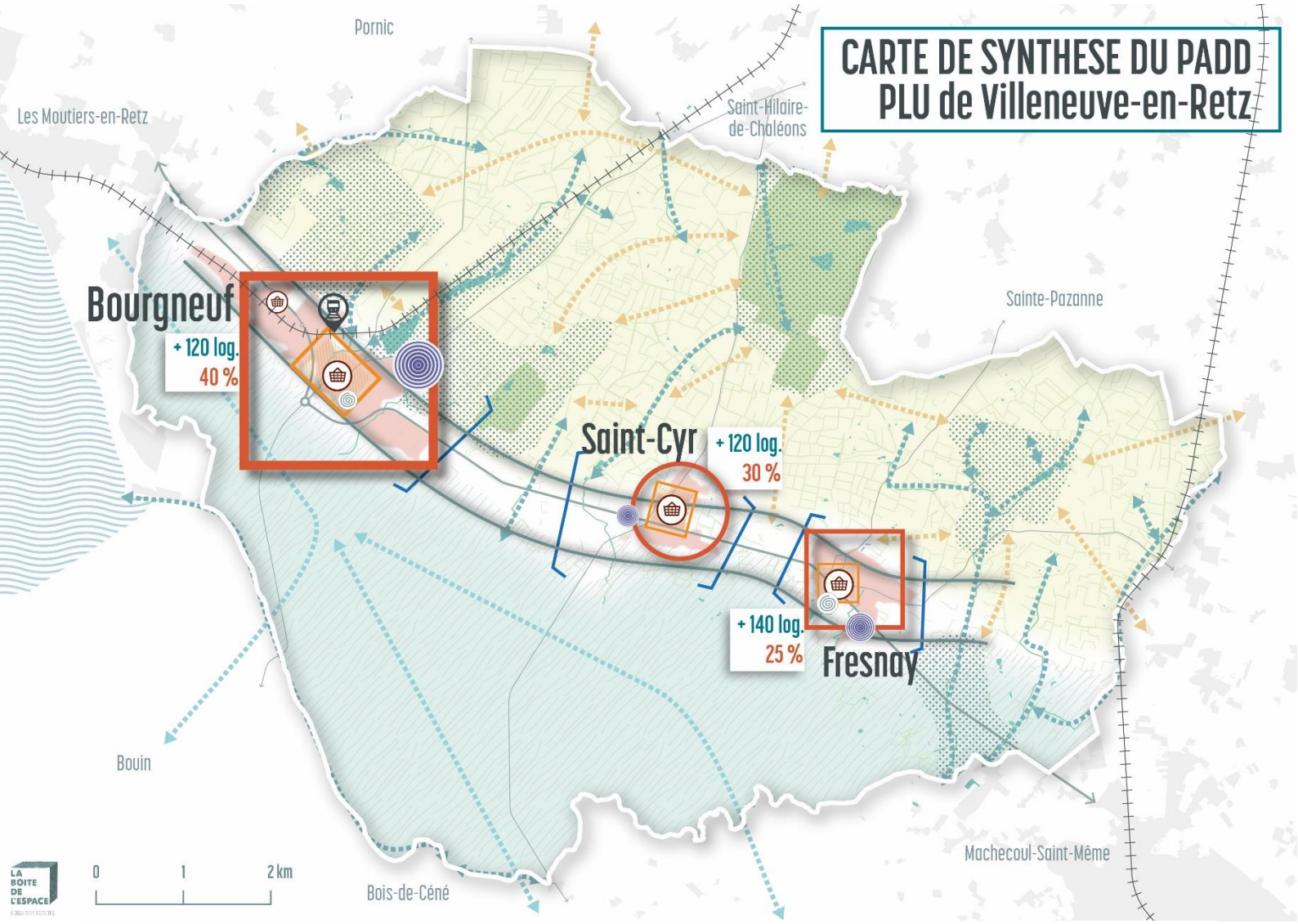
› Préserver l'équilibre des milieux et les composantes du patrimoine naturel
› Valoriser la diversité des paysages de la commune
› Affirmer les identités locales et le patrimoine bâti

AXE 4 : UN TERRITOIRE DE RESSOURCES

› Assurer une bonne gestion de la ressource en eau
› Prendre en compte les risques et les nuisances
› S'engager dans une politique de sobriété foncière

Carte de synthèse du PADD :

CARTE DE SYNTHESE DU PADD
PLU de Villeneuve-en-Retz



UN EQUILIBRE DE DEVELOPPEMENT SUR TROIS CENTRALITES

Conforter une attractivité équitable

- Affirmer Bourgneuf comme pôle principal de la commune
- Confirmer Fresnay comme pôle relais
- Conforter Saint-Cyr comme pôle de proximité
- Orienter le développement autour d'un axe historique structurant et conserver des coupures d'urbanisation

Favoriser une mixité sociale et intergénérationnelle

Concentrer le développement de l'habitat dans les bourgs et produire environ 380 logements à horizon 2035
+ 120 log. 35 %
- Programme global sur le bourg
- Part en densification naturelle

Encadrer la production de logements à horizon 2035

- Orienter plus de 90% de la production au sein des tissus urbanisés (renouvellement urbain, opérations en coeur de bourg, densification...)
- Favoriser le renouvellement urbain et démarrer les chantiers de transformation des friches.

UN PATRIMOINE BENEFIQUE AU CADRE DE VIE

Préserver l'équilibre des milieux et les composantes du patrimoine naturel

Haies — Bois — Cours d'eau

- Protéger les réservoirs de biodiversité et identifier les corridors écologiques
- Inscrire les réservoirs de biodiversité complémentaires

Valoriser les paysages urbains, ruraux et littoraux

- Préserver les paysages agro-naturels et maîtriser l'évolution des constructions dans les espaces ruraux et littoraux, entre plateau et marais.
- Maîtriser l'évolution des tissus urbains existants pour valoriser les paysages urbains et améliorer les cadres habités.

UNE DYNAMIQUE LOCALE MULTIPOLAIRE

Conserver la diversité des emplois locaux

- Organiser la mixité fonctionnelle dans les tissus urbanisés
- Optimiser les zones d'activités existantes et leur vocation industrielle et artisanale

Pérenniser les espaces et les activités agricoles

- Limiter l'artificialisation des sols agricoles
- Organiser les typologies d'agriculture et leurs caractéristiques entre terre et marais

Structurer l'offre commerciale des services

- Concentrer l'offre commerciale et de service dans les centralités et secteurs dédiés : 3 bourgs et les Salines à Bourgneuf
- Valoriser la place de la gare et promouvoir l'utilisation du réseau ferroviaire

UN TERRITOIRE DE RESSOURCES

Assurer une bonne gestion de la ressource en eau

- Protéger les cours d'eau et les plans d'eau
- Inscrire des corridors aquatiques

S'engager dans une politique de sobriété foncière

- Limiter l'étalement urbain et la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers
- Cibler les potentialités de densification dans l'espace urbain existant avant de rechercher des espaces en extension

Axe 1 : Un equilibre de developpement sur trois centralites

Thématiques : population, habitat, développement urbain, cadre de vie et attractivité

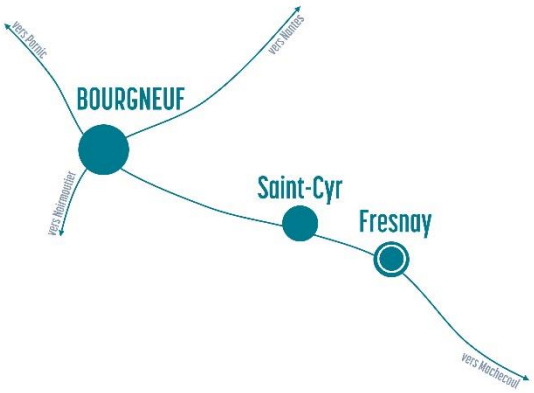
Conforter une attractivité équitable

Philosophie et enjeux

Forte de ses trois bourgs historiques, Villeneuve-en-Retz bénéficie d'une attractivité multiple, répartie sur l'ensemble de la commune. Si la majorité des commerces et services se situe à Bourgneuf, les centralités de Fresnay et Saint-Cyr contribuent à la qualité de vie et au dynamisme local, par leur offre de logements, la diversité des équipements et des économies.

- **Conforter une stratégie d'attractivité autour de trois centralités**. La commune est caractérisée par ses trois bourgs, chacun a un rôle à jouer dans l'équilibre de Villeneuve-en-Retz.
- **Affirmer Bourgneuf comme pôle principal de la commune**. Son accessibilité routière et ferroviaire, ses équipements, son offre de santé lui confèrent un rôle moteur sur le territoire.
- **Confirmer Fresnay comme pôle relais** en complétant l'offre d'habitat, de services et de proximité et en renforçant leur accessibilité.
- Et **conforter Saint-Cyr comme pôle de proximité**, en confirmant son offre d'habitat et de services de proximité sur l'axe entre Bourgneuf et Fresnay.
- **Orienter le développement autour de l'axe structurant (RD13), tout en maîtrisant l'étalement urbain**. La commune est historiquement organisée le long de la départementale. Celle-ci constitue le « fil rouge » d'une urbanisation ponctuelle. Toutefois, les trois bourgs ne sont pas amenés à se rejoindre et les limites d'urbanisation doivent être maintenues pour lutter contre l'étalement urbain et conserver trois entités distinctes mais connectées.

◀ Extrait du PADD



Méthode et outils

L'**armature du projet** a été construit autour des trois bourgs. Si le nombre de logements à produire ne reflète pas la « hiérarchie » des bourgs, c'est bien dans **la structure et les équipements disponibles** que se retrouve cette notion de poids de chaque bourg.

Bourgneuf, **pôle principal** de la commune, est historiquement le bourg le plus attractif et dynamique localement. Il possède la plupart des équipements et se trouve sur le carrefour de la RD13 et d'un axe entre Nantes et la Vendée (route de Noirmoutier). Même s'il ne dispose pas des capacités importantes de développement pour des contraintes géographiques, patrimoniales ou liés à des risques, Bourgneuf accueille une gare et possède une grande zone d'activité, une zone commerciale et un continuum résidentiel équipé qui lui confère naturellement le rôle de polarité principal à conforter.

Fresnay identifié comme **pôle relais** possède la disponibilité foncière la plus importante des trois bourgs, mais également un site de renouvellement urbain intéressant (la Colarena). La zone d'activités du Fresne, l'école et le complexe sportif permettent à Fresnay de proposer une offre complémentaire à celle de Bourgneuf, sans pour autant devenir aussi important et attractif.

Enfin, Saint-Cyr, comme **pôle de proximité** présente un potentiel de développement de logements plus intermédiaire entre les trois bourgs, et dispose également d'une petite centralité commerciale et d'une offre de services de proximité suffisante à l'échelle de son seul bourg. Il profite de sa situation entre Bourgneuf et Fresnay sur la RD13 pour rayonner à l'échelle de la commune. Il offre un cadre entre marais et points hauts depuis la plateau agricole à conserver (vue sur le marais).

Orienter le développement :

Chaque bourg présente un **programme**, avec une part inscrite en densification naturelle. Cette identification en densification naturelle a été réalisée par photo-interprétation et puis sorties terrains avec les élus, afin d'affiner le potentiel selon l'accessibilité, la localisation et les caractéristiques écologiques des parcelles. Ainsi, la part de production de logements par bourg a été étudiée en fonction des besoins, des opportunités et des disponibilités foncières, en favorisant une insertion en densification naturelle ou à minima dans les secteurs déjà urbanisés.

Compatibilité avec le futur SCoT

Les travaux du SCoT vont vers une armature territoriale à 4 échelons. Villeneuve-en-Retz serait au 3ème en tant que pôle relais.

Le scénario démographique associé reste fort pour Pornic agglo, aux alentours des 0,8% par an en moyenne.

Favoriser une mixité sociale et intergénérationnelle

Philosophie et enjeux

◀ Extrait du PADD

Villeneuve-en-Retz connaît une évolution démographique positive depuis plus de 50 ans. L'enjeu d'aujourd'hui est de conserver une dynamique en préservant la qualité de vie et en adaptant les capacités d'accueil.

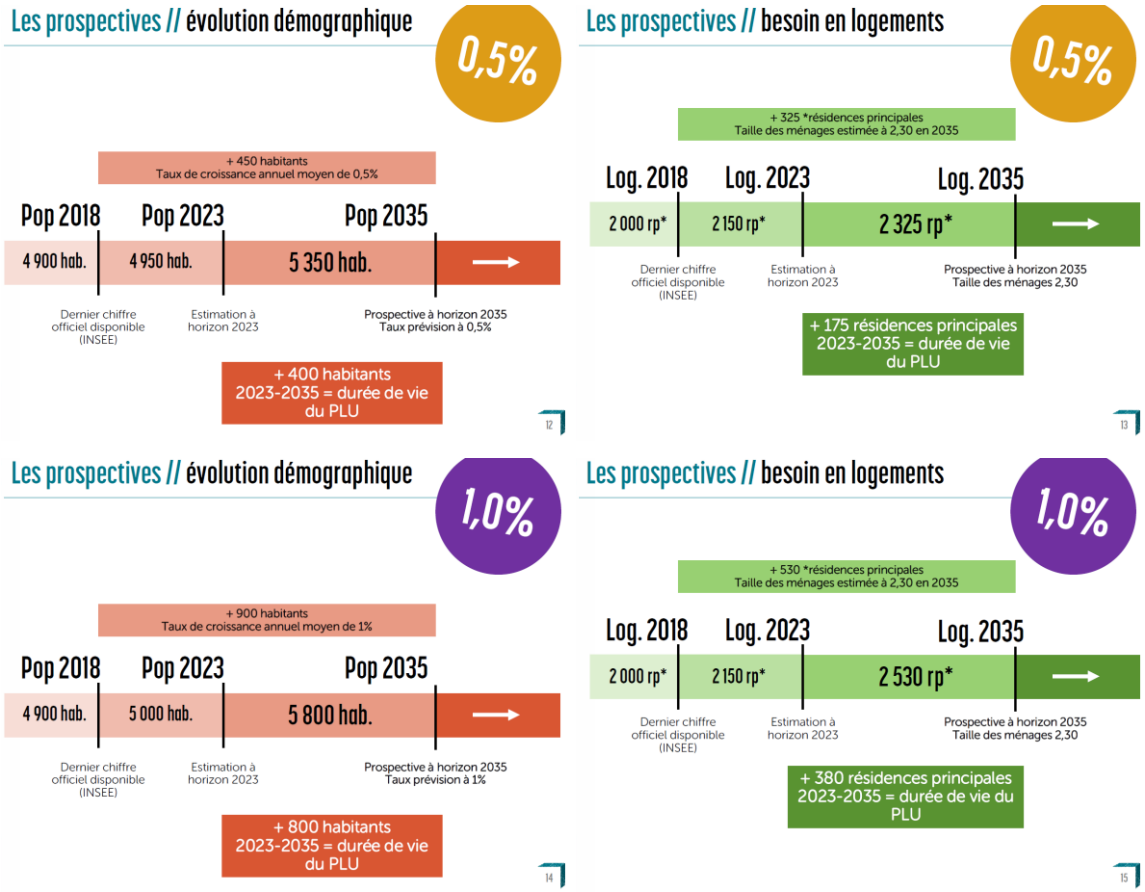
- **Maîtriser une croissance démographique d'environ 1% par an en moyenne d'ici à 2035.** Cet objectif s'appuie sur l'évolution observée à Villeneuve-en-Retz sur les 10 dernières années (1,1% par an en moyenne entre 2010 et 2020).
- **Accueillir environ 800 habitants à horizon 2035, en prenant en compte les capacités d'accueil de la commune.** En fonction des ressources, des équipements, des services ou encore du cadre habité, l'accueil démographique doit être maitrisé.
- **Permettre le renouvellement des générations sur la commune.** Villeneuve-en-Retz dispose aujourd'hui d'équipements et de services à destination de toutes les tranches d'âge. Cette offre est à pérenniser, en cohérence avec le développement de l'habitat.
- **Favoriser l'accueil de jeunes ménages,** en proposant des logements adaptés et diversifiés par la taille, la localisation, la typologie. Pour maintenir les populations en place, il faudra également renforcer l'offre en équipements, les adapter aux mutations des modes de vie et diversifier les services.
- **Produire environ 380 logements à horizon 2035** pour maintenir la population actuelle et accueillir de nouveaux habitants.

Méthode et outils

Deux **scénarios démographiques** avaient initialement été présentés à la commune, l'un à 0,5%/an et l'autre à 1%/an.

Ces premiers scenarios ont été construits sur l'évolution démographique passée, le scénario à 0,5% s'appuyait sur la tendance observée, avec un accueil très modéré de nouveaux

habitants, tandis que le scénario à 1% affichait une ambition démographique plus positive.



Extraits des deux scénarii démographiques présentés au début de la phase PADD
Source : réunion COPIL du 14/04/2022

Il a été retenu un scénario à 1% de croissance démographique annuelle moyenne. Cela établit un projet à **+ 800 habitants**, soit environ 5 800 habitants à horizon 2035.

Afin de loger ces nouveaux habitants, mais également d'absorber les phénomènes de **vieillissement de la population** et de **décohabitation**, il a été calculé un besoin de 380 logements, sur la base d'une taille des ménages légèrement baissée à 2.30.

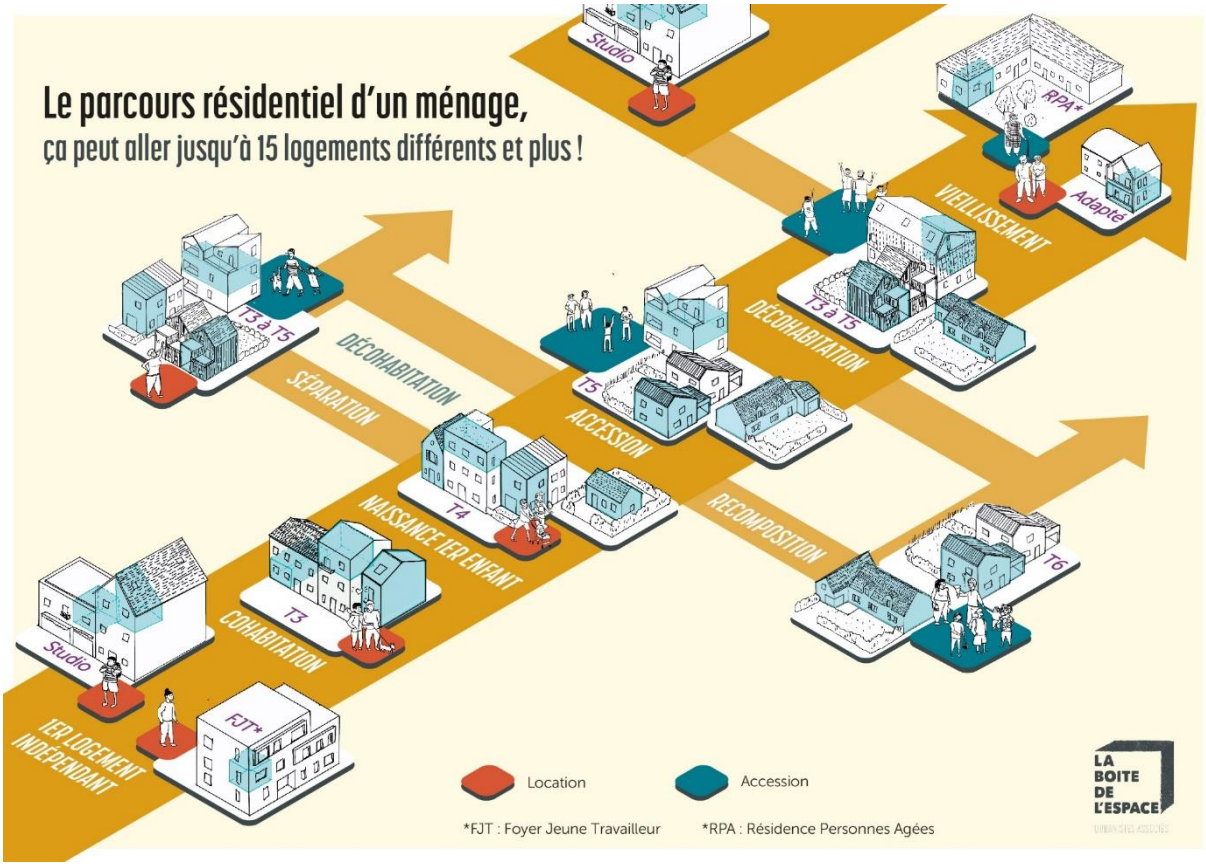
Ce scénario est conforté par le rôle demandé par le PLH et le SCoT (en cours de révision).

La question du **parcours résidentiel** a été particulièrement travaillée pour conforter l'idée d'un parc adapté à la population et aux demandes futures. L'objectif est de conserver une bonne rotation du parc. Aujourd'hui le taux de vacance est très faible : 5,6% (2020 – INSEE). Pour avoir une bonne rotation de ménages, il faut environ 6 à 7% de vacance. Dans ce cadre, la taille des ménages diminuée signifie que l'on acte un desserrement et on doit potentiellement construire plus. Dans le cadre de la prospective sur la commune, l'objectif est de maintenir une population familiale et donc de ne pas forcément baisser la taille des ménages. Cela se ressent sur une production de logements resserrée à l'avenir et aussi sur les typologies d'habitats à construire ou à remettre sur le marché.

L'actualité des chiffes

Le temps du diagnostic est toujours nécessaire mais il se fait à une période précise, avec des chiffres à un temps donnée. Dans le cadre de l'élaboration du PLU de Villeneuve-en-Retz, le diagnostic a été réalisé entre 2021 et 2022. Les données INSEE sont donc basées sur des périodes précédant la crise sanitaire du COVID. Mais l'exercice de prospective a été fait selon des tendances et sur le plus long terme, sans rester focalisé sur des valeurs absolues déjà obsolètes ou très mouvantes.

Le travail a donc été réalisé sur la base des typologies à envisager. L'idée n'est pas de créer que du grand logement pour accueillir des familles, mais bien de diversifier le parc existant et donc la production future. La création de petits T2 accessibles proches des commodités par exemple, peut libérer un grand logement occupé par une personne âgée et ainsi satisfaire une future famille.



Extrait des réunions de travail sur le PLU (Source la boite de l'espace).

Aujourd'hui il faut une palette importante pour répondre aux parcours des ménages. Dans ce cadre, l'objectif sur la commune est de ne pas forcément axer sur l'armature locale mais que chaque bourg prenne part à ce programme de diversification. Cela passe dans les typologies de logements, mais aussi dans leur localisation, selon les opérations, les porteurs de projets, les outils futurs du PLU, en accession ou en location, social ou pas...

Programme habitat

Le programme découle de la prospective mais aussi et surtout du travail de terrain réalisé : identification du potentiel, de la vacance, des enjeux liés au renouvellement urbain... Le potentiel stratégique a permis de mettre en avant des sites importants mais parfois difficiles à rendre opérationnels. Le programme sera donc varié et permettra une véritable diversification des opérations et donc d'habitats.

Le programme se base sur une logique de « remise sur le marché de résidences principales » dans le PADD. Cet objectif est mis en avant, même s'il n'y a pas ou peu d'enjeux liés aux résidences secondaires (8%), ni lié à la vacance. Le comptage se fait donc en rp*=résidences principales.

Calcul

Mesurer le nombre de logements à produire :

Résidences principales en 2035

-

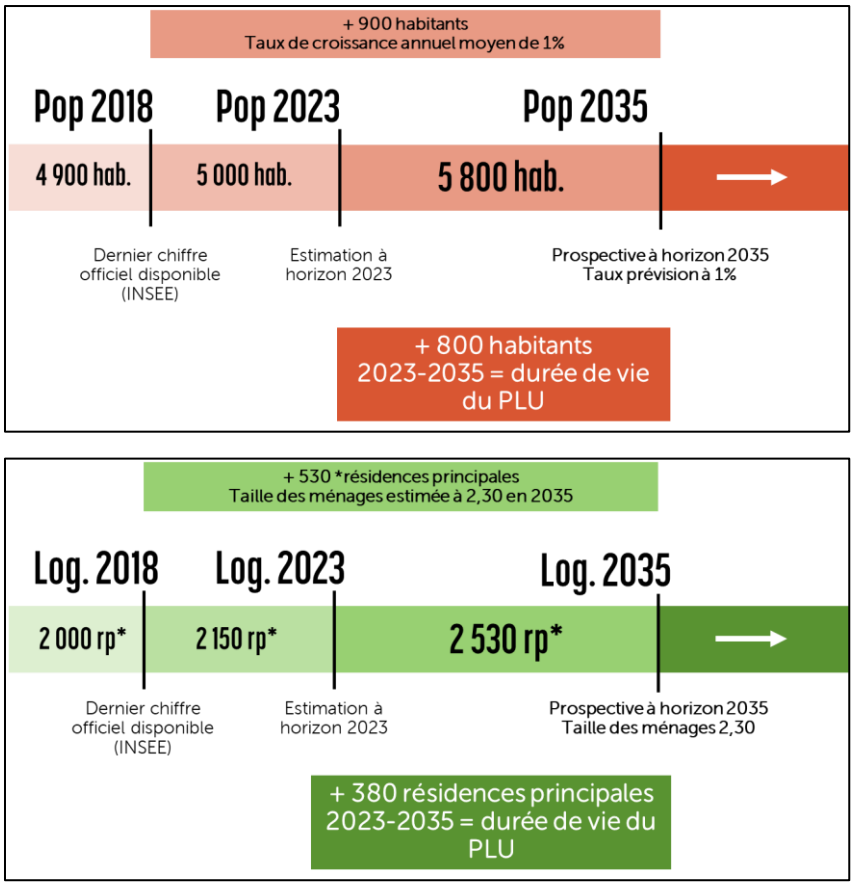
Résidences principales estimées en 2023

=

Nombre de RP à produire

Soit : 2530 - 2150 = 380 rp

C'est donc environ 380 résidences principales qu'il faut « remettre sur le marché ». Basée une taille de ménages de 2,3 personne en moyenne à horizon 2035, soit une décohabitation limitée et freinée, l'objectif est d'accueillir des ménages familiaux ou de maintenir ceux existants. Mais le phénomène de desserrement des ménages s'est stoppé ces dernières années, tout comme le vieillissement de la population qui s'est stabilisé.



Le scénario à 1% retenu pour le projet de PLU

La production des **380 logements** nécessaires s'opère sur les trois bourgs, et dans l'espace rural via les changements de destination. Une seule réserve foncière à urbaniser à long terme a été inscrite (c'est-à-dire après l'échéance du PLU), l'ensemble des autres zones à urbaniser pourront sortir pendant la durée du PLU, tout en respectant un échéancier.

Ces secteurs de projet se situent en zone U et en zone AU, et font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation. Des programmes logements y sont prévus, avec des densités adaptées selon les secteurs, afin d'avoir de la densité plus importante à proximité des bourgs et permettre plus d'espace dans les secteurs plus résidentiels. Une part sociale est également à respecter sur une partie des secteurs de projet.

Ces opérations devraient permettre de diversifier l'offre de logements à Villeneuve-en-Retz en produisant de plus petits logements à densité plus élevée dans les bourgs, et en permettant la mixité via la part sociale.

Compatibilité avec le futur SCoT/PLH

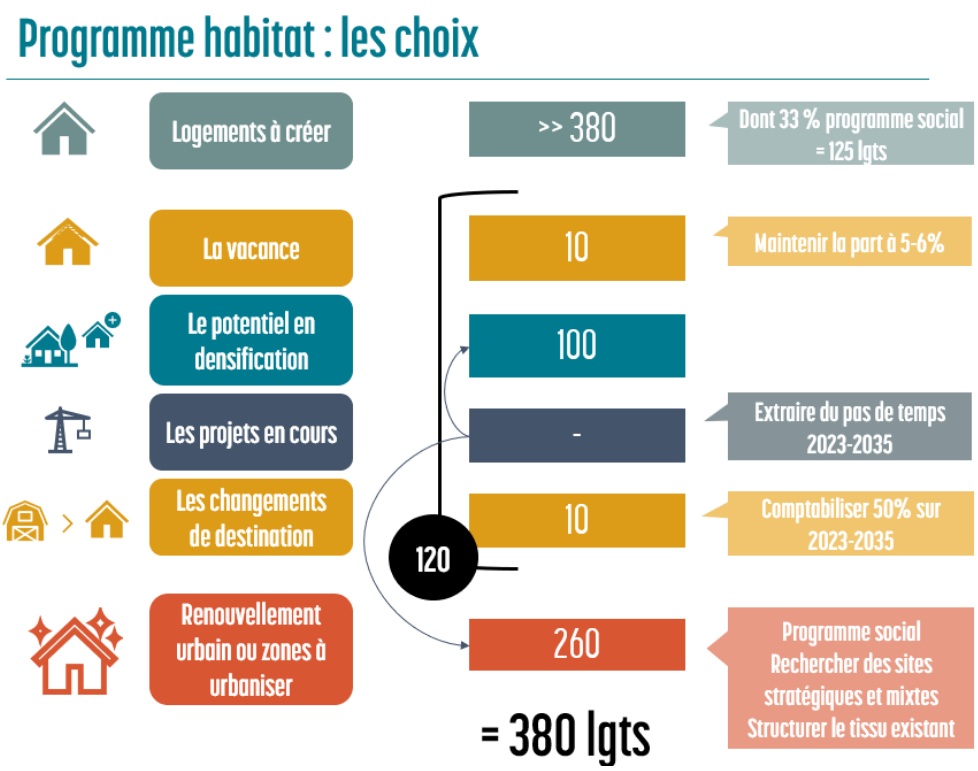
La construction du projet s'est appuyée sur les travaux du PLH de Pornic agglo et ceux du SCoT. Les hypothèses suivantes ont été prises en compte :

- Ralentissement du rythme de desserrement des ménages (-0,59% par an pour le futur, contre -0,65%/an dans la période passée)
- Renouvellement de l'offre de logement (41 logements/an)
- Retour à un taux de vacance permettant une bonne fluidité dans le parc (6%) et projection d'un taux de résidence secondaire en diminution pour atteindre 30% (à l'échelle de Pornic agglo)
- Croissance démographique entre 0.8% et 0.5% (à l'échelle de Pornic agglo)

Un besoin en logement d'environ 700 logements/an à l'échelle de Pornic agglo.

Programme spatial

	Types de projets	Espaces	Outils
Le programme naturel	- Densification des bourgs - Dents creuses en tissu aggloméré - Division sur jardin	- Tissu aggloméré - Centralité - Villages et SDU	- Règlement (en U) - OAP thématique habitat - Pas d'OAP sectorielle
Le programme ponctuel	- Changements de destination - Logements vacants	- Espace rural - Tissu aggloméré	- Règlement
Le programme stratégique	- Zone à urbaniser - Grosses dents creuses - Secteur de renouvellement urbain - Cœur d'îlots	- Tissu aggloméré - Centralité	- OAP sectorielle - Règlement (U, AU) - OAP thématique



Programme habitat : les choix travaillés

Calcul du programme : Objectif 380 logements

Priorité 1 : la résorption de la vacance : **10 logements**. Ce programme est théorique et basé sur un objectif de remise sur le marché de biens vétustes ou inoccupés, sans pour autant réduire le taux de vacance. Un taux entre 6 et 7% permet de garantir une bonne rotation des ménages. Le taux actuel de 5,6% reste faible et témoigne de la tension liée au logement et à son accès.

Priorité 2 : la densification du tissu existant : **100 logements**. Ce potentiel a été mesuré sur la base des enveloppes urbaines existantes de Bourgneuf (34), Saint-Cyr (34) et Fresnay (32). Le secteur déjà urbanisé de la Noé Briord a été intégré mais ne comprend pas un potentiel de développement conséquent voire nul, et aucun hameau densifiable n'a été identifié. Ce potentiel comprend également des secteurs soumis à OAP comme les Chaumes à Fresnay ou encore les secteurs à l'ouest de la centralité de Bourgneuf. Un potentiel théorique global de 250 à 300 logements avait été identifié (Avec une base de Pornic agglo). Après analyse au réel et selon certains critères (accès, rétention, analyse écologique, situation…), 100 logements potentiels ont été retenus comme pouvant se réaliser entre 2024 et 2035. (Des cartes d'analyse de ces potentiels sont disponibles ci-après).

Priorité 3 : le changement de destination : **10 logements**. Ce potentiel théorique est basé sur une analyse fine de l'espace rural et sur des critères précis : accès, réseaux, patrimoine, taille minimale du bâti de 40 m^2… Même si plus « d'étoiles » au plan de zonage ont été repérées, tous ne sortiront pas forcément entre 2024 et 2035. Une bonne partie a été considéré et cela donne environ une dizaine de logements nouveaux à horizon 2035.

Priorité 4 : les secteurs stratégiques : **260 logements**. Ce programme a été localisé en zones à urbaniser ou en secteurs de renouvellement urbain. L'objectif a été réparti sur chaque bourg pour que cela reste équitable et équilibré. Cette répartition s'est réalisée en fonction des besoins et des potentiels et surtout pour répondre aux objectifs de renforcement des centralités. Un secteur bonus à plus long terme a été classé en 2AU sur Fresnay (ZAC de la Cabiterie).

Bilan : 10 + 100 + 10 + 260 = 380 logements (compatible avec l'objectif du PADD!).

Un bonus en 2AU – ZAC de la Cabiterie

La ZAC de la Cabiterie (et Beausoleil, à Fresnay) a été démarrée avant 2021 et est considérée comme un coup parti foncier au titre d'une circulaire récente. Elle peut être décomptée au titre de la logique ZAN de la consommation d'espace comme un espace « déjà » consommé. Or, au niveau de la production de logements, son programme n'est pas du tout sorti et reste encore non construit.

Dans ce cadre, il a été choisi de ne pas comptabiliser cette zone 2AU (4,14 ha pour 83 logements) comme un coup foncier parti avant 2021. Ce secteur a été de plus considéré comme un espace à très long terme, après 2035, dans le cadre du programme habitat. Il n'impact donc pas les chiffres dans ce rapport de présentation.

Evolution entre arrêt et approbation

Les projets ont évolué entre l'arrêt du PLU et son approbation. 1 secteur n'a pas été conservé, notamment pour des enjeux de zones humides et autres critères. Le programme stratégique a été revu en conséquence en augmentant des densités.

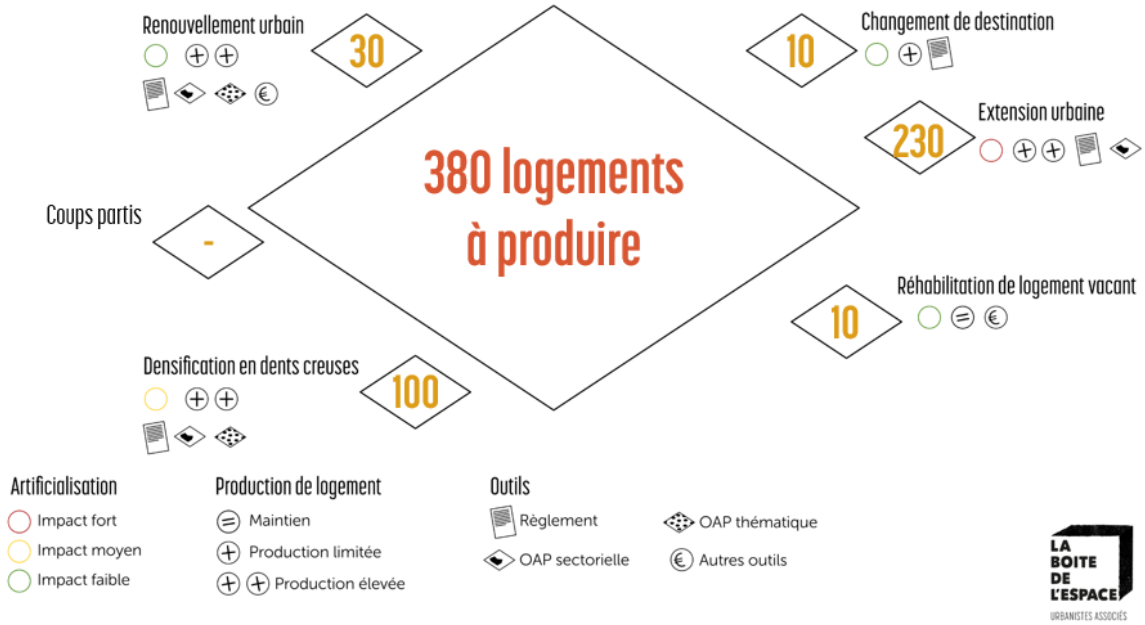
Au lieu de 260 logements en projet, c'est une capacité réelle de 245 logements qui a été mesurée dans le programme stratégique. Les densités étant des minimums, il pourra y avoir plus de production pour atteindre l'objectif des 260.

A l'échelle de Villeneuve-en-Retz

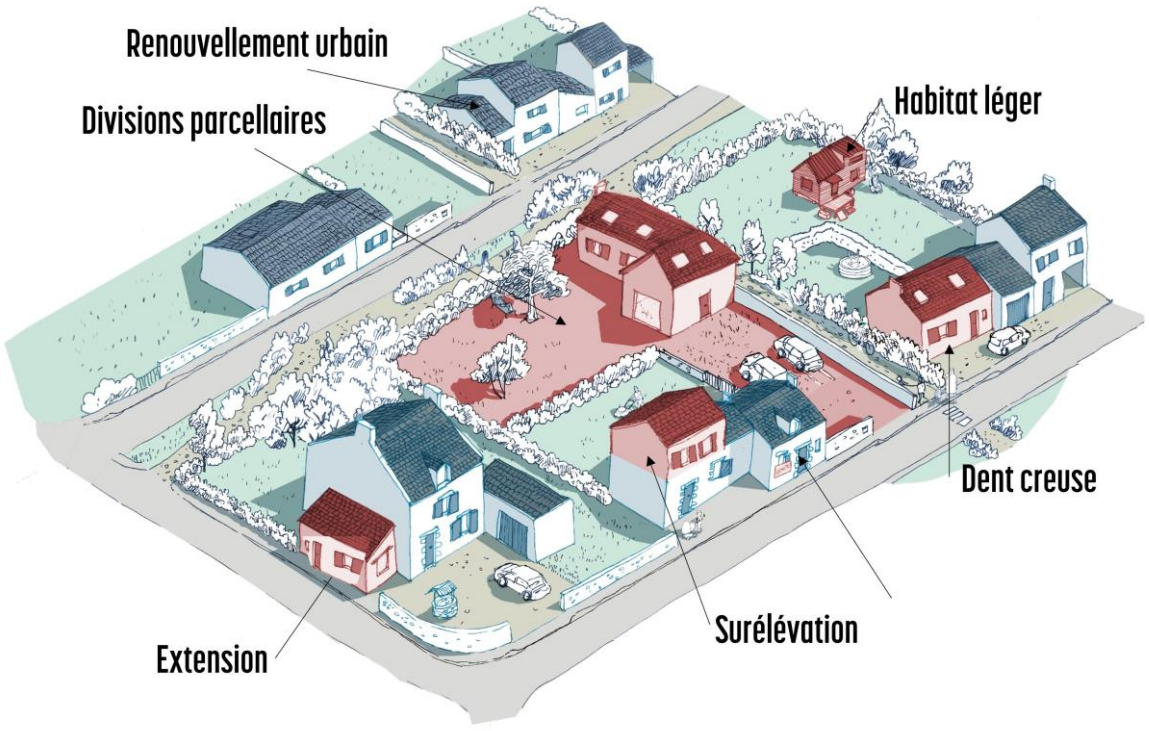
Programme habitat

Comment composer un programme diversifié et économe en espace ?

La sobriété foncière semble difficilement conciliable avec l'attractivité de certains territoires. Pour autant, la production actuelle n'est pas toujours en phase avec la diversité des besoins. La rareté du foncier invite à réfléchir à l'ensemble des types d'opérations, y compris celles dans le diffus. Le PLU comprend des dispositifs qui permettent d'orienter la production de logements vers des typologies et des formes urbaines qui correspondent à la stratégie adoptée.



Programme et outils : répartition par type (Source la boite de l'espace)



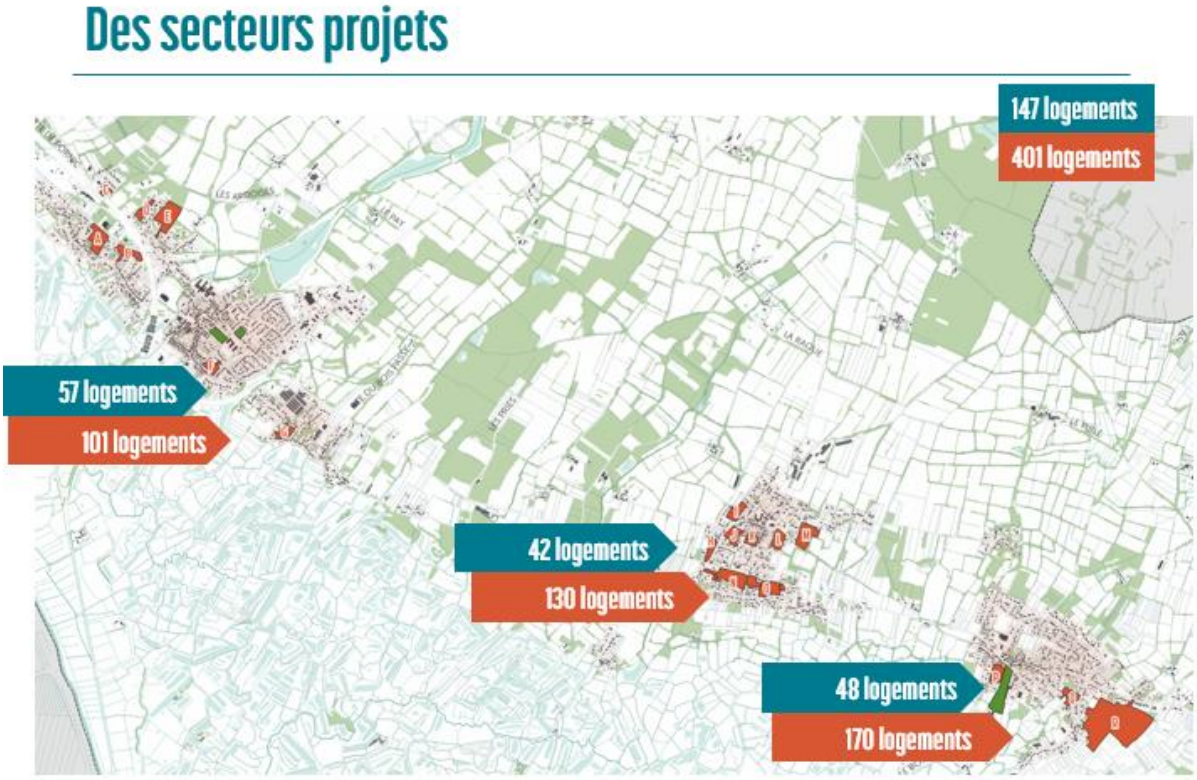
Diversité des types d'opérations pour une diversité des types de logements (Source la boite de l'espace).

Analyse du potentiel en densification et mutation :

L'analyse du potentiel a été réalisée selon plusieurs études. D'une part, Pornic Agglomération a travaillée sur une première phase : identifier les poches et tout espace potentiellement intéressant dans les tissus, c'est-à-dire au sein des zones U et AU des PLU. Dans ce cadre, un premier écrémage avait été réalisé avec les élus pour ôter les coups partis, les secteurs de projets ou autres secteurs qui ne permettraient pas de produire du logement.

Cette analyse a continué avec une étude au réel en ajoutant des critères comme la rétention foncière, l'accessibilité, la capacité, les réseaux, l'intérêt, les risques, les enjeux environnementaux... par le groupe de travail et la boite de l'espace. D'un programme théorique en surface (nombre d'hectares), on est passé à un programme théorique en logements. Ce dernier chiffre a permis d'avoir une approche fine et d'en dégager un potentiel « au réel » sur la période 2024-2035.

Des secteurs de projets ont aussi été identifiés et donc retirer du programme en « densification douce ». D'un côté on garde ce qui va sortir « naturellement », comme une division de jardin, un lot en vente, etc... et d'autre part ce qui va faire l'objet d'une OAP et qui pourrait générer plus de logements, notamment si encadré par une densité à l'opération. Ce sont des fonds de jardins contigus, de grosses dents creuses, des espaces en renouvellement. Ils basculent dans le programme stratégique et ne sont pas à considérer comme de l'extension urbaine.

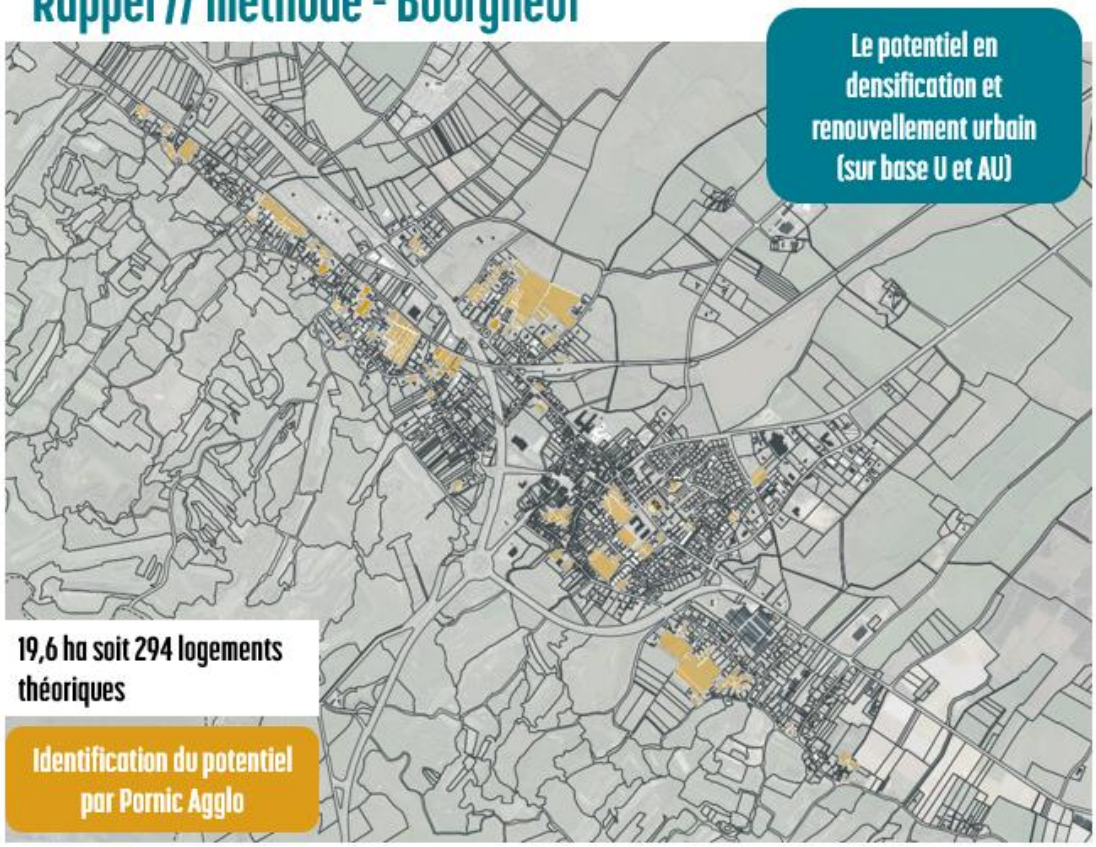


Première synthèse sur l'analyse des sites de projets et du potentiel de densification.

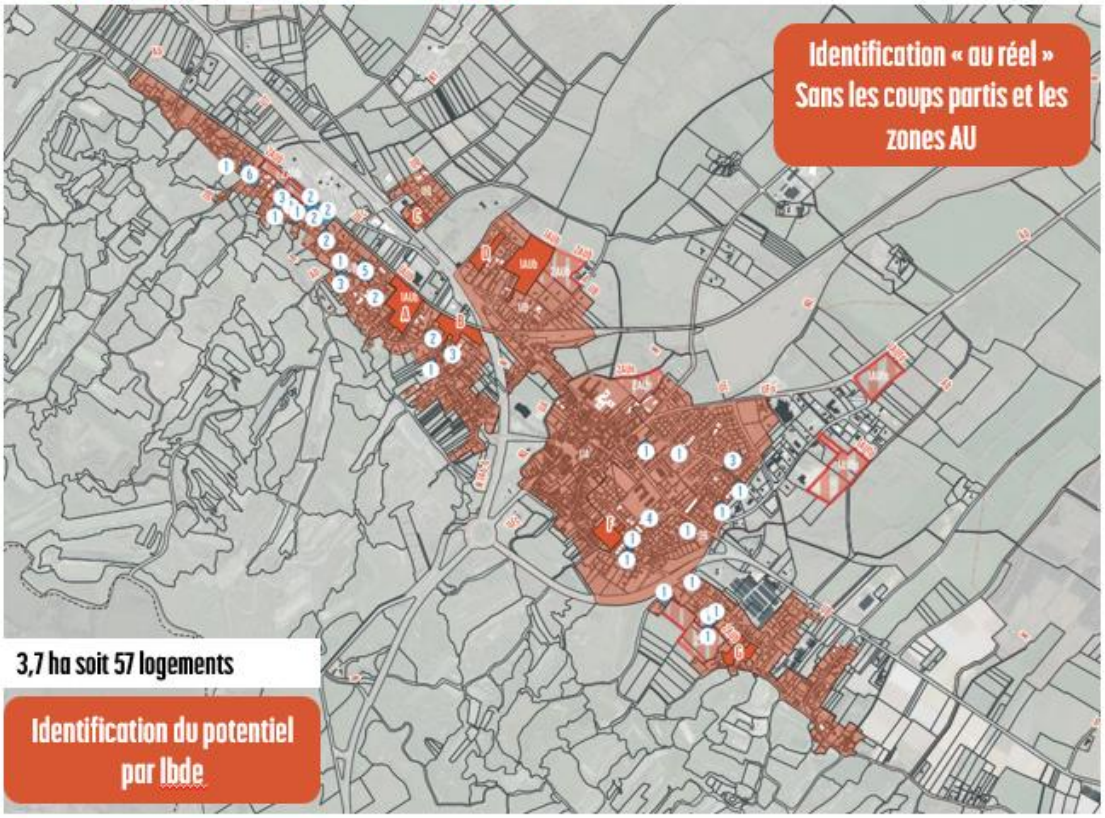
Le premier travail avait permis d'identifier environ 150 logements en densification et plus de 400 logements en sites stratégiques. L'évaluation environnementale et l'analyse des besoins a permis d'ajuster ces chiffres.

Comment a été réalisée l'étude de densification ?

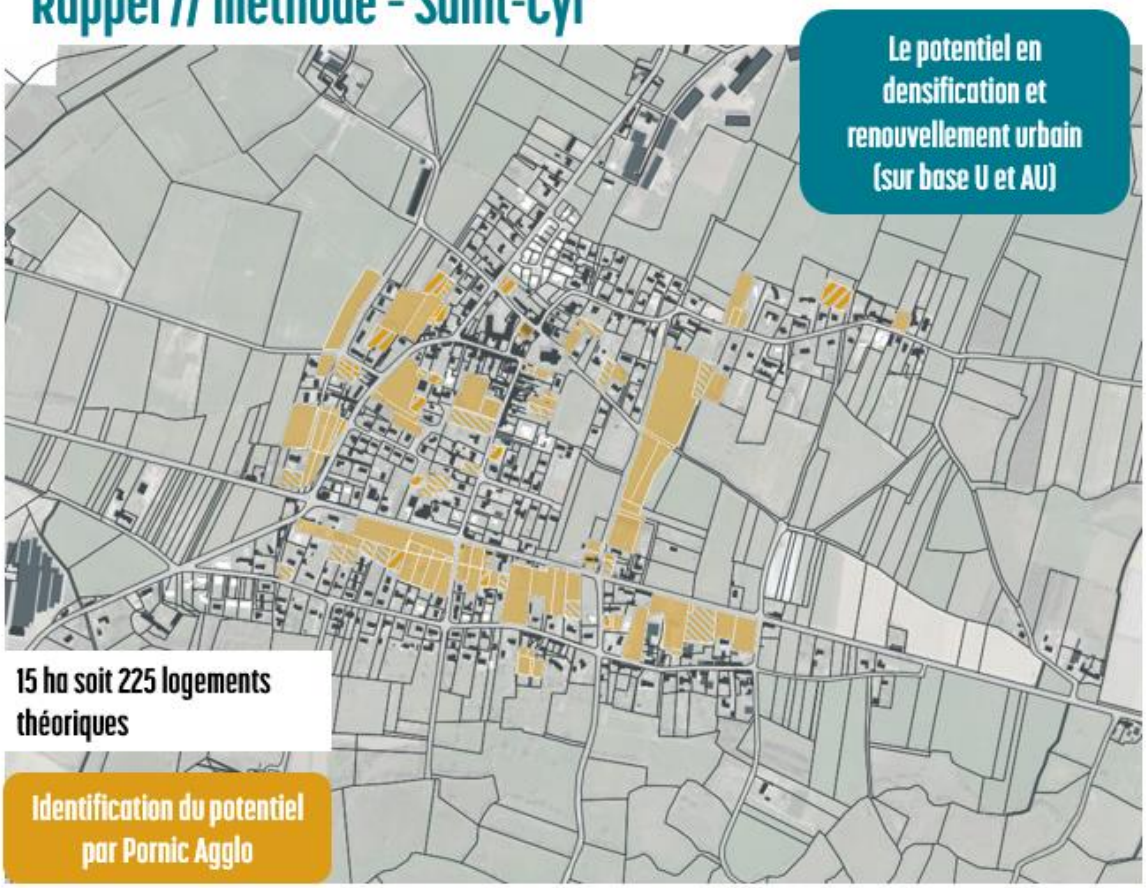
Rappel // méthode - Bourgneuf



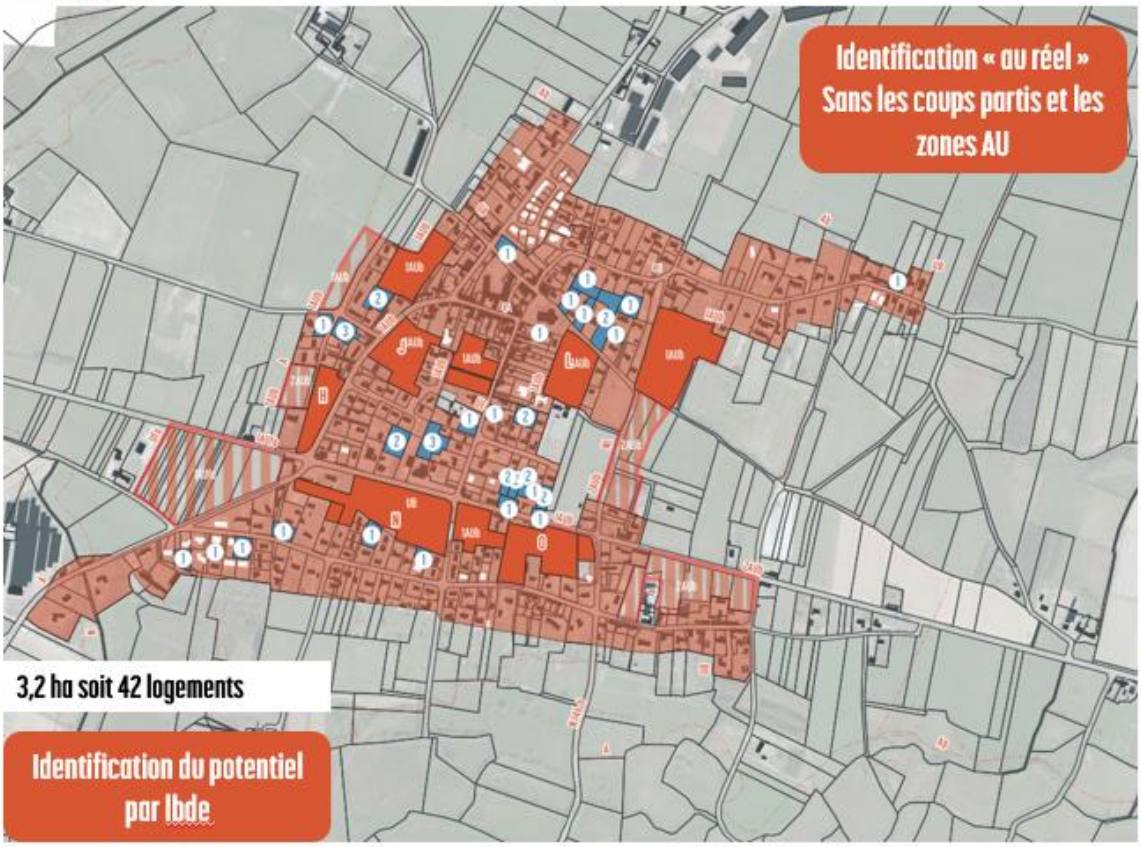
Rappel // méthode - Bourgneuf



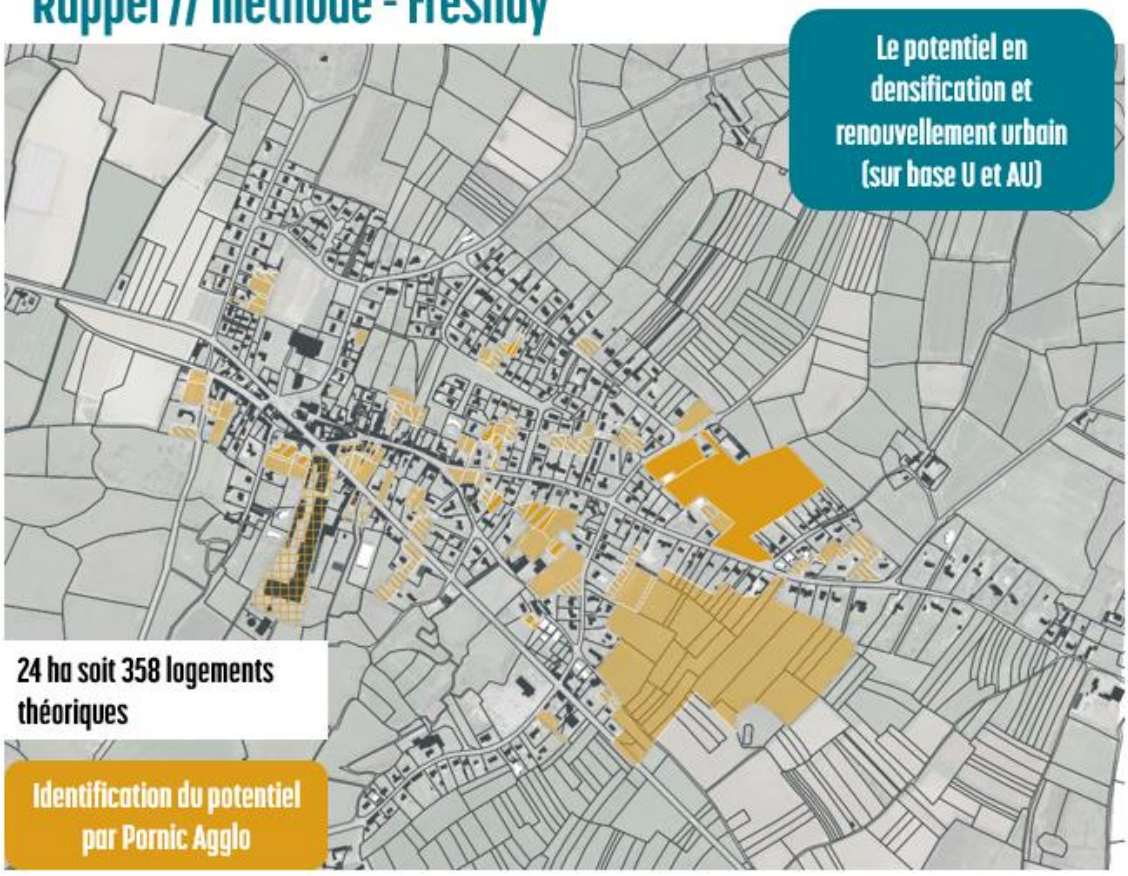
Rappel // méthode - Saint-Cyr



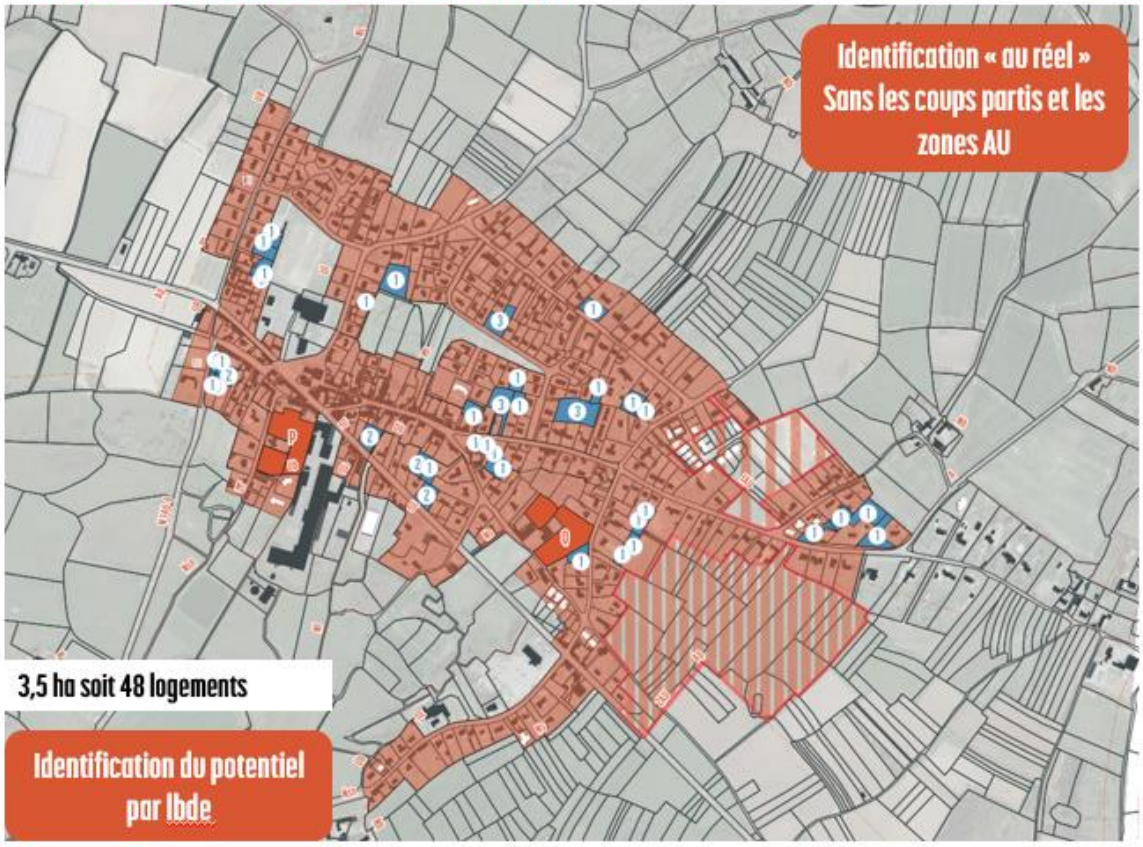
Rappel // méthode - Saint-Cyr

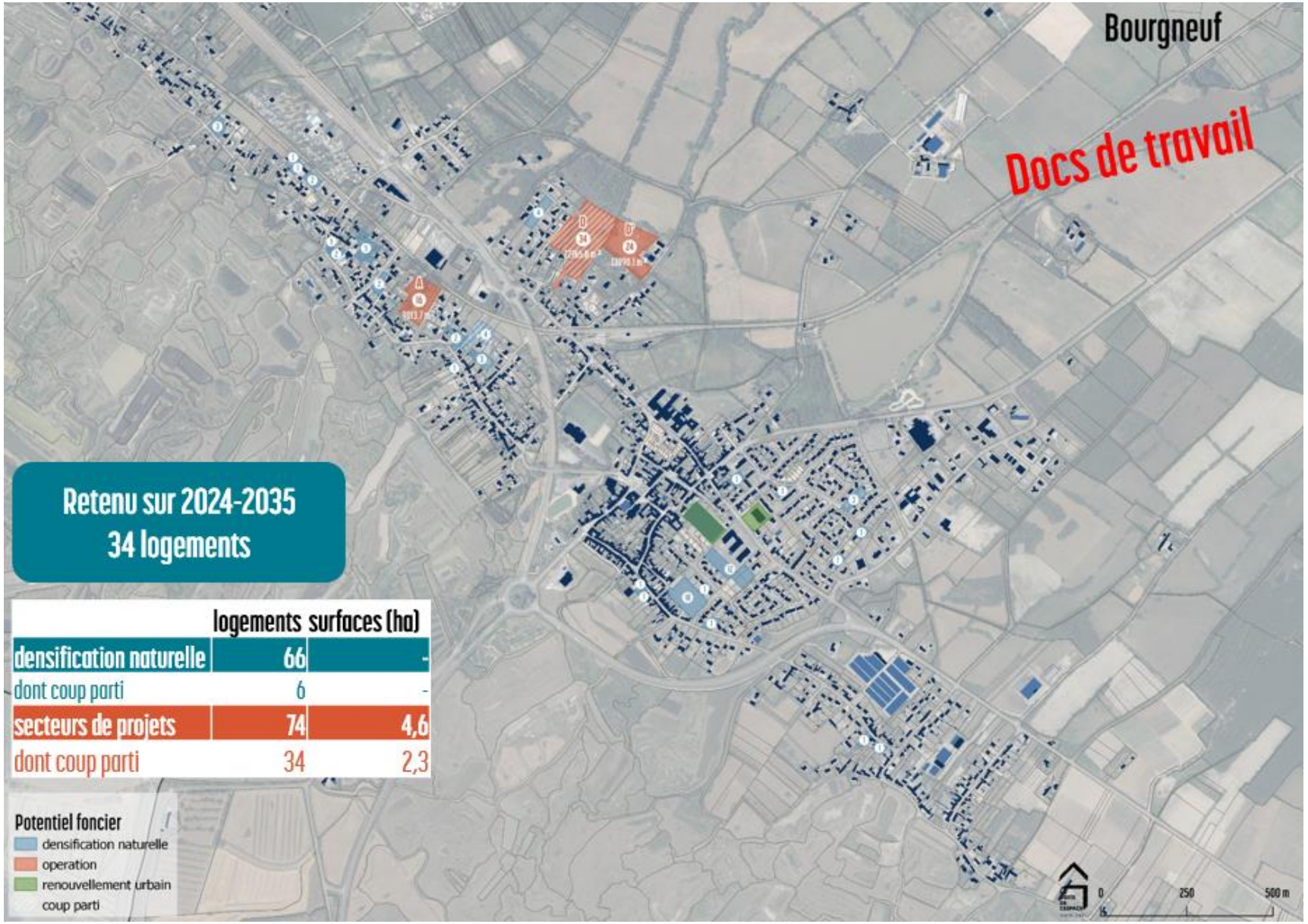


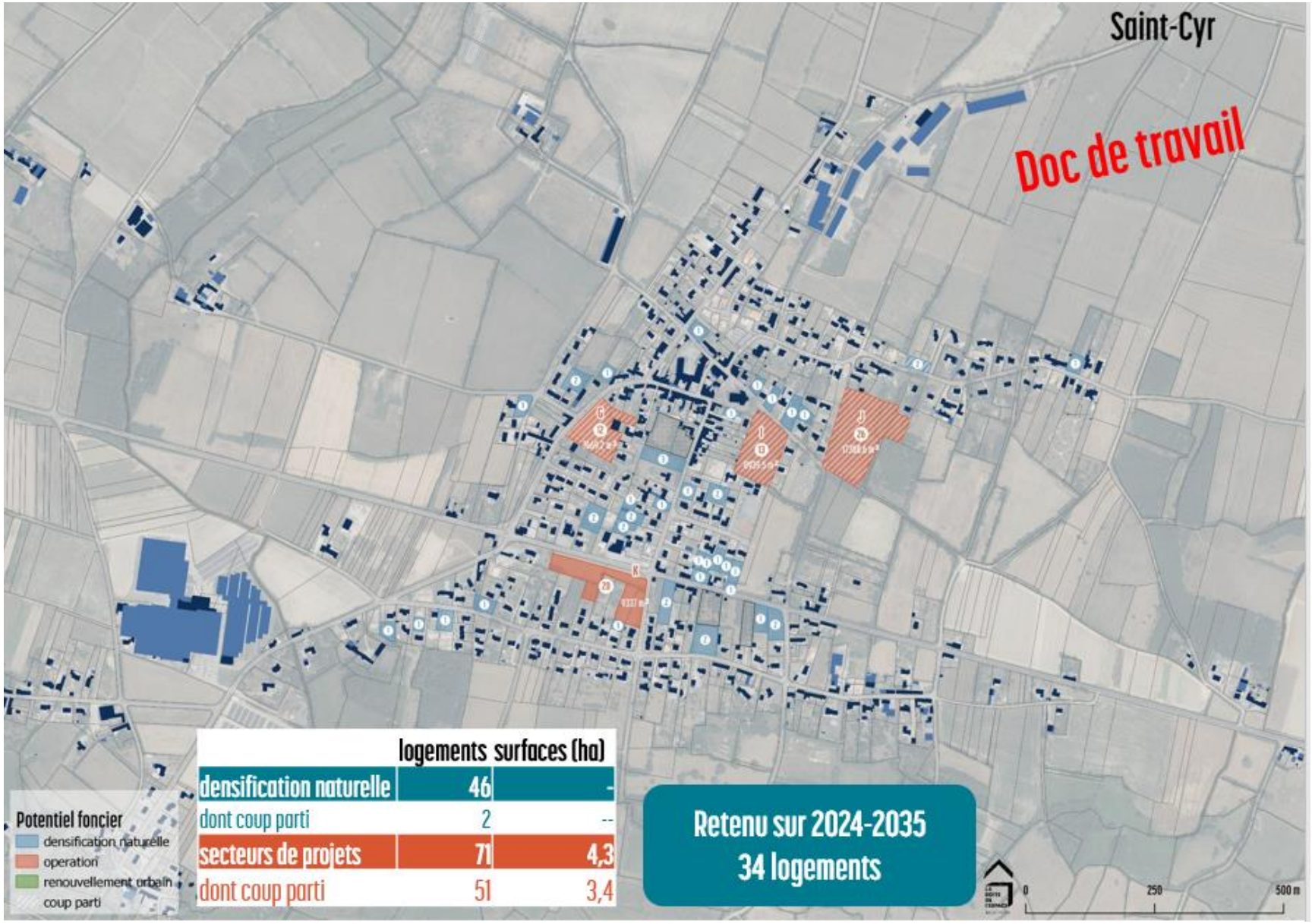
Rappel // méthode - Fresnay

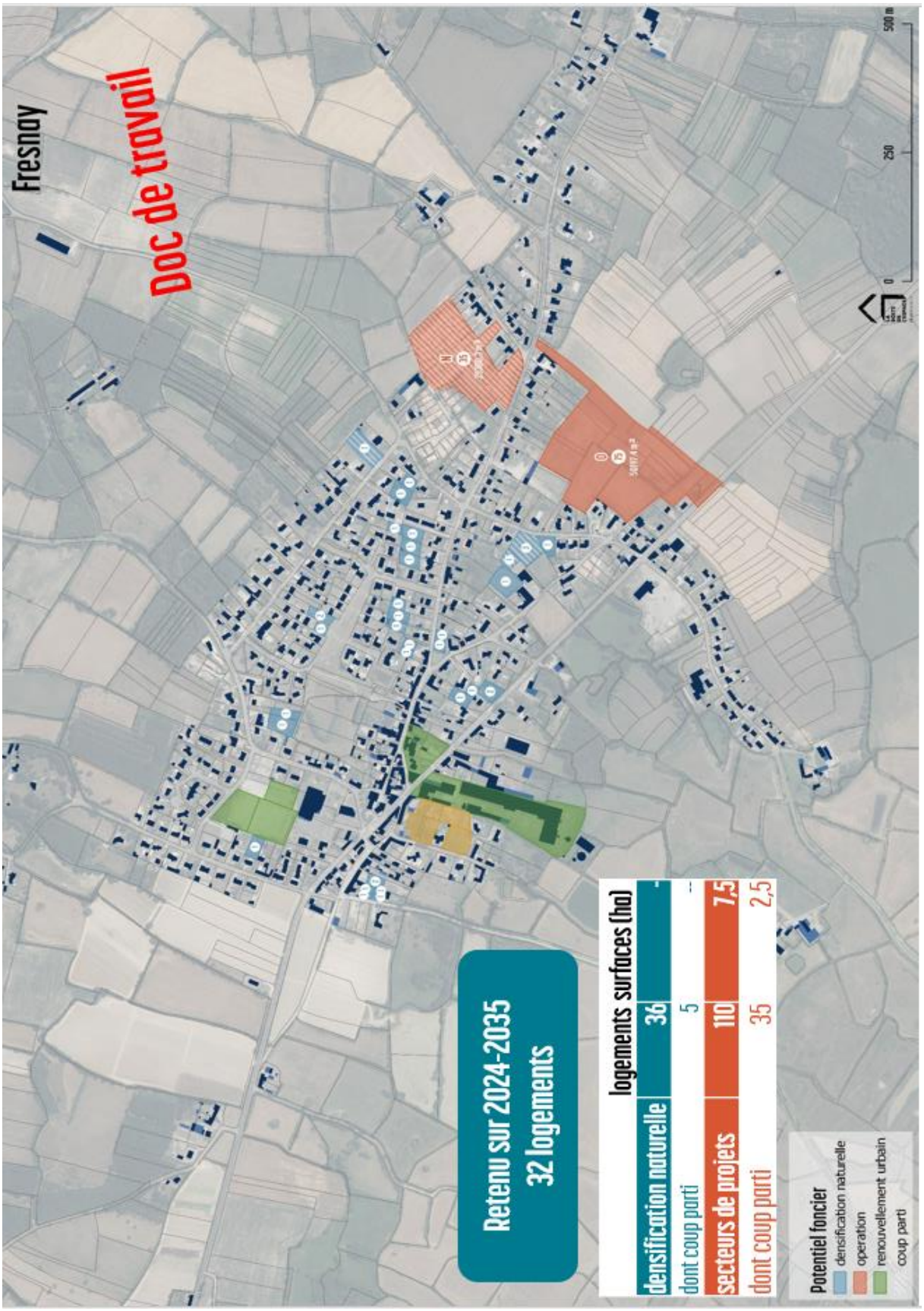


Rappel // méthode - Fresnay




Bourgneuf
Docs de travail
Retenu sur 2024-2035
34 logements
logements surfaces (ha)
densification naturelle 66 -
dont coup parti 6 -
secteurs de projets 74 4,6
dont coup parti 34 2,3
Potentiel foncier
densification naturelle
operation
renouvellement urbain
coup parti
0
250
500 m


Saint-Cyr
Doc de travail
Potentiel foncier
densification naturelle
operation
renouvellement urbain
coup parti
logements surfaces (ha)
densification naturelle 46 -
dont coup parti 2 --
secteurs de projets 71 4,3
dont coup parti 51 3,4
Retenu sur 2024-2035
34 logements
0
250
500 m



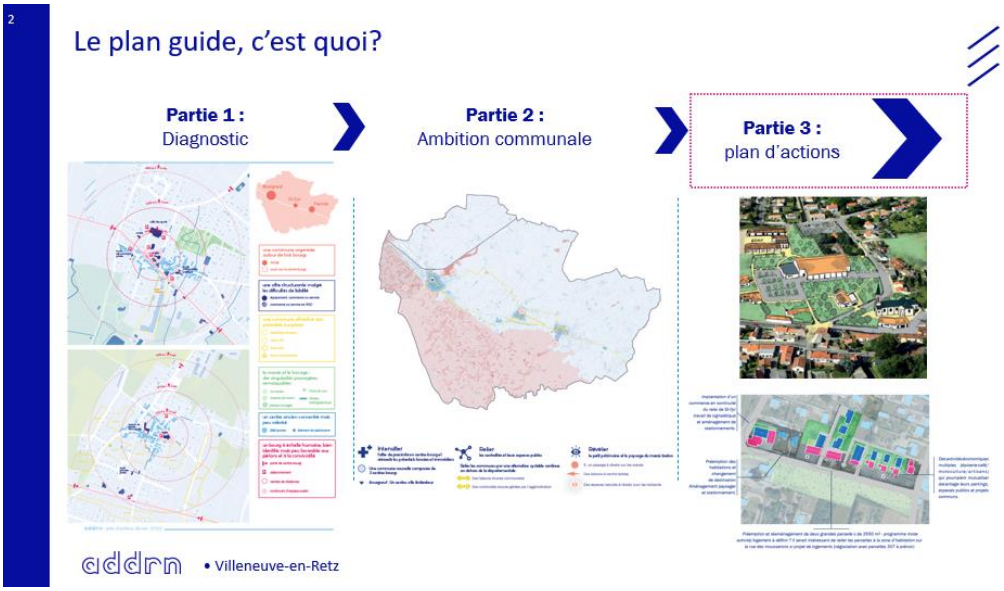
Au total, ce sont 100 logements retenus pour la période 2024-2035.

Analyse capacitaire de l'AURAN et plan guide sur les bourgs de l'Addrn :

Villeneuve-en-Retz était accompagné de deux études en parallèle de la révision du PLU :

- Un plan guide porté par l'Agence d'urbanisme de Saint-Nazaire (addrn).
- Des études capacitaires portées par l'Agence d'Urbanisme de la Région Nantaise (AURAN) et suivies par Pornic Agglo Pays de Retz.

Le plan guide :







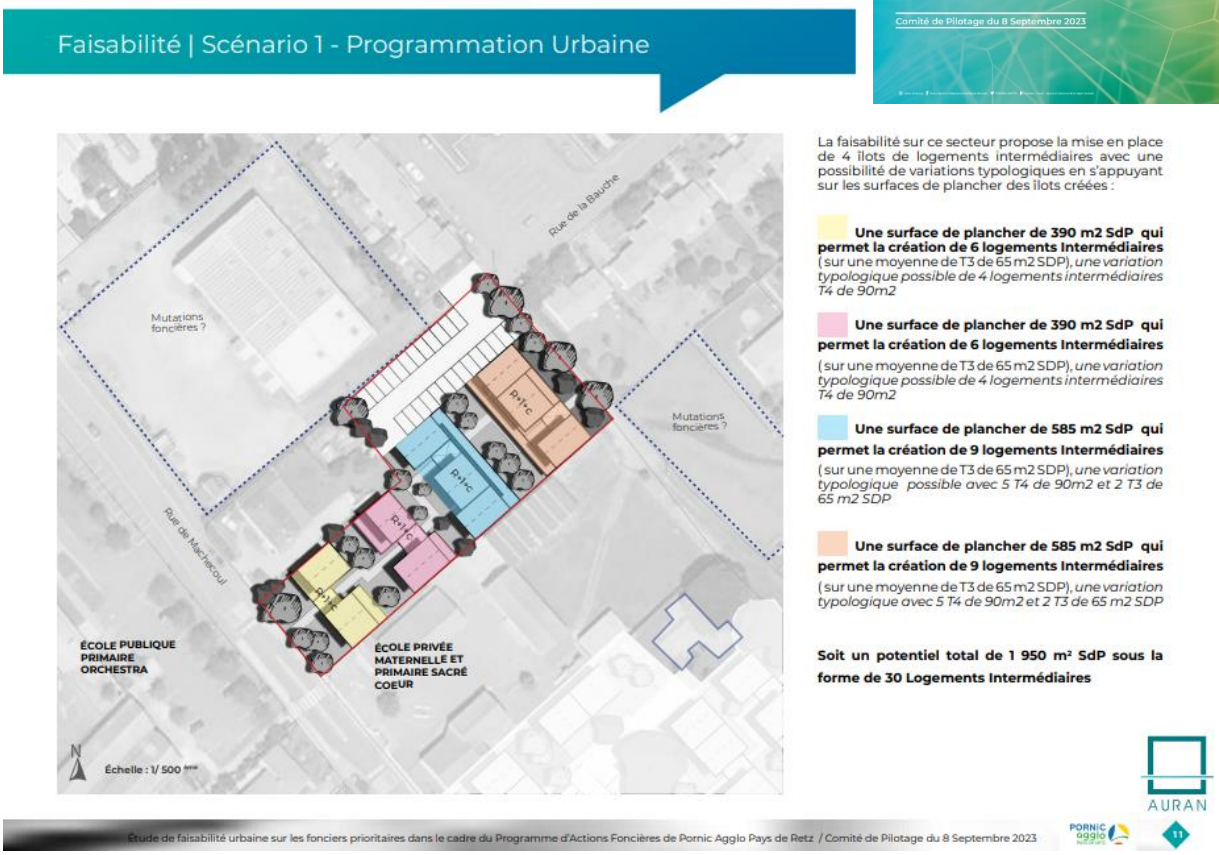
Le plan guide permis de travailler sur programme stratégique tout en analysant les composantes des bourgs et en couplant avec d'autres actions autres que l'habitat. Des actions variées y sont travaillées.

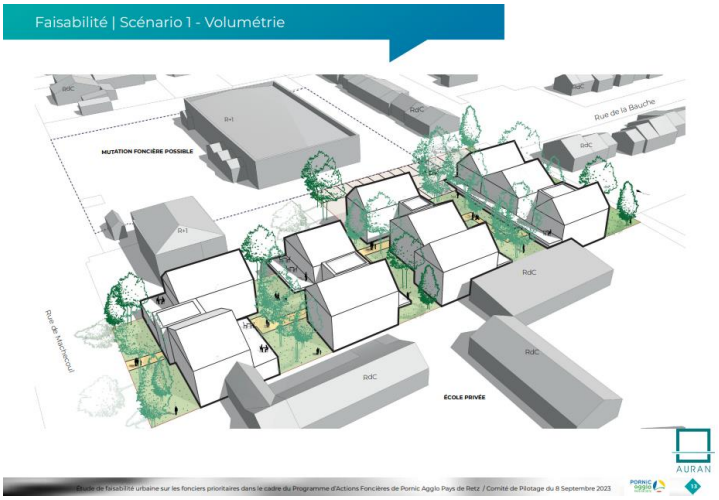
Ce travail a été réalisé en parallèle du PLU et a permis de cibler les secteurs clés et de composer des OAP.

Les études capacitaires :

Ces analyses se sont réalisées sur des parcelles de moins de 3000 m^2 environ. Elles avaient pour but de montrer que la production de logements pouvait s'insérer sur de petites enclaves et terrains très variés. Cela a permis d'ajuster les OAP et l'OAP thématique mieux construire, ou encore de composer les règles des zones dites densifiables.







Encadrer la production de logements à horizon 2035

Philosophie et enjeux

◀ Extrait du PADD

L'offre de logements doit se diversifier pour répondre aux nouvelles demandes mais aussi pour maintenir les populations en place. La diversité des habitats doit largement s'accentuer pour améliorer l'adéquation du parc avec les ménages de Villeneuve-en-Retz.

- **Diversifier le parc de logements**, en variant les tailles et les typologies, accession et locatif, aidé ou non, appartement ou maison...
- **Produire environ 95 logements sociaux, soit 25% de la production neuve.**
- **Fixer un pourcentage de logements abordables à l'échelle de la commune et par opération** : 10%, 20% ou 50% par exemple selon les secteurs. La commune doit répondre à des obligations en matière de logements abordables, fixés par le Programme Local de l'Habitat de Pornic Agglomération.
- **Orienter au moins 90% de la production de logements en continuité ou au sein des espaces urbanisés et en priorité dans les centralités.**
- **Favoriser les opérations de renouvellement urbain.**
- **Permettre le développement et l'évolution de secteurs résidentiels sur les trois bourgs et maitriser la densification des tissus**, tout en préservant le cadre de vie et la bonne gestion des milieux urbains.
- **Répartir de manière équitable l'offre de logements à produire au sein des bourgs et secteurs de projets associés**, et inscrire une réserver foncière pour le développement à long terme de Villeneuve-en-Retz.
- **Mobiliser sur chaque bourg au moins 25% du programme en densification naturelle.** Cela correspond à des espaces disponibles, terrains libres, jardins et grandes parcelles, divisions foncières... Ce potentiel représente au total près d'un tiers de la production de logement à horizon 2035.

Méthode et outils

90% dans les tissus ou en extension : Seuls quelques changements de destination pourront produire du logement en dehors ou en discontinuité des bourgs et de leur continuum aggloméré. L'objectif de 90% est largement atteint.

Programme	Bourgneuf	Saint-Cyr	Fresnay
Densification	34	34	32
Secteurs stratégiques	68	75	102
TOTAL	**102**	**109**	**134**
Changement de destination	**10**		
Résorption de la vacance	**10**		
TOTAL	**365**		
Bonus 2AU			83

Programme social

Au total le PADD parle d'un minimum de 25% de logements sociaux, en compatibilité avec le PLH. Le PLU va plus loin en tendant vers les 33% de logements « abordables » pour rattraper une partie de son retard. En effet, la commune dépasse les 3500 habitants et fait partie d'une agglomération de plus 15 000 habitants, le cadre SRU s'impose.

La production neuve va permettre de produire du logement abordable, c'est-à-dire à la fois du locatif social (PLAI, PLUS…° et de l'accession sociale (BRS, PSLA…).

L'objectif est donc de produire a minima 95 logements abordables, mais d'instaurer des possibilités d'aller vers d'autres formes pour atteindre la logique abordable.

Les OAP prévoient une part sociale à respecter par secteur. Si l'échéancier des OAP annonce 88 logements en part sociale, en réalité, il en est prévu davantage sans que l'on puisse les quantifier :

- Il est annoncé 50% de part sociale sur l'OAP de renouvellement urbain de la Friche Super U, cependant, le programme final tendrait potentiellement vers 100% de part sociale, comme sur d'autres secteurs ;
- Sur le secteur ZAC de la Cabiterie 2 (en 2AU) il est prévu une part sociale de 33%, ce qui représentera une trentaine de logements sur les 83 prévus ;

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) en cours de finalisation à l'échelle de Pornic Agglo Pays de Retz demande des taux entre 25 et 45% sur les nouvelles opérations.

Le PLU prévoit une part sociale minimale sur chacune des OAP, excepté les n°6, 7 et 8, qui correspondent à des coups partis déjà démarrés.

N°		Site	Type	Espace	Surface OAP (ha)	Tranches	Surface réelle opérationnelle (ha)	Programme	Densité	Logts sociaux		Echéance
1	BOURGNEUF	Anciennes serres	Mixte	RU	0.85		0.85	26	30	33%	8	Court terme
2		Friche Super U	Mixte	RU	0.44		0.44		25	50%	-	Court terme
3		Sud Ostréa	Habitat	Densif.	0.74	Secteur A	0.24	6	25	33%	2	2028
						Secteur B	0.5	15	30	33%	5	2028
4		Rue des Sarcelles	Habitat	Densif.	0.7		0.7	21	30	50%	11	Court terme
5	SAINT-CYR	Hauts Vents	Habitat	Extension	0.91	Secteur A	0.44	9	20	30%	3	2030
						Secteur B	0.4		20	30%		2030
6		La Haute-Croix	Habitat	Densif.	0.73		0.53	13	24	0%	-	Court terme
7		11 novembre	Habitat	Densif.	0.89		0.89	17	18	0%	-	Court terme
8		Point de vue	Habitat	Extension	1.2		1.2	26	21	100%	26	Court terme
9		Machecoul	Mixte	Densif.	6.73	Secteur A	1.61	10	-	-	-	Court terme
						Secteur B	1.68		-	-	-	
10	FRESNAY	La Cabiterie (ZAC)	Habitat	Extension	7.71	Secteur A	5.1	102	20	33%	34	Court terme
						Secteur B	1.4		20	-	-	Court terme
			Habitat	Extension	4.14	Secteur C			20	33%		2032 (2AU)
11		Colarena	Mixte	RU	4.91				20	30%	-	Court terme
12		Les Chaumes	Habitat	Densif.	0.7		0.7		20	-	-	Court terme
Total					30.65		16.68	245			88	

(RU = Renouvellement urbain / Densif. = densification au sein de l'enveloppe urbaine)

Tableau échéancier des Orientations d'Aménagement et de Programmation
Extrait du document n°5 : OAP

Le **règlement écrit** prévoit qu'en dehors des secteurs couverts par des OAP, *« toute opération d'aménagement comportant **au moins 8 logements ou lots** devra destiner **30% du nombre de logements** ou lots de l'opération aux logements locatifs sociaux, ou toute construction de logements immeuble collectif ou intermédiaire devra destiner au moins **30% de la surface de plancher** totale affectée à l'habitat de l'opération aux logements locatifs sociaux ».*

Les règles des différentes **zones U** dans le règlement permettent la densification naturelle, en faisant évoluer les reculs depuis la voie publique et les limites séparatives.

Les secteurs d'OAP sont situés soit dans l'espace déjà urbanisé, soit en continuité immédiate des bourgs et ne créé pas de coupure d'urbanisation.

Trois des secteurs d'OAP sont destinés à du **renouvellement urbain** : deux à Bourgneuf (les anciennes serres et la friche Super U) et un à Fresnay (Colarena).

Bilan : le programme social dépassera les 95 logements prévus dans le PADD. C'est bien un minima qui a été inscrit mais le nombre sera plus important à terme. De plus, cette part dite « abordable » est pour l'instant largement sortie en Logements Locatifs Sociaux. D'autres formes d'abordables sont prévues à terme comme du BRS et accession aidée.

Phasage

L'échéancier des OAP permet de phaser la production de logements sur les 10 ans de vie du PLU :

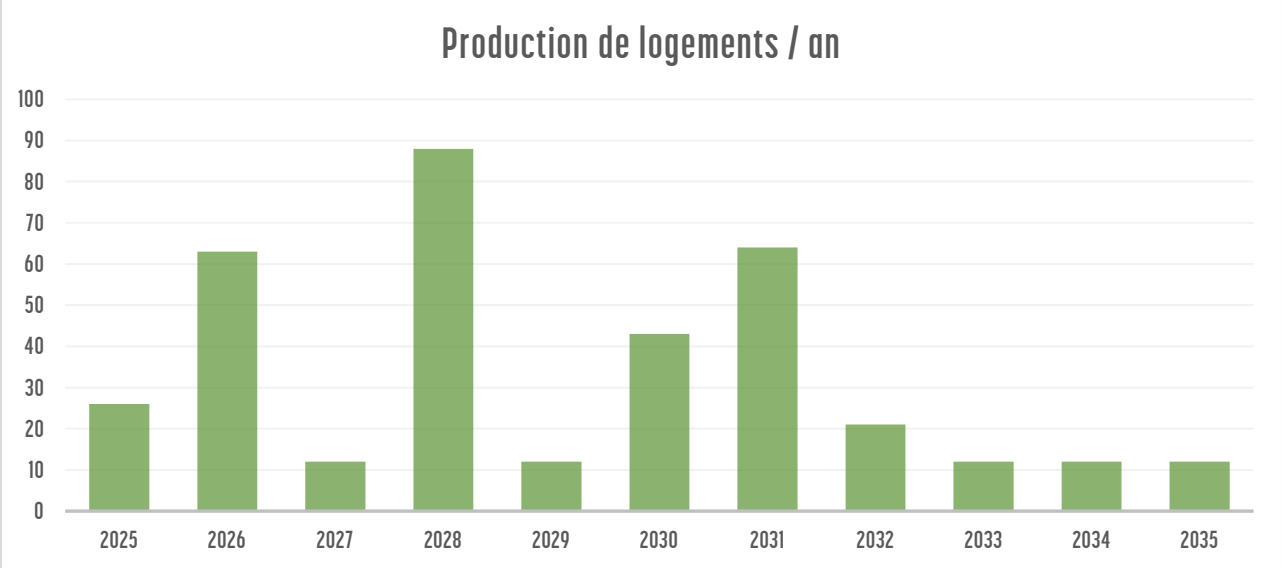
		TOTAL	Détails	TOTAL
Densification	Densification (théorique)	100	Analyse des gisements fonciers "théorique" au sein des enveloppes urbaines (et maitrise par le règlement et OAP thématique) + Opérations ponctuelles ou en cours (friche super U / Machecoul partie Nord / Les Chaumes)	100
Changement destination et Programme structurant	Changement de destination / vacance	20	Potentiel de logements en resorption de la vacance et changement de destination en milieu rural (10 + 10)	20
	Bourgneuf	68	Anciennes serres (OAP 1)	26
			Friche super U (OAP 2)	
			Sud Ostréa (OAP 3)	21
			Rue de Sarcelles (OAP 4)	21
	Saint-Cyr	75	La Haute-Croix (OAP 6)	13
			11 novembre (OAP 7)	17
			Point de vue (OAP 8)	26
			Machecoul (OAP 9)	10
			Hauts Vents (OAP 5)	9
	Fresnay	102	Colarena (OAP 11)	
			Les Chaumes (OAP 12)	
			Cabiterie (secteur A + B) (OAP 10)	102
			Cabiterie (secteur C - 2AU (OAP 10)	Long terme
TOTAL		365		365



Localisations de zones à urbaniser et OAP

Tableau de phasage

		Répartition par an										
Détails	TOTAL	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Densification	100		10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
Vacance et changement de destination	20		2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Anciennes serres	26			26								
Friche super U												
Sud Ostréa	21						21					
Rue de Sarcelles	21		21									
La Haute-Croix	13	13										
11 novembre	17		17									
Point de vue	26	13	13									
Machecoul	10						10					
Hauts Vents	9								9			
Colarena												
Les Chaumes												
Cabiterie (secteur A + B)	102				25	25		25	27			
	365	26	63	38	37	37	43	37	48	12	12	12



La répartition par an de la production de logements montre bien que les capacités de la commune ont été prise en compte pour étaler le rythme. Cette répartition est théorique et basée sur la sortie des biens, voire l'emménagement.

Axe 2 : Une dynamique locale multipolaire

Thématiques : commerces et services, économie, emplois, mobilités, agriculture

Conserver la diversité des emplois locaux

Philosophie et enjeux

Avec près de 1000 emplois sur la commune, Villeneuve-en-Retz constitue un pôle d'emplois à l'échelle du Pays-de-Retz, au Sud de la Loire-Atlantique et aux portes de la Vendée. Entre un socle naturel fort, porteur d'une agriculture très diversifiée, avec des tissus urbanisés serviciels et des espaces industriels et artisanaux, la commune possède une grande variété d'économies.

◀ Extrait du PADD

- **Conforter Villeneuve-en-Retz comme une polarité locale d'emplois**. Située entre Machecoul et Pornic et équipée d'une gare, Villeneuve-en-Retz accueille des emplois accessibles aux résidents communaux comme aux habitants des communes voisines.
- **Organiser la mixité fonctionnelle dans les tissus urbanisés** afin de répondre aux besoins des habitants et des entreprises : services, commerces de proximité, restauration, équipements...
- **Optimiser les espaces d'activités existantes et valoriser leur vocation industrielle et artisanale.** La commune dispose de plusieurs espaces d'activités, associés à des voies structurantes et qui appuient des secteurs économiques primaires et secondaires.
- **Maîtriser le développement des espaces productifs** pour conserver la diversité des emplois et l'équilibre entre sphère productive et sphère présentielle. Ces espaces sont sensibles et font l'objet d'une protection sur certains milieux pour maintenir une cohérence entre qualité environnementale, paysagère et développement économique.
- Conserver des espaces dédiés au maintien et au développement des **exploitations agricoles et sylvicoles**.
- **Permettre la mise en place de dispositifs d'accueil pour les saisonniers dans les exploitations agricoles.**

Méthode et outils

Le **règlement écrit** précise les dispositions pour encadre l'accueil et le développement des activités économique sur le territoire.

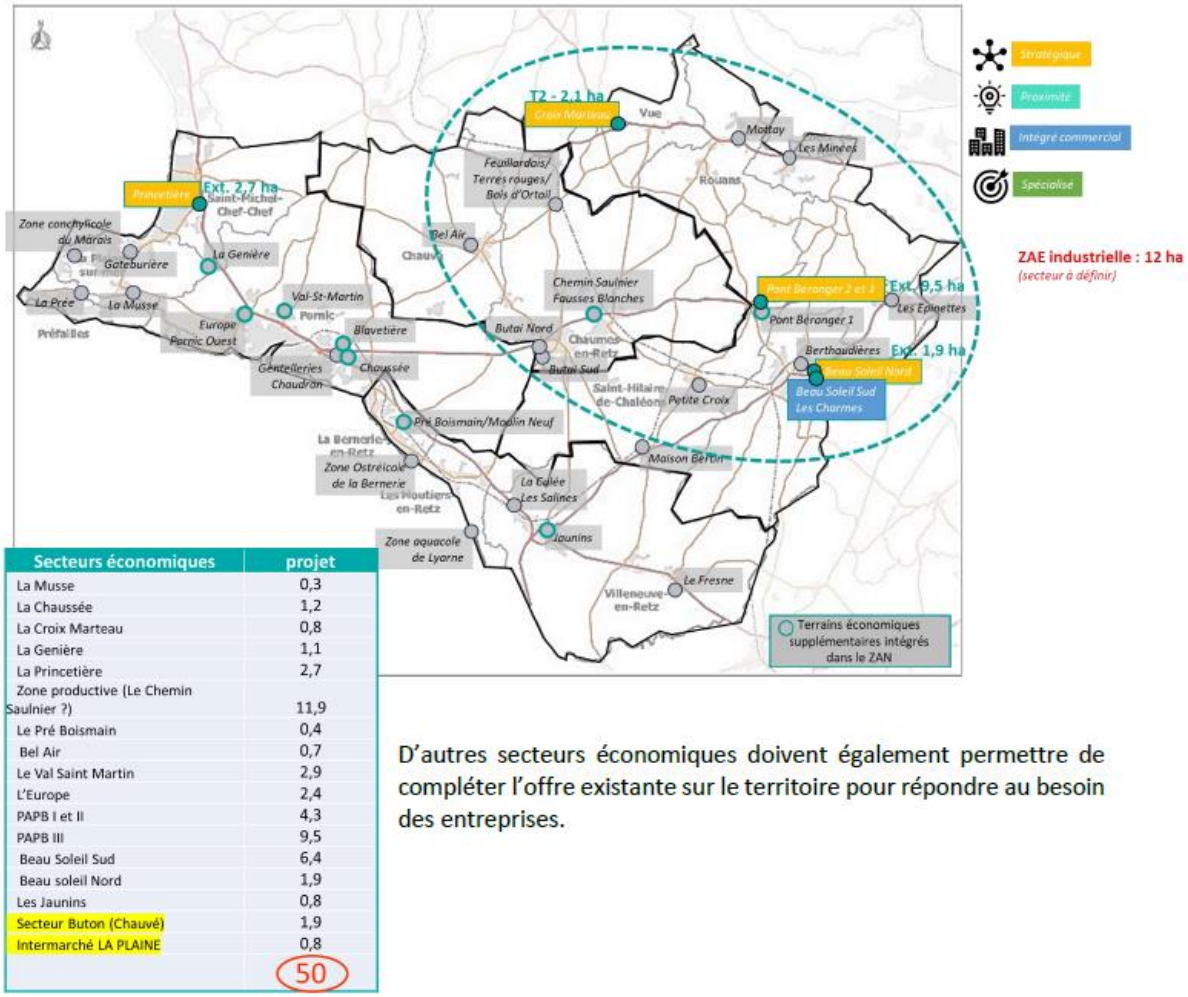
Il inscrit différents types de zones pour conserver des espaces stratégiques et dédiés à l'industrie et à l'artisanat notamment. La **zone Ui** est fléchée uniquement pour cela.

Le PLU permet la densification des zones d'activités (Ui) existantes sur la commune, à savoir les Jaunins, les Sorinières et le Fresne. Ces zones ne peuvent d'ailleurs plus accueillir de nouvelles constructions liées à des activités tertiaires ou autres que dédiées à de l'industrie et artisanat. L'objectif est de les dédier entièrement à ces métiers qui ont besoin d'être en zone ou en dehors des secteurs résidentiels.

La **zone UA** prévoit quant à elle l'habitat, l'artisanat et le commerce de détails, la restauration, les activités de services, les hôtels et les cinémas et permet ainsi une **mixité fonctionnelle** dans chacun des bourgs de Villeneuve-en-Retz.

La **zone UM** est un secteur urbain mixte, dans lequel l'habitat est autorisé en plus de diverses fonctions économiques. Le but est de ne pas autoriser les commerces et la restauration pour les félcher uniquement dans les centralités. En sous-secteur UMc (Colarena) et UMr (secteur gare de Bourgneuf), des particularités sont admises pour conserver des dynamiques existantes.

Stratégie économique de Pornic Agglo :



Secteurs économiques	projet
La Musse	0,3
La Chaussée	1,2
La Croix Marteau	0,8
La Genière	1,1
La Princetière	2,7
Zone productive (Le Chemin Saulnier ?)	11,9
Le Pré Boismain	0,4
Bel Air	0,7
Le Val Saint Martin	2,9
L'Europe	2,4
PAPB I et II	4,3
PAPB III	9,5
Beau Soleil Sud	6,4
Beau soleil Nord	1,9
Les Jaunins	0,8
Secteur Buton (Chauvé)	1,9
Intermarché LA PLAINE	0,8
	50

D'autres secteurs économiques doivent également permettre de compléter l'offre existante sur le territoire pour répondre au besoin des entreprises.

Extrait d'un document de travail sur la stratégie de développement économique et les fonciers de développements. (Pornic Agglo)

La stratégie s'apparente à une répartition des espaces gérés par l'intercommunalité et dédiées aux activités variées (commerce compris), et les possibilités d'extensions de ces derniers. Deux secteurs sont identifiés à Villeneuve-en-Retz dans cette stratégie :

- La Culée / Les Salines : secteur dédié aux commerces uniquement dans le PLU dorénavant
- Les Jaunins : zone industrielle et artisanale

C'est surtout la zone des Jaunins qui peut connaitre une densification. Le potentiel de 0.8 ha abordé dans le document fait état de secteurs déjà artificialisés et/ou englobés dans le continuum aggloméré de la zone.

En dehors des zones U, la zone A (agricole) permet le développement d'activités agricoles. Des pastillages sont largement inscrits autour des sites d'exploitation ou de production pour permettre des évolutions bâtimentaires ou de mises aux normes. La zone agricole est largement dominante sur la partie Nord du territoire comme un plateau productif dédiée au secteur primaire. C'est l'espace productif où d'autres formes de diversification, notamment pour la production d'énergies renouvelables, sont admises à condition.

Des zones NF ont été inscrites afin de permettre l'exploitation forestière et la sylviculture. Des plans de gestion sont présents et sont tous inscrits dans cette zone dédiée à l'agroforesterie. La protection des bois a été enlevé sur les plans de gestion pour faciliter leurs démarches administratives et à la demande du CRPF (centre régional de la propriété forestière).

Pérenniser les espaces et les activités agricoles

Philosophie et enjeux

◀ Extrait du PADD

L'économie de Villeneuve-en-Retz est fortement portée par des activités agricoles très diversifiées. On retrouve sur la commune plus d'une douzaine de types de productions, entre le marais et le plateau bocager : bovins, sel, vin, fleurs, légumes, lait et transformation, céréales, volailles, houblon, gibiers, maraîchage, équestres, lapins, huitres, coquillages…

- **Limiter l'artificialisation des sols agricoles.** En tant qu'espace productif et milieu naturel, il est nécessaire de préserver les sols pour la pérennité des activités, l'équilibre entre les différentes économies et la qualité des milieux et des ressources.
- **Protéger les espaces agricoles, les sites et les sièges agricoles et la variété des activités associées.** La commune connait une grande diversité d'agriculture qui génère une pluralité des paysages et des usages. Il faut conserver un équilibre entre ces différentes activités pour que chacune puisse prospérer sur le territoire de Villeneuve-en-Retz.
- **Faciliter la diversification des économies agricoles** et notamment les gîtes, la vente directe ou encore la production d'énergies renouvelables, et soutenir la création de nouveaux sièges d'exploitation.
- **Organiser les typologies d'agriculture et leurs caractéristiques entre terre et marais** : conserver des espaces de franges agricoles et des composantes naturelles entre les différentes activités.

Méthode et outils

La **zone A** permet uniquement le développement de l'activité agricole, ainsi, toute construction ne relevant pas de cette destination y est interdite. Elle occupe une large partie du territoire pour favoriser le maintien et le développement de l'activité agricole.

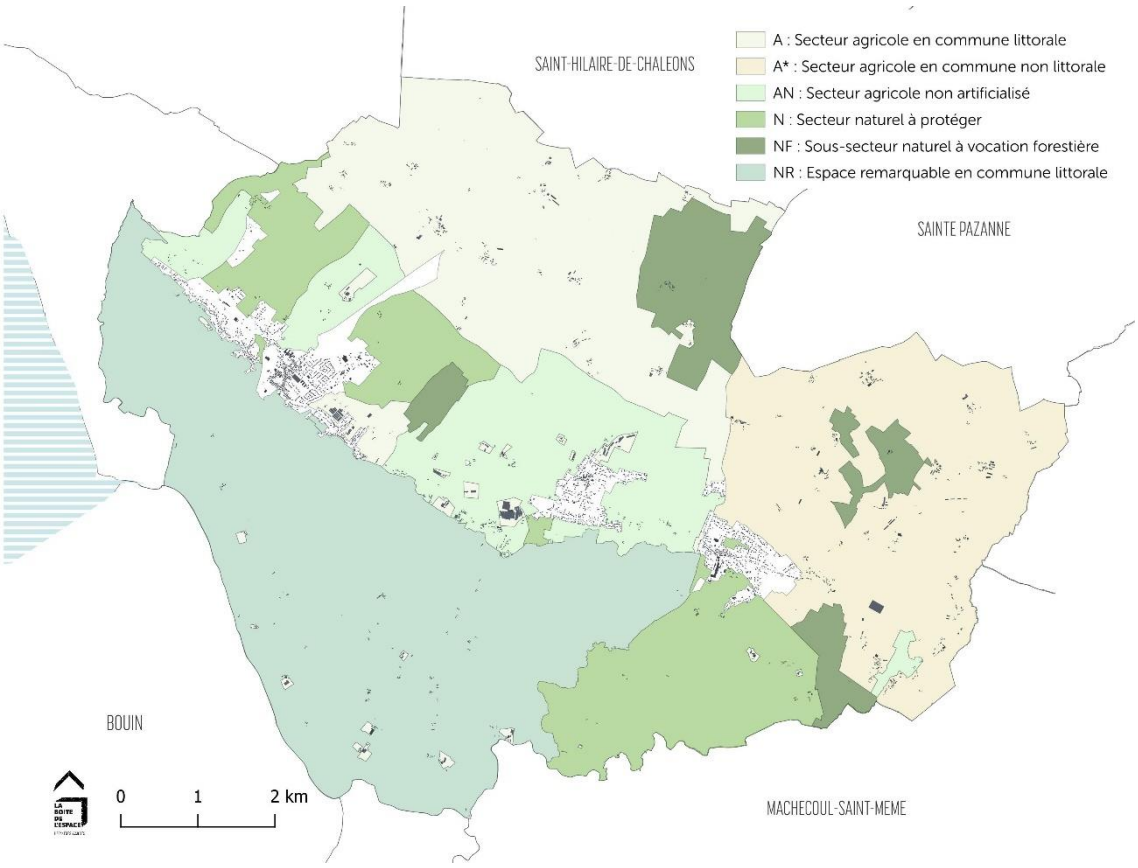
Le **secteur AN** a été défini de façon à protéger à la fois le sol agricole de toute construction ainsi que dans un souci de préservation des paysages et d'évitement des nuisances autour des secteurs d'habitat que constituent les trois bourgs. Les secteurs AN ont été tracés en suivant les **réservoirs de biodiversité** identifiés, les coupures d'urbanisation, les espaces proches des bourgs, les réservoirs complémentaires, les points hauts et covisibilité du marais… Ils sont dédiés aux espaces agricoles mais sans ou avec peu de

constructions. Ils permettent des évolutions et mises aux normes et des diversification légères pour protéger les sols et leurs caractéristiques.

Pour le maintien et le développement des sièges et sites de production agricoles, des pastillages ont été inscrits sur l'ensemble de la commune, que ce soit au sein de zones naturelles ou des espaces remarquables du marais.

La diversification agricole est possible via le règlement de la zone A.

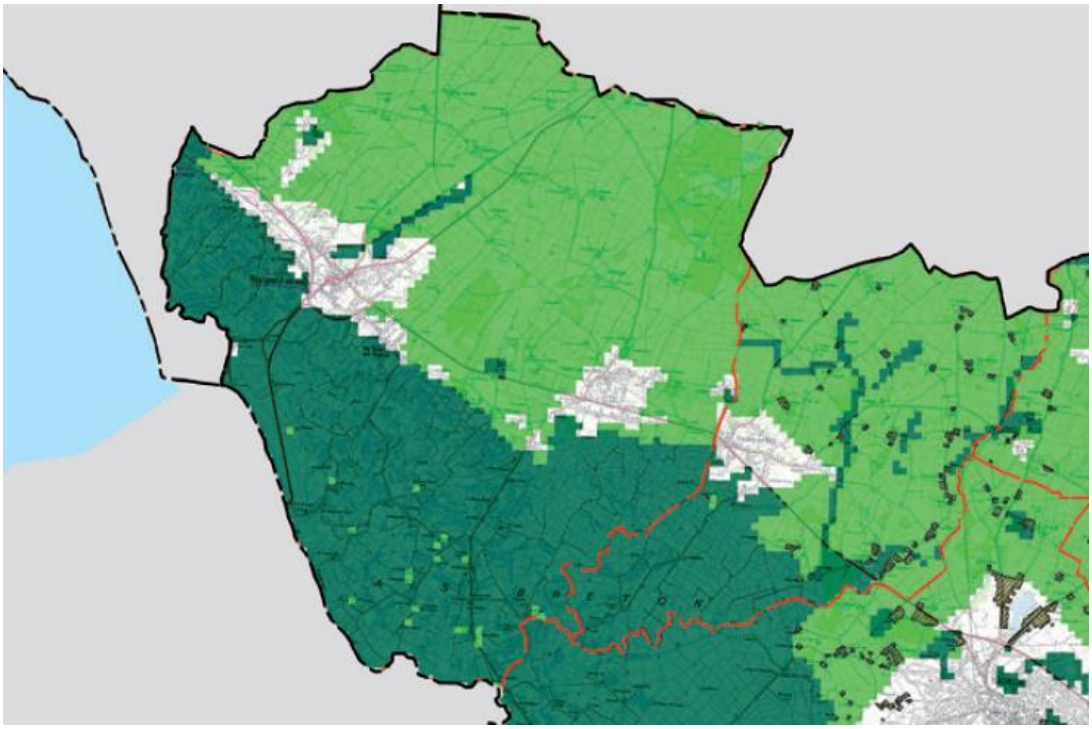
Les possibilités d'évolutions et de constructions sont largement défendues sur l'espace rural de Villeneuve-en-Retz, tout en conservant des protections souples sur les composantes de la trame verte et bleue.



Le PLU reprend les Espaces Agricoles Pérennes (EAP) du SCoT du Payse de Retz. De ces EAP, est exclu :

- Le secteurs potentiels d'urbanisation future,
- Les hameaux, villages, stecal et notamment ceux susceptibles d'être densifiés,
- Les parcelles identifiées comme support de projets photovoltaïque au sol,
- Les surfaces d'extensions d'activités extractives.

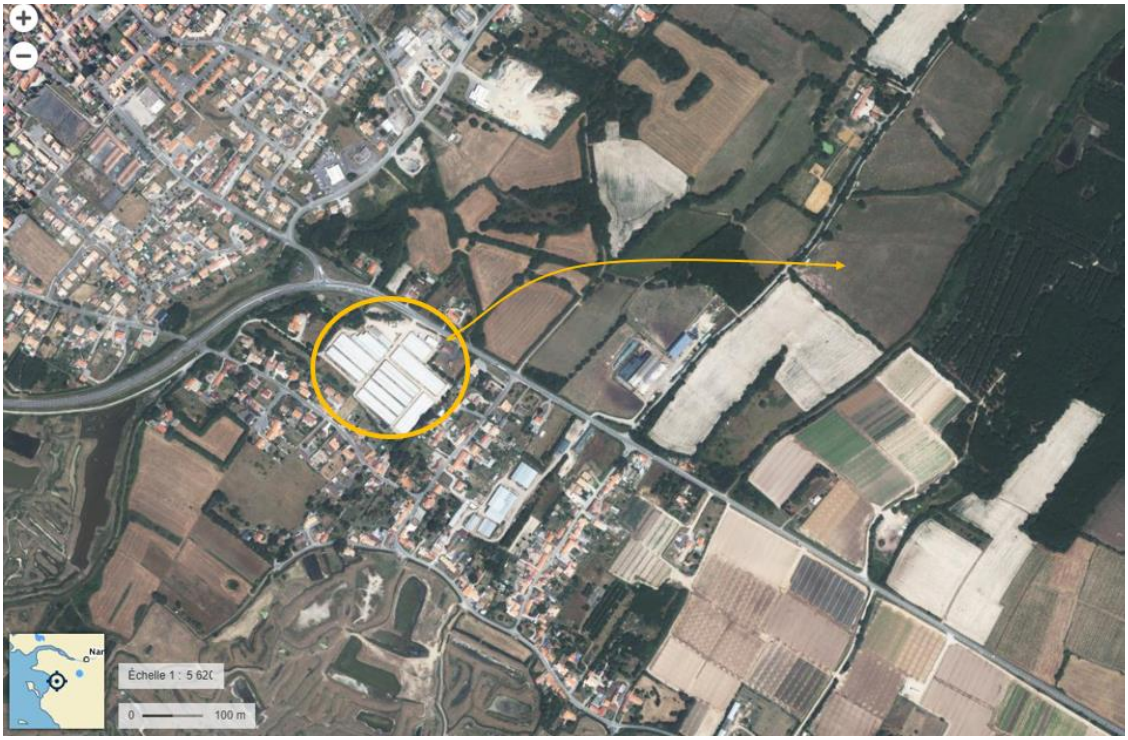
Dans ce cadre, le PLU classe les EAP soit en A (ou AN), soit en N.



Espaces agricoles Pérennes sur Villeneuve-en-Retz - Extrait des annexes cartographiques du DOO (SCoT du Pays de Retz

Déplacement de siège

Un siège d'exploitation souhaiterait à terme se déplacer sur Bourgneuf. Il pourrait libérer un espace coincé entre la RD13 et des espaces urbanisés au sud du bourg de Bourgneuf. Cette pré-localisation n'est pas aboutie mais pourra faire l'objet d'une réflexion plus poussée.



Potentiel déplacement de siège d'activité agricole.

Structurer l'offre commerciale et de services

Philosophie et enjeux

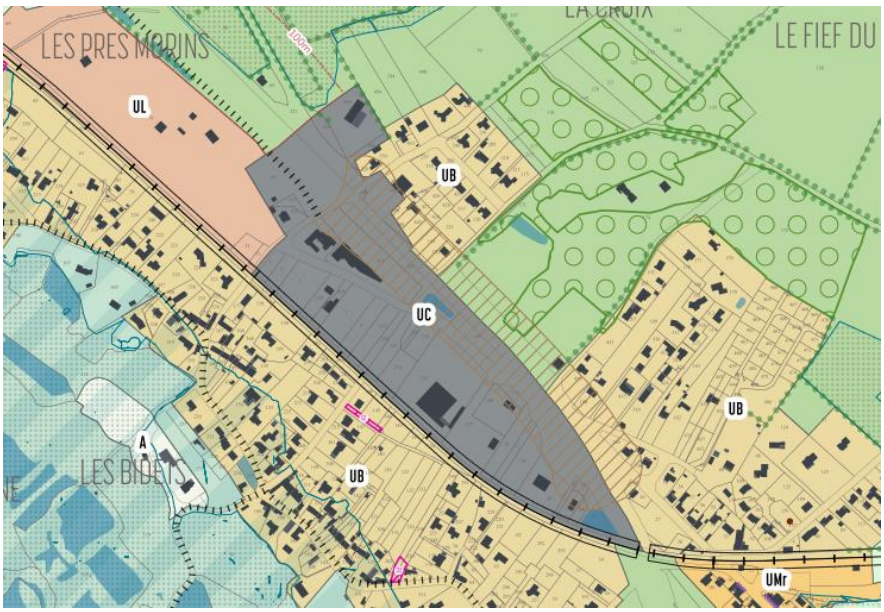
Villeneuve-en-Retz bénéficie à la fois d'une attractivité touristique, économique et d'une population à l'année. L'offre de commerces et de services doit pouvoir répondre à ces différentes formes de fréquentation.

◀ Extrait du PADD

- **Concentrer l'offre commerciale et de service dans les centralités**, afin d'éviter la dispersion, de favoriser les regroupements autour des espaces publics et de limiter les déplacements motorisés.
- **Maintenir et encadrer le développement d'un espace mixte et accessible aux Salines** pour permettre l'implantation de commerces et de services complémentaires à ceux des centralités.
- **Maîtriser l'évolution de l'offre de commerces de proximité dans les bourgs et protéger les cellules existantes** afin de faire vivre les centralités marchandes et de proposer aux habitants et touristes une offre de proximité complète.
- **Assurer l'accessibilité aux équipements pour tous**, qu'ils soient dédiés aux seniors, aux familles, aux jeunes ménages...
- **Répondre aux besoins des habitants actuels et futurs**, en renforçant les différentes offres en équipement et services dédiés à la santé, à l'éducation, aux sports et loisirs, à la culture ou encore à l'administration.

Méthode et outils

Outre la **zone UC**, qui autorise des cellules commerciales de 250^2 de surface de plancher minimum, l'artisanat et le commerce de détails ne sont pas autorisés ailleurs que dans la zone UA et en sous-secteurs UMc. Cela permet de **concentrer l'offre commerciale dans les bourgs** et dans la zone des Salines.



Périmètre de la ZACOM au SCoT du Pays de Retz

Le secteur UC s'applique à la zone commerciale des Salines, identifiée au SCoT comme zone de périphérie. Il permet l'implantation de grands et moyens commerces, n'ayant pas leur place en centralité et engendrant de nombreux flux.

La **zone UE** correspondant aux secteurs d'équipement de services ou d'intérêt collectif, notamment la maison de retraite à Bourgneuf et la station d'épuration à Fresnay.

Afin de protéger les cellules commerciales existantes dans les centres-bourg, notamment à Bourgneuf, un **linéaire commercial** a été prescrit, il s'applique dans la centralité autour de l'église ainsi qu'au secteur de la gare. Ce linéaire bloque le changement de destination des commerces et activités de service et de restauration existante afin qu'ils gardent cette destination pour contribuer au maintien d'une offre commerciale garante de l'attractivité du bourg.



Linéaire commercial

Renforcer l'accessibilité et multiplier les mobilités

Philosophie et enjeux

Villeneuve-en-Retz est situé au carrefour de l'axe Nantes-Noirmoutier et Pornic-Machecoul, entre terre et marais... Cette position stratégique assure une desserte facilitée par un réseau routier structurant et une gare ferroviaire. L'enjeu des mobilités douces et actives est à accentuer pour multiplier les alternatives aux déplacements motorisés.

◀ Extrait du PADD

- **Maintenir un réseau routier de qualité** à l'échelle de toute la commune, dans les bourgs et dans l'espace rural.
- **Favoriser le développement des modes actifs, en sécurisant les déplacements piétons et vélos notamment.** Il s'agit de renforcer les liaisons douces au sein des espaces urbanisés et habités, entre les bourgs, vers les zones d'emplois, les équipements publics et/ou de loisirs.
- **Encourager les modes de déplacements alternatifs tels que le covoiturage.** La mutualisation des modes de transports permet de limiter les émissions de gaz à effet de serre.
- **Valoriser la place de la gare et promouvoir l'utilisation du réseau ferroviaire.** Située à Bourgneuf, l'accès au train confère un rôle stratégique à cette centralité et doit favoriser le développement d'une forme de mixité fonctionnelle et résidentielle.
- **Encadrer la place de la voiture**, en travaillant sur l'amélioration de la politique de stationnement et la mutualisation des usages.
- **Améliorer l'accès aux communications numériques** et un déploiement réfléchi des réseaux.

Méthode et outils

Des **emplacements réservés** ont été inscrits ou repris des PLU précédents dans le but d'aménager ou d'améliorer des voies de desserte, des accès ou de la voirie.

La gare de Bourgneuf bénéficie d'un **zonage UMr**, qui permet de la mettre en valeur en permettant la restauration. Il favorise le développement d'un quartier dense et mixte autour de la gare et ainsi de favoriser les objectifs du SCoT et autres politiques de développement du ferroviaire.

Des **règles de stationnement** par zone et selon les besoins sont édictées dans le règlement écrit. Une politique de facilitation et d'assouplissement des règles a été souhaitée dans les zones denses, tandis qu'en zone pavillonnaire plus résidentielle et moins dense, des règles plus classiques avec une obligation de 2 places par logement ont été conservées.

Le développement de nouvelles constructions à destination de l'habitat est autorisé essentiellement dans les bourgs déjà constitués, et notamment là où les réseaux numériques sont déjà existants. Il n'est plus possible de construire de l'habitat dans les zones rurales.

Des **chemins à préserver ou à créer** ont été inscrits à l'échelle de la commune, de plus, certaines des OAP prévoient des principes de liaisons douces à respecter pour connecter les secteurs au tissu existant et fluidifier les déplacements doux au sein des bourgs.



Liaisons douces à préserver ou à créer

Les objectifs de déploiement de liaisons douces ont largement été introduites dans les OAP. Elles permettent de mailler les espaces urbanisés et de connecter les futurs quartiers.

Axe 3 : Un patrimoine bénéfique au cadre de vie

Thématiques : patrimoine, environnement et biodiversité, paysages, trame verte et bleue

Préserver l'équilibre des milieux et les composantes du patrimoine naturel

Philosophie et enjeux

Entre plateau agricole, bocage et marais, Villeneuve-en-Retz dispose d'un éventail de milieux écologiques riches, bénéfiques à la biodiversité, au cadre de vie, aux activités et à la découverte.

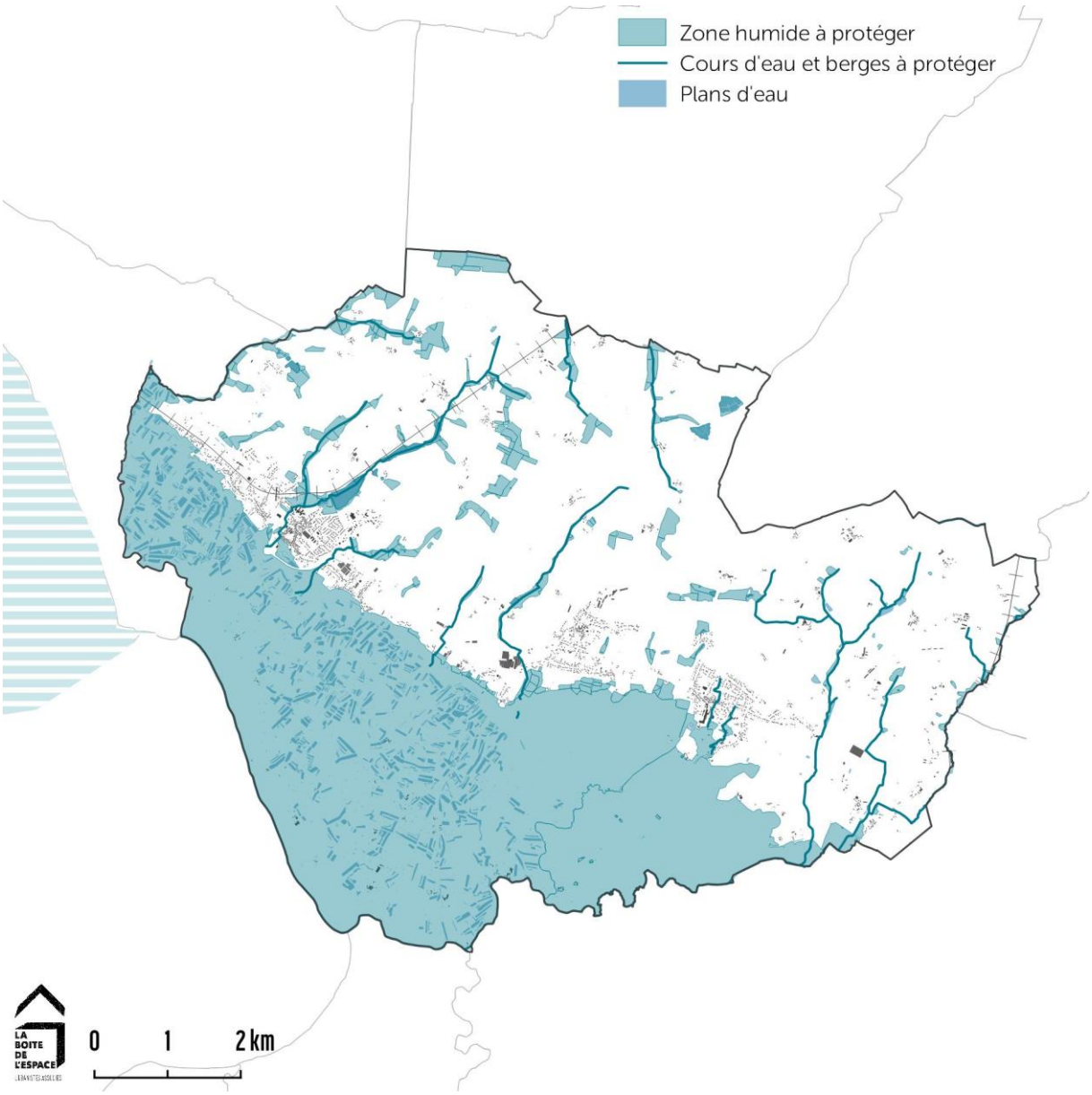
◀ Extrait du PADD

- **Garantir la valeur écologique et fonctionnelle de la trame verte et bleue en préservant toutes ses composantes** : haies, cours d'eau, boisements, zones humides...
- **Protéger les réservoirs de biodiversité et identifier des corridors écologiques.** Identifier les milieux importants et regroupant des espèces végétales et animales et permettre leurs déplacements par le biais de connexions multiples et de qualité.
- **Préserver les liens entre la terre, la mer et le marais** pour garantir la qualité de l'environnement et les bons échanges entre les milieux.
- **Inscrire des réservoirs de biodiversité complémentaires** pour valoriser les espaces bocagers denses et protéger les alignements d'arbres et éléments isolés.
- **Permettre la découverte des milieux en encadrant les itinéraires pédestres et cyclables.**

Méthode et outils

Le PLU de Villeneuve-en-Retz met l'accent sur toutes les composantes de la Trame Verte et Bleue en les identifiant et en les protégeant dans son règlement.

- Les **haies et boisements** : toutes les haies et boisements (non significatifs) sont inscrits au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme sur le plan de zonage. Un travail de concertation a été réalisé avec les agriculteurs locaux et les élus, et a permis de dresser une carte actualisée de l'état de la couverture bocagère et boisée de la commune. Les éléments les plus significatifs sont classés en EBC.
- Les **cours d'eau et plan d'eau** : des données existantes et une actualisation a permis de générer une carte des cours d'eau et de les protéger à minima au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme dans le règlement.
- Les **zones humides** : elles ont été recensées sur l'ensemble du territoire et ont fait l'objet d'un inventaire complémentaire sur les secteurs à enjeux. Elles figurent toutes au plan de zonage et sont ainsi protégées au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme dans le règlement. Certains espaces aquatiques ou humides sont aussi présents dans les OAP sectorielles.



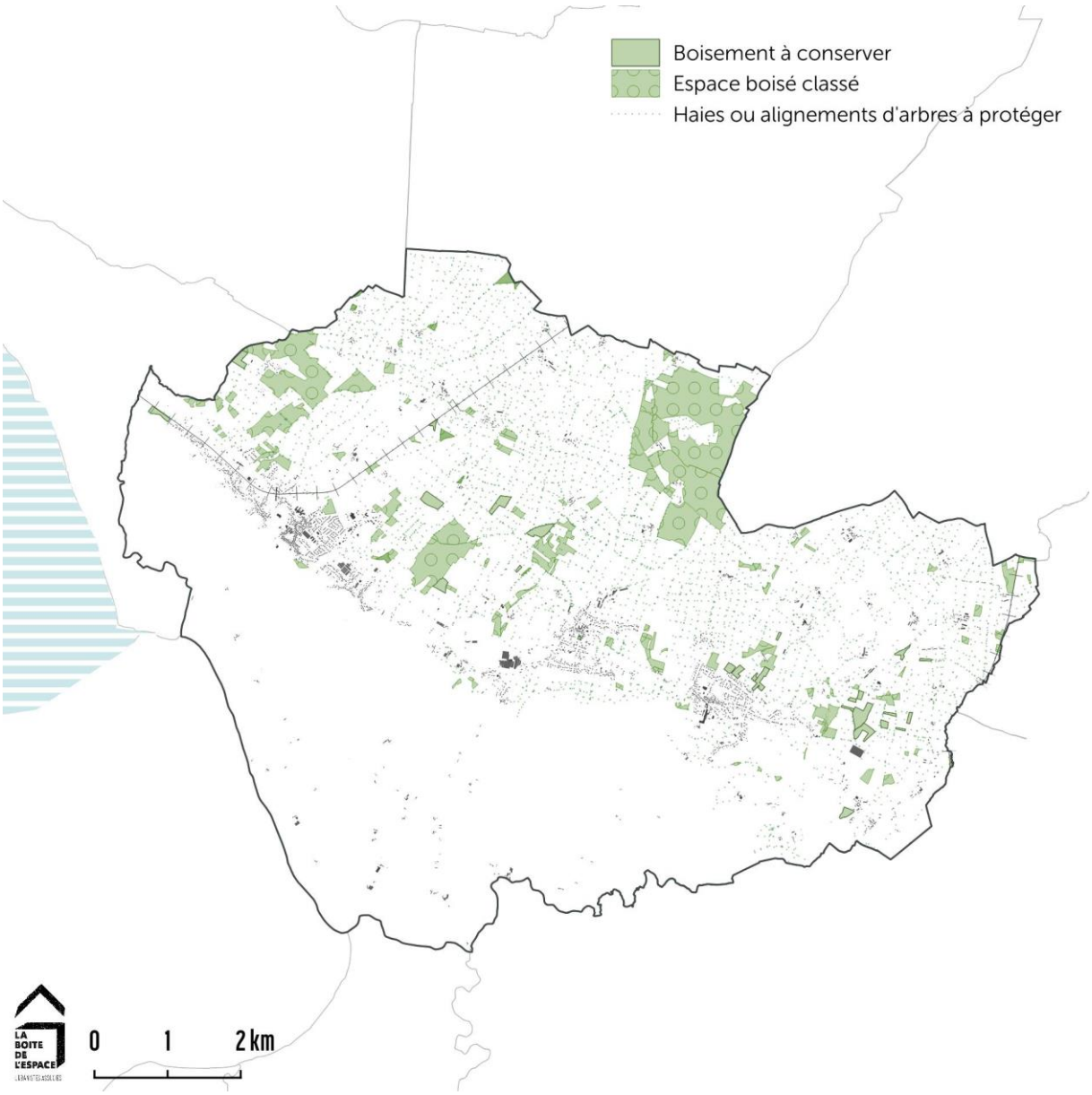
Trame bleue

La trame bleue a été largement identifiée sur la partie marais et les zones humides qui le composent.

Le chevelu de cours d'eau a lui aussi été protégé. Cette protection a été renforcée d'une zone tampon de 10 m de part et d'autre de chaque cours d'eau pour limiter les impacts et les constructions trop proches de ces continuités écologiques clés du territoire.

Les zones humides sont issues des inventaires validés par la CLE, notamment dans les PLU anciens.

Un inventaire complémentaire sur les zones potentiellement de développement a été réalisé également et a permis d'EVITER d'éventuels impacts.



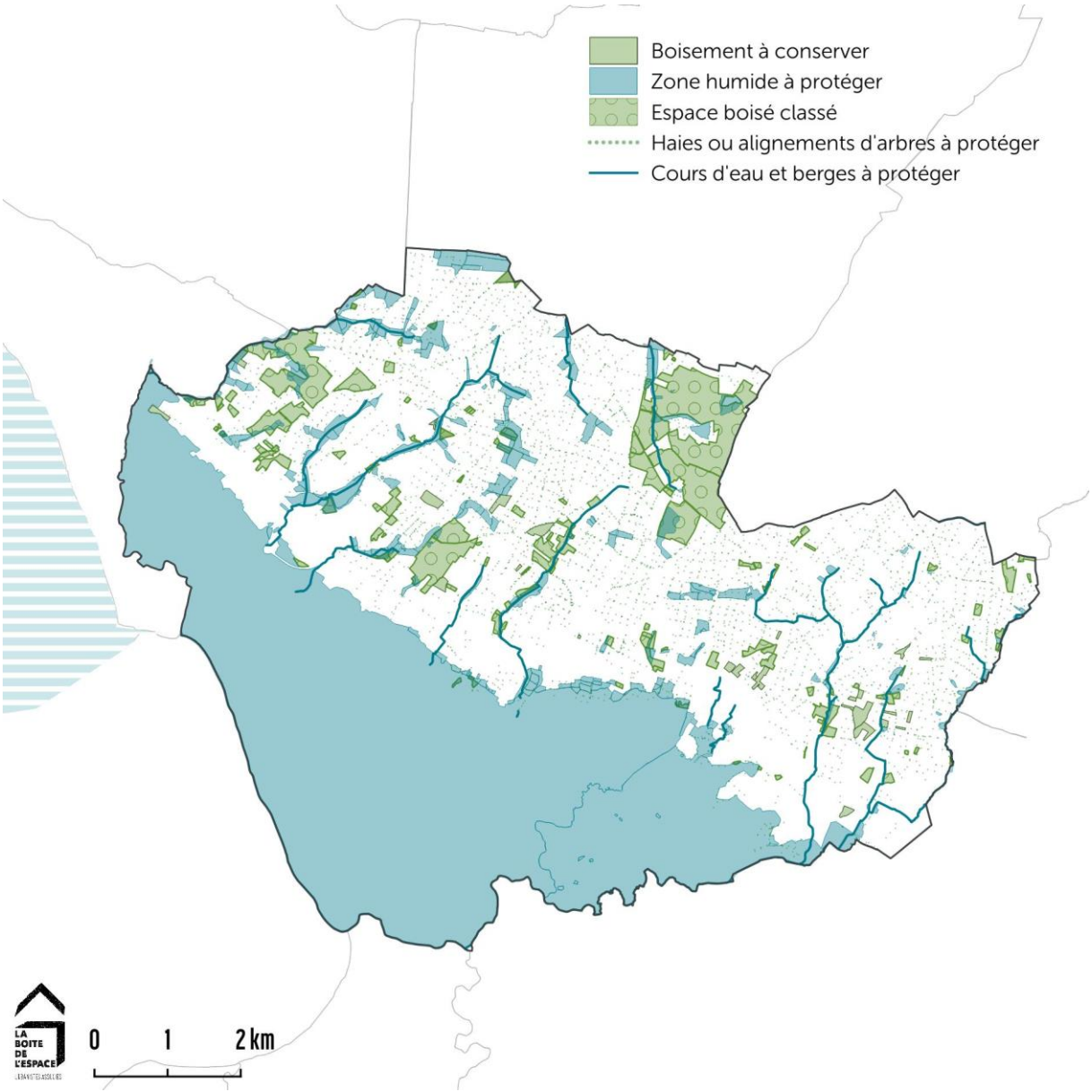
Trame verte

La trame verte a été identifiée sur les boisements et les haies. Elles sont regroupées sous des Espaces Boisées Classées (notamment les boisements significatifs de la loi littoral) et d'autres masses ou petits bois dispersés sur le territoire.

Les boisements soumis à plan de gestion n'ont pas de protection particulière pour faciliter les démarches administratives. Ils peuvent donc subir des coupes rases. Une vigilance particulière devra tout de même être prise pour conserver ces milieux.

Le plateau agricole conserve un bon chevelu de haies et n'a pas encore subi un remembrement fort. Il est bien entretenu d'où l'inscription d'une règlementation souple et plus pédagogique en L.151-23. Elle permet d'identifier ces continuités et de les protéger tout en acceptant des possibles compensations.

Carte de synthèse des protections de la TVB :



TVB synthèse

Pour garantir une bonne gestion de ces composantes, une **OAP thématiques « Continuités écologiques »** a été créée. Elle est opposable sur l'ensemble de la commune et permet d'ajouter des notions qualitatives quant à la préservation de ces éléments de la TVB et pour la biodiversité.

Pour la protection des bois, deux niveaux existent : l'**Espace Boisé Classé** (EBC), stricte, et la **protection au titre de l'article L151-23** du Code de l'urbanisme, plus souple. Au titre de la Loi Littoral, l'article L121-27 du Code de l'urbanisme impose de classer les boisements les plus significatifs de la commune comme EBC au titre de l'article L113-1 du même code. Ainsi, que ce soit à Bourgneuf et Saint-Cyr (partie littoral) ou à Fresnay (partie non littoral), les boisements significatifs ont été identifiés comme EBC.

Les **EBC** identifiés dans les PLU précédents ont été repris, puis le travail a été affiné par une concertation avec les agriculteurs et les élus. La protection au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme a été gardée sur les boisements non identifiés en tant qu'EBC pour avoir un minimum de droit de regard sur les évolutions du milieu forestier de la commune.

Un avant-après pour l'évolution des EBC a été rédigée notamment pour la commission CDNPS.

Des **chemins** sont identifiés à créer ou à protéger au titre de l'article L151-38 du Code de l'urbanisme. Ils se trouvent dans l'espace rural et dans l'espace rural, et correspondent soit à des chemins de randonnées existants (à l'échelle de la commune ou de l'Agglo), soit à des cheminements doux communaux. Certaines portions n'existent pas encore et sont identifiées pour permettre de relier tous les chemins entre eux.

La **zone AN** permet de protéger des réservoirs de biodiversité identifiés dans le PADD. Son règlement n'autorise que l'évolution des constructions existantes mais ne permet aucune nouvelle construction.

Différentes zones N ont été inscrites pour protéger les milieux.

La zone N, espace naturel de protection stricte.

La zone NR : espace remarquable du littoral et les marais

La zone NF pour les bois soumis à plan de gestion,

La zone NL pour les espaces naturels de loisirs.

Il n'y a pas de zone NM, zone en mer, car la mer n'est pas vraiment présente à Villeneuve-en-Retz.

Enfin, la zone NE n'est pas protectrice mais n'autorise pas les constructions. Elle identifie des secteurs peu naturels mais aussi peu artificialisés et qui peuvent autoriser des aménagements particuliers, notamment en lien avec des équipements ou autres.

Valoriser la diversité des paysages de la commune

Philosophie et enjeux

Commune rétro-littorale et rurale, Villeneuve-en-Retz est composée de paysages à la fois urbains, bocagers et de marais. Ils façonnent les identités communales et sont à protéger, à valoriser et à découvrir.

◀ Extrait du PADD

- **Préserver les paysages agro-naturels** en portant une attention sur le devenir des typologies agricoles.
- **Maîtriser l'évolution des constructions dans les espaces agricoles et naturels.** Permettre le changement de destination vers l'habitat de bâtiments patrimoniaux pour préserver la qualité architecturale et l'identité des lieux.
- **Stopper le mitage,** afin de préserver la qualité des milieux, de limiter l'étalement urbain et des populations.
- **Valoriser la découverte des patrimoines naturels et bâtis** en aménageant des chemins de randonnées et de promenades.
- **Maîtriser l'évolution des tissus urbains existants** pour valoriser les paysages urbains et améliorer les cadres habités.

Méthode et outils

L'espace rural et productif de la commune est essentiellement identifié en **zone A** dans le PLU. Ce zonage permet uniquement la construction ou l'évolution de bâtiments agricoles. Aucune autre destination n'y est permise.

La **zone AN**, qui encadre les bourgs, correspond aux réservoirs de biodiversité identifiés dans le PADD. Elle permet de créer un espace tampon entre le marais au Sud et le plateau agricole au Nord. Elle englobe les bourgs et les coupures d'urbanisation.

Des **changements de destination** ont été identifiés dans l'espace rural sur des bâtiments d'anciennes exploitations agricoles, selon plusieurs critères : aspect patrimonial, superficie supérieure à 40m^2, pas de proximité avec des exploitations agricoles en activité...

43 étoiles et possibilités de changement de destination ont été inventoriées.

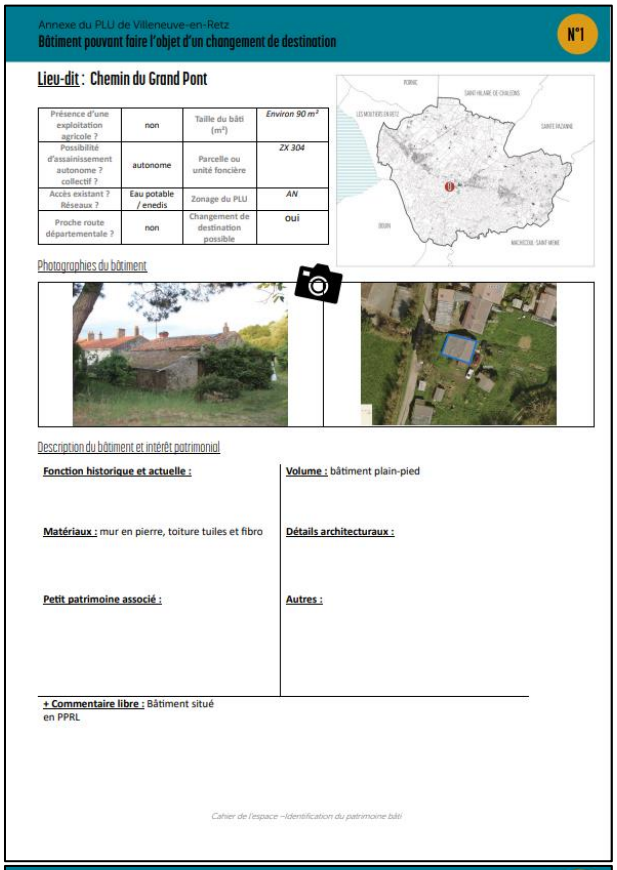
Liste des bâtiments patrimoniaux et pouvant changer de destination

Numéro (au plan de zonage)	Lieu-dit	SURFACE (m^2)	Changement de destination	N° Fiche associée
1	CHEMIN DU GRAND PONT	94	oui	1
2	LA BASSE COUR	86	oui	2
3	LA BRETONNIERE	279	oui	3
4	LA BRIANCIERE	154	oui	4
5	LE BRULAY	77	oui	5
6	LA CRETINIERE	154	oui	6
7	17 RUE LA FORTINIÈRE	297	oui	7
8	10 RUE LA FORTINIÈRE	83	oui	8
9	LA FROGERIE	320	oui	9
10	LA GLEMERIE	139	oui	10
11	LA GLEMERIE	84	oui	11
12	LA GLEMERIE	79	oui	12
13	LA GRAVOUILLERE	148	oui	13

14	LA JARRIE	607	oui	14
15	LA JARRIE	76	oui	15
16	LA JAVELIERE	112	oui	16
17	LA JAVELIERE	130	oui	17
18	LA JOUSSAMERE	295	oui	18
19	ST THERESE	303	oui	19
20	LA JUBARDIERE	95	oui	20
21	LA JUBARDIERE	104	oui	21
22	LA MARNIERE	316	oui	22
23	LA MAUJETIERE	280	oui	23
24	LA MAUJETIERE	156	oui	24
25	LA MOTTE AUX ROUX	252	oui	25
26	LA ROUILLERE	202	oui	26
27	LA ROUILLERE	115	oui	27
28	LE PEGRUETZ	83	oui	28
29	LA FORTINIERE	55	oui	29
30	LA JOUSSAMERE	328	oui	30
31	LE FUMET	125	oui	31
32	LE FUMET	439	oui	32
33	LE FUMET	83	oui	33
34	LE FUMET	356	oui	34
35	LE GRAND MOULIN	180	oui	35
36	LOYAU	287	oui	36
37	NOMBREUIL	177	oui	37
38	NOMBREUIL	168	oui	38
39	NOMBREUIL	80	oui	39
40	NOMBREUIL	189	oui	40
41	28 RUE DE LA PRÉAUTÉ	522	oui	41
42	32 RUE DE LA PRÉAUTÉ	250	oui	42
43	LA BRIANCIERE	143	oui	4
44	LA BIDAILLERE	150	oui	44
45	LA GRANDE TOUCHE	200	oui	45
46	LA GRAVOUILLERE	120	oui	46
47	LE PINIER	50	oui	47
48	LA NOE BRIORD	80	oui	48

Pour chaque bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination de « agricole » vers « habitat », une fiche descriptive a été réalisée. Elle permet d'avoir une connaissance, plus ou moins détaillé, par édifice.

Exemples de fiches : (annexe 3.1bis du règlement)



Annexe du PLU de Villeneuve-en-Retz
Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination

N°1

Lieu-dit : Chemin du Grand Pont

Présence d'une exploitation agricole ?	non	Taille du bâti (m²)	*Environ 90 m²*
Possibilité d'assainissement autonome ? collectif ?	autonome	Parcelle ou unité foncière	*ZX 304*
Accès existant ? Réseaux ?	Eau potable / enedis	Zonage du PLU	*AN*
Proche route départementale ?	non	Changement de destination possible	oui

Photographies du bâtiment

Description du bâtiment et intérêt patrimonial

Fonction historique et actuelle :

Volume : bâtiment plain-pied

Matériaux : mur en pierre, toiture tuiles et fibro

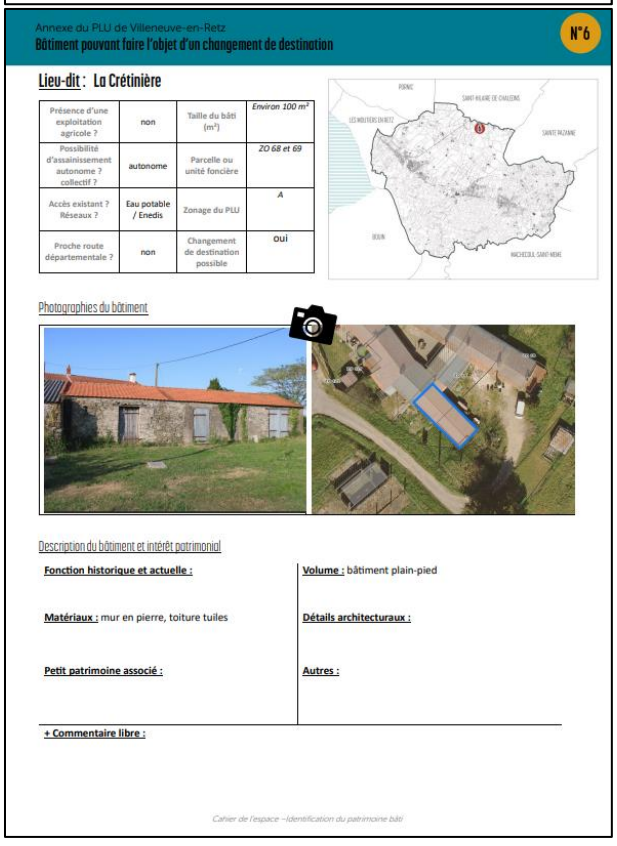
Détails architecturaux :

Petit patrimoine associé :

Autres :

+ Commentaire libre : Bâtiment situé en PPRL

Cahier de l'espace –Identification du patrimoine bâti



Annexe du PLU de Villeneuve-en-Retz
Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination

N°6

Lieu-dit : La Crétinière

Présence d'une exploitation agricole ?	non	Taille du bâti (m²)	*Environ 100 m²*
Possibilité d'assainissement autonome ? collectif ?	autonome	Parcelle ou unité foncière	*ZO 68 et 69*
Accès existant ? Réseaux ?	Eau potable / Enedis	Zonage du PLU	*A*
Proche route départementale ?	non	Changement de destination possible	oui

Photographies du bâtiment

Description du bâtiment et intérêt patrimonial

Fonction historique et actuelle :

Volume : bâtiment plain-pied

Matériaux : mur en pierre, toiture tuiles

Détails architecturaux :

Petit patrimoine associé :

Autres :

+ Commentaire libre :

Cahier de l'espace –Identification du patrimoine bâti

Patrimoine bâti : En parallèle, ce travail de terrain a permis de classer un certain nombre de bâtiments dans un inventaire du patrimoine local. Ce patrimoine est protégé (zonage + règlement), a minima par un permis de démolir.

Lieu-dit	Surface (m^2)	Changement de destination*
LA BIDAILLÈRE	156	non
LA CRETINIERE	208	non
SAINTE-THERESE	64	non
LA ROUILLERE	109	non
LA ROUILLERE	51	non
LA NOBLETERIE	101	non
LA NOBLETERIE	86	non
LE PIBLE	129	non
LE PIBLE	289	non
LE PIBLE	124	non
LE PIBLE	176	non
LA BROSSE	74	non
L'AUMONERIE	66	non
LA BERLETIERE	60	non
LE BOIS PASSE	420	non
9 IMPASSE DES ECUREUILS	241	non
649 LA NOË BRIORD	134	non
MOULIN DE L'ARZELIER	76	non
31 RUE DE LA PRÉAUTÉ	156	non
4 LA BRETONNIERE	103	non
LA CRETINIERE	45	non
3 RUE DE LA PRÉAUTÉ	59	non
LA DAVIERE	51	non
LA GRAVOUILLERE	118	non
LA JUBARDIERE	424	non
14 ROUTE DU PORT LA ROCHE (BOURGNEUF-EN-RETZ)	180	non
12 ROUTE DU PORT LA ROCHE (BOURGNEUF-EN-RETZ)	276	non
LA GRANDE TOUCHE	234	non
LA MARCHAISIERE	237	non
LE PAY	228	non
LA CRETINIERE	59	non

**le changement de destination n'est souvent pas autorisé car ces bâtiments sont déjà des habitations.*

Petit patrimoine : Les inventaires du petit patrimoine ont été réintégrés dans le PLU : celui du PLU de Bourgneuf et celui du PLU de Fresnay. Ils sont protégés dans le règlement et font l'objet d'une localisation au plan + une fiche avec photo.

Numéro sur le plan de zonage	1
Lieu-dit	ROUTE D'ARTHON
Type	Calvaire



Numéro sur le plan de zonage	2
Lieu-dit	LA SALLE
Type	Calvaire



Evolution en milieu rural : La construction de nouvelles habitations en zone A et N (et sous-secteurs) est interdite. Seules l'évolution des constructions existantes est autorisée dans une limite de surface. Un seul « hameau urbanisable » est identifié, il s'agit de la Noé Briord à Saint-Cyr. Ce hameau est identifié comme Secteur Déjà Urbanisé au titre du SCoT.

3 STECAL, Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées ont été inscrit en zone Ai. Ils correspondent à des activités isolées en milieu rural et déconnectés des continuums agglomérés. Ils permettent essentiellement les extensions car sont situés dans des espaces soumis à la loi littoral et en discontinuité d'urbanisation.

Rappel de l'article L151-13 du code de l'urbanisme

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

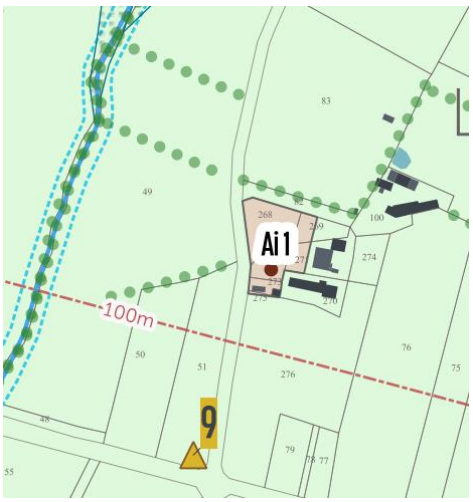
Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs. »

Un secteur correspond à des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) au titre du L151-13 du Code de l'urbanisme, il s'agit du secteur Ai. Celui-ci se distingue en sous-secteur :

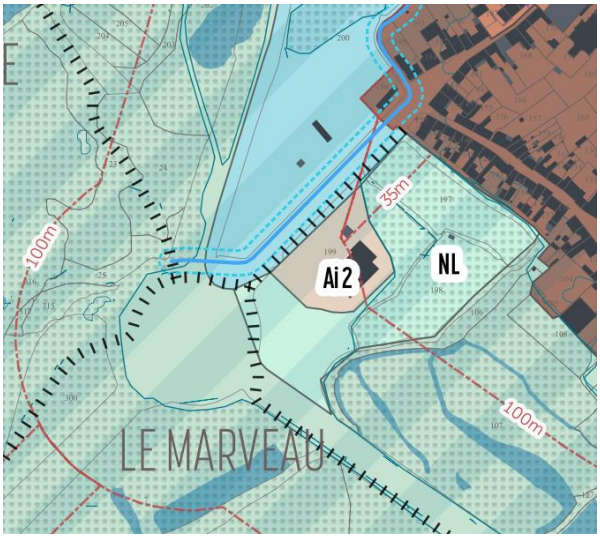
- Ai1 : secteur du Moulin de l'Arzelier : activité de gîte et tourisme : volonté d'extension et de constructions légères associées (en continuité de l'urbanisation – loi littoral)
- Ai2 : secteur du Garage et station de Bourgneuf : activité de garage et réparation, station-service : volonté d'extension et de constructions légères associées (en continuité de l'urbanisation – loi littoral)
- Ai3 : secteur pour une aire d'accueil des gens du voyage : activité d'accueil de structures légères à aménagements légers (dans les dispositions de la loi littoral)





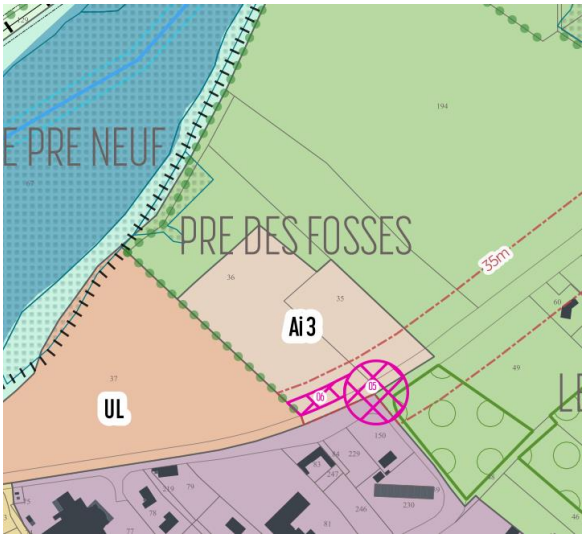
Ai1 - Secteur du Moulin de l'Arzelier (extrait Geoportail / zonage du PLU)





Ai2 - Secteur du Garage et station de Bourgneuf (extrait Geoportail / zonage du PLU)





Ai3 - Secteur de l'aire d'accueil des gens du voyage (extrait Geoportail / zonage du PLU)

Affirmer les identités locales et le patrimoine bâti

Philosophie et enjeux

Villeneuve-en-Retz dispose de plusieurs types de patrimoines bâtis qui façonnent les bourgs et les espaces anthropisés comme le bocage et le marais. Ces éléments font partie intégrante de l'histoire de la commune et des lieux, ils sont à mettre en valeur.

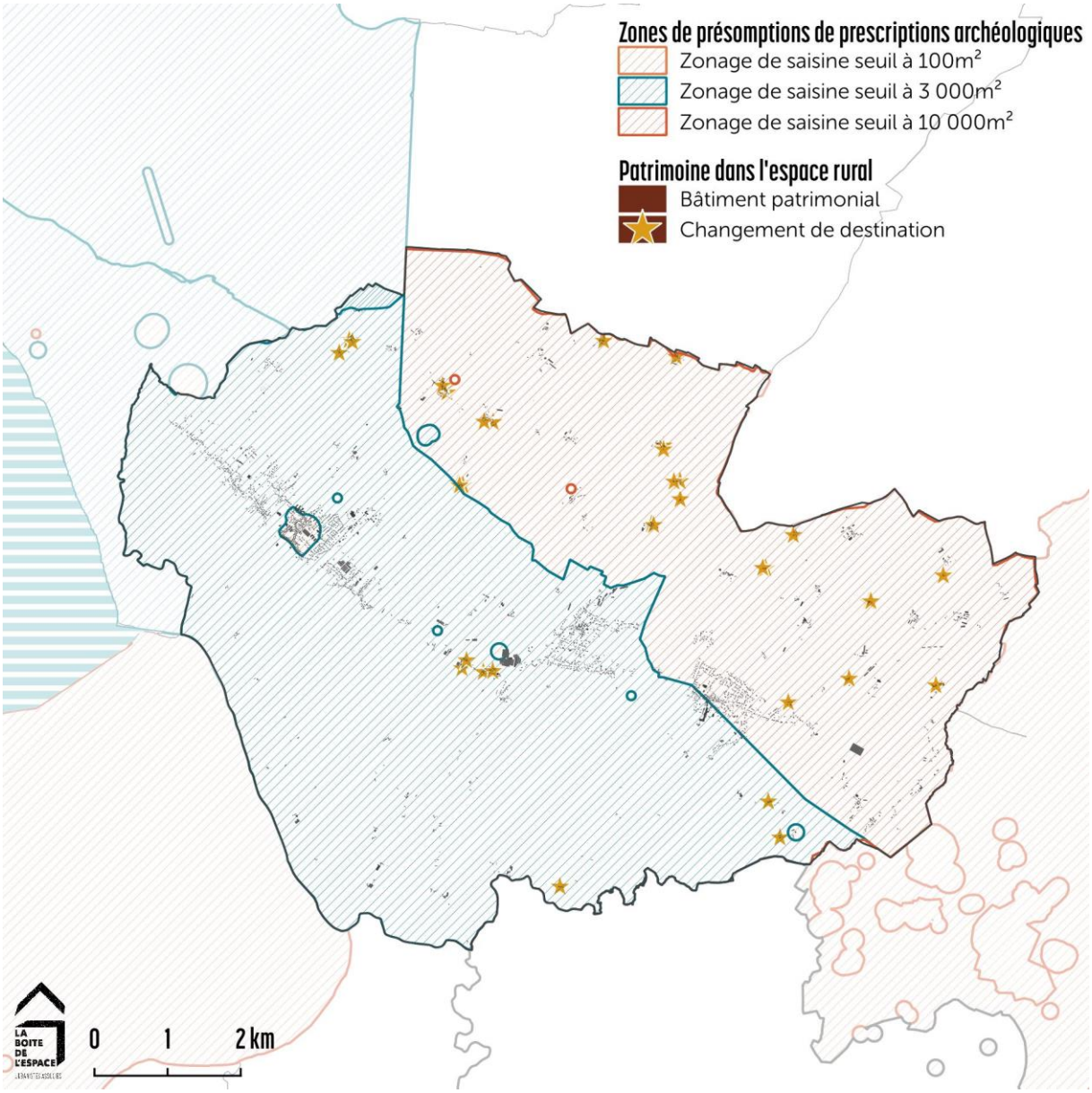
◀ Extrait du PADD

- **Identifier et préserver les différents éléments bâtis patrimoniaux**, en milieu urbain comme en milieu rural, pour a minima empêcher leur disparition ou leur dénaturation.
- **Favoriser la valorisation des détails architecturaux et du petit patrimoine** : four à pain, puits, calvaires...
- **Mobiliser des outils adaptés pour assurer la conservation et l'évolution des architectures locales.** L'objectif est de ne pas sanctuariser ou de mettre sous cloche des composantes du patrimoine pour qu'il reste vivant et approprié.
- **Identifier des bâtiments pouvant changer de destination dans les espaces agricoles et naturels** en privilégiant les édifices et construction du patrimoine local, directement accessible et desservis par les réseaux.

Méthode et outils

Des bâtiments ont été identifiés dans le plan de zonage au titre de l'**article L151-19** du Code de l'urbanisme. Cette identification implique que la démolition de ces édifices est soumise à autorisation d'urbanisme, et tous les travaux ayant pour objet ou pour effet de modifier son aspect extérieur sont soumis à déclaration préalable. La conservation de ces bâtiments reste le principe de base et la démolition doit relever de l'exception.

Au sein des zones A et N, des **changements de destination** sont identifiés sur certains bâtiments. Il s'agit de bâtiment à vocation agricole initialement, qui peuvent changer de destination vers le logement ou les équipements d'intérêt collectif et services publics. Ces changements de destination ont été identifiés par la commune, via les *cahiers de l'espace* : il s'agit d'un atlas de l'espace rural de la commune, sur lequel les élus, lors de sorties terrains, ont identifiés les bâtiments pouvant changer de destination. Le travail a ensuite été affiné afin que tous les critères soient remplis.



Espace rural, patrimoine et changement de destination

Axe 4 : Un territoire de ressources

Thématiques : agriculture, espaces productifs, risques, milieux et ressources, sobriété foncière

Assurer une bonne gestion de la ressource en eau

Philosophie et enjeux

Située à l'embouchure du Falleron, Villeneuve-en-Retz possède un réseau hydrographique important qui dessine les paysages et joue un rôle stratégique pour les économies du territoire, mais aussi pour la qualité des milieux et des ressources.

◀ Extrait du PADD

- **Limiter l'imperméabilisation des sols** pour conserver une bonne qualité des milieux et de la ressource en eau.
- **Protéger les cours d'eau, les plans d'eau, les zones humides et les mares et préserver des corridors aquatiques**. Ce sont toutes les composantes naturelles des connexions aquatiques et humides qu'il faut préserver sur le territoire pour conserver la qualité des écosystèmes.
- **Garantir la qualité des espaces de transition entre la mer et les marais.**
- **Maîtriser le développement communal en fonction des capacités épuratoires locales.**
- **Protéger la ressource en eau et calibrer les besoins d'adduction en eau potable.** La ressource en eau est une des données clés pour mesurer les capacités d'accueil de la commune, pour l'accueil de nouveaux habitants comme de nouvelles entreprises.
- **Encadrer et faciliter la mise en œuvre de dispositifs de retenues d'eau et de stockage de cette ressource.**

Méthode et outils

Le **contour des zones U** a été travaillé et resserré à l'existant. Dans l'espace rural, l'autorisation des nouvelles constructions est conditionnée à l'agriculture et aux activités existantes.

La **consommation d'espace est modérée par rapport à celle observée sur les périodes précédentes** *(cf. partie justification de la consommation d'espace)*. Les secteurs à urbaniser ont été pensé en fonction des capacités épuratoires locales et les OAP prévoient une gestion des eaux sur les secteurs.

La **ressource en eau** est à protéger, via l'**article L151-23** du Code de l'urbanisme : les différents éléments de la trame bleue sont identifiés à ce titre sur le plan de zonage.

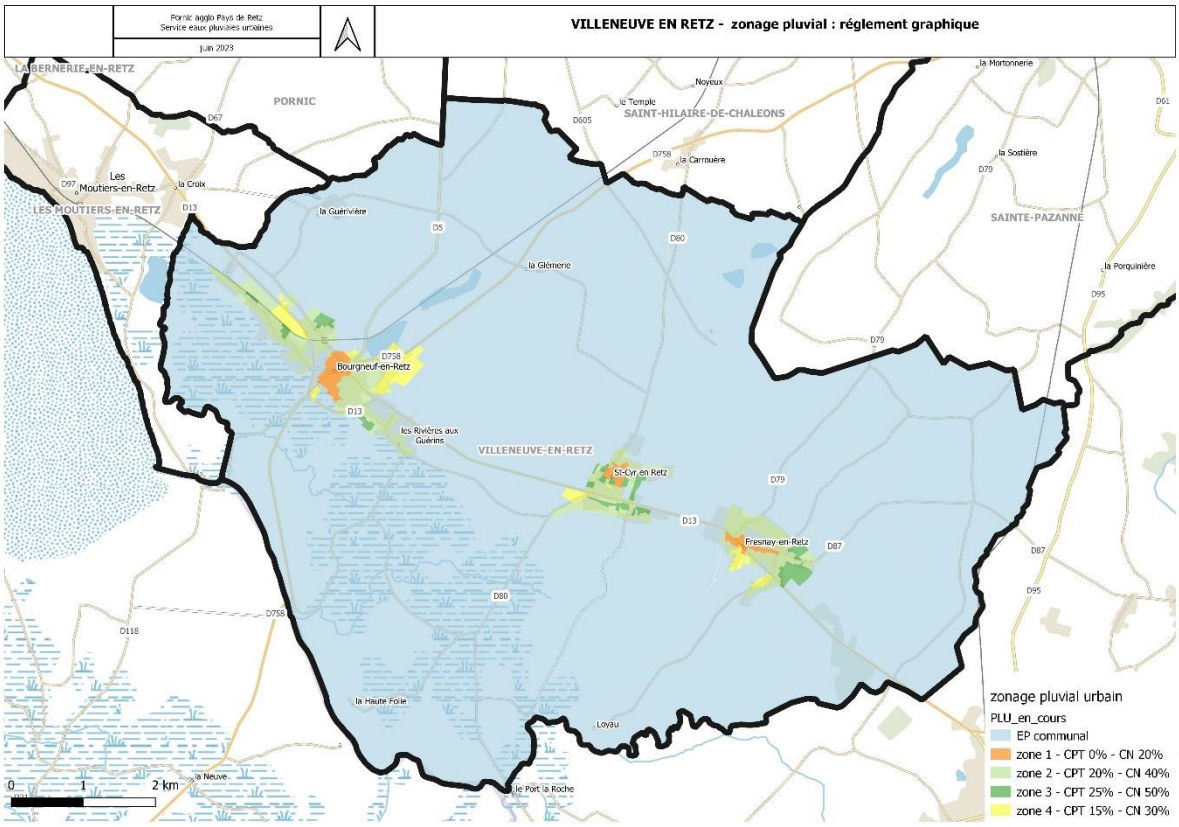
Les **cours d'eau** bénéficient, en plus de la protection linéaire, d'un tampon de 10m autour pour préserver les berges.

Les politiques en lien avec les ressources et leurs gestions ont été étudiées tout au long de la procédure. La logique de « capacité d'accueil » a été largement travaillée pour garantir un développement durable et plus autonome de la commune, notamment la **ressource en eau**, où les niveaux de gestion des eaux usées ou encore des eaux pluviales ont été primordiaux avant toute ambition de développement. Dans ce cadre, les **zonages assainissement** ont été réalisés en parallèle du PLU pour assurer une bonne coordination des politiques.

La **capacité épuratoire** analysée montre que la commune a les capacités d'accueillir de nouveaux habitants et des entreprises. Les perspectives de développement ne remettent pas en cause le bon fonctionnement des systèmes épuratoires.

La **logique d'imperméabilisation des sols** a aussi été réfléchie. Des outils pour limiter l'artificialisation ont été inscrits dans le règlement et dans l'**OAP thématique « Bien construire »**. On retrouve également des actions qualitatives dans l'**OAP thématique « Continuités écologiques »**.

En compatibilité avec les réflexions sur l'assainissement pluvial au niveau de Pornic Agglomération, des coefficients de pleine terre (CPT) ont été travaillés sur l'ensemble des zones du PLU.



Extrait du futur zonage assainissement pluvial de Pornic Agglomération (en cours de finalisation

zonage pluvial urbain
PLU_en_cours
EP communal
zone 1 - CPT 0% - CN 20%
zone 2 - CPT 20% - CN 40%
zone 3 - CPT 25% - CN 50%
zone 4 - CPT 15% - CN 30%

Prendre en compte les risques et les nuisances

Philosophie et enjeux

◀ Extrait du PADD

Territoire rétro-littoral, composé d'un marais au réseau hydrographique riche, la commune est concernée par de nombreux risques, notamment lié à l'eau (inondation, submersion...). Ses différentes activités agricoles et son dynamisme économique génèrent également des nuisances vis-à-vis de milieux habités, qu'il conviendra de maîtriser.

- **Prendre en compte les risques naturels et technologiques** pour assurer une bonne évolution des habitats et des économies du territoire.
- **Définir des secteurs d'implantation des activités industrielles et agricoles qui génèrent des nuisances**, afin de les éloigner des tissus résidentiels et milieux vulnérables.
- **Sensibiliser aux risques érosion et submersion marine** et intégrer ces notions dans les aménagements et opérations futurs.
- **Respecter les plans de prévention des risques littoraux et naturels.**
- **Prendre en compte les dispositions de la Loi Littoral**

Méthode et outils

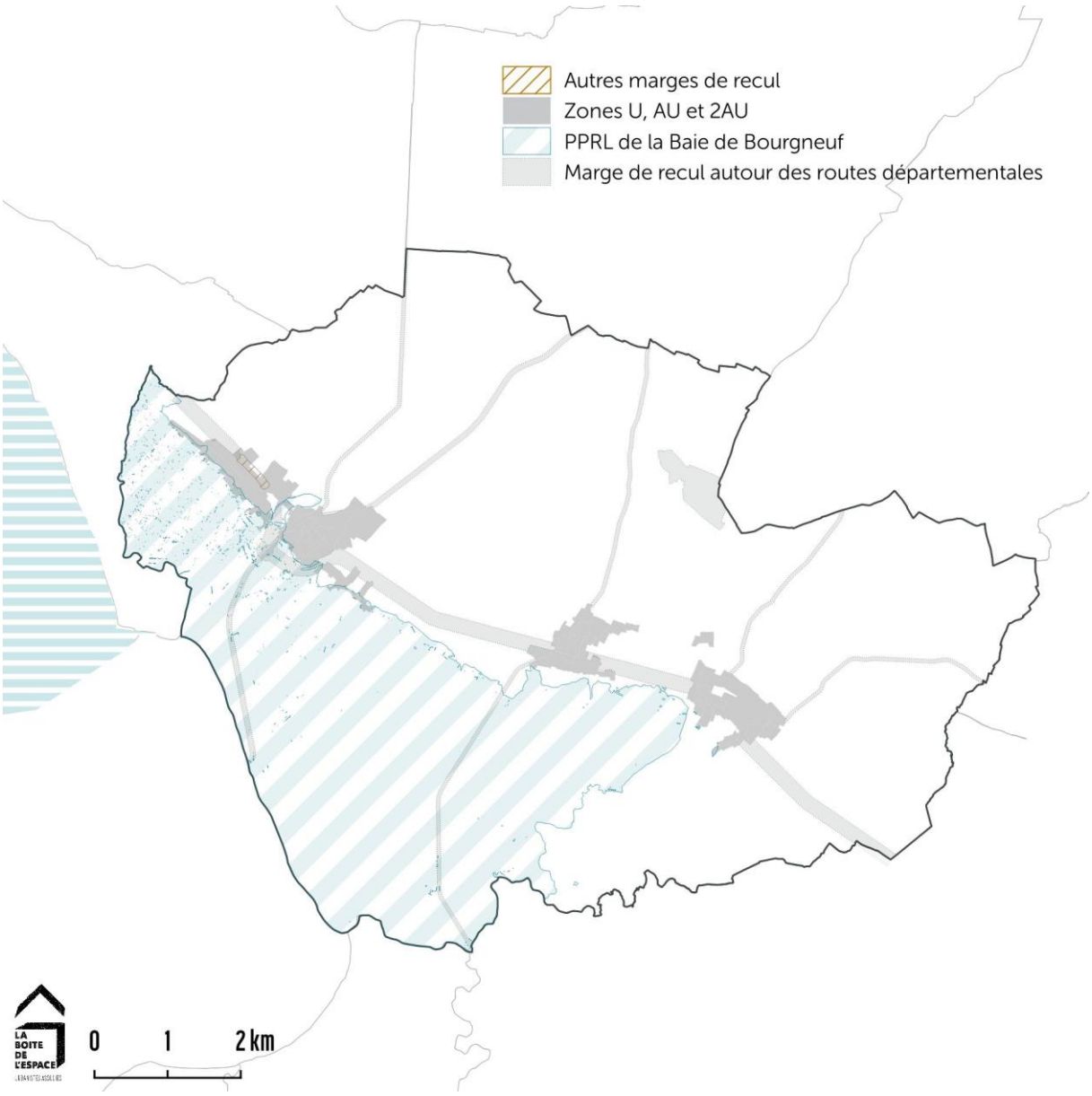
Le PADD prend en compte les **risques et les nuisances en place** pour anticiper les futurs. L'objectif est de ne pas accroitre ceux existants et de ne pas en ajouter. Dans ce cadre, les **servitudes** ont bien été intégrées au projet dès le début des réflexions, tout comme la liste des risques et des nuisances. Le PLU met aussi en avant les impacts positifs de ce plan sur l'évolution des milieux et la réduction de certaines nuisances notamment.

Les **secteurs d'activités industrielles bénéficient d'un zonage spécifique**, et les destinations industrie et agriculture ne sont autorisées que dans les zones correspondantes. La délimitation des zones a pris en compte la localisation des habitations à proximité, afin de s'en éloigner au maximum.

Les **risques**, notamment le PPRL sont affichés sur le plan de zonage, à titre d'information. Le PLU ne prescrit par de règle sur cette disposition, puisque le PPRL bénéficie de son propre document réglementaire.

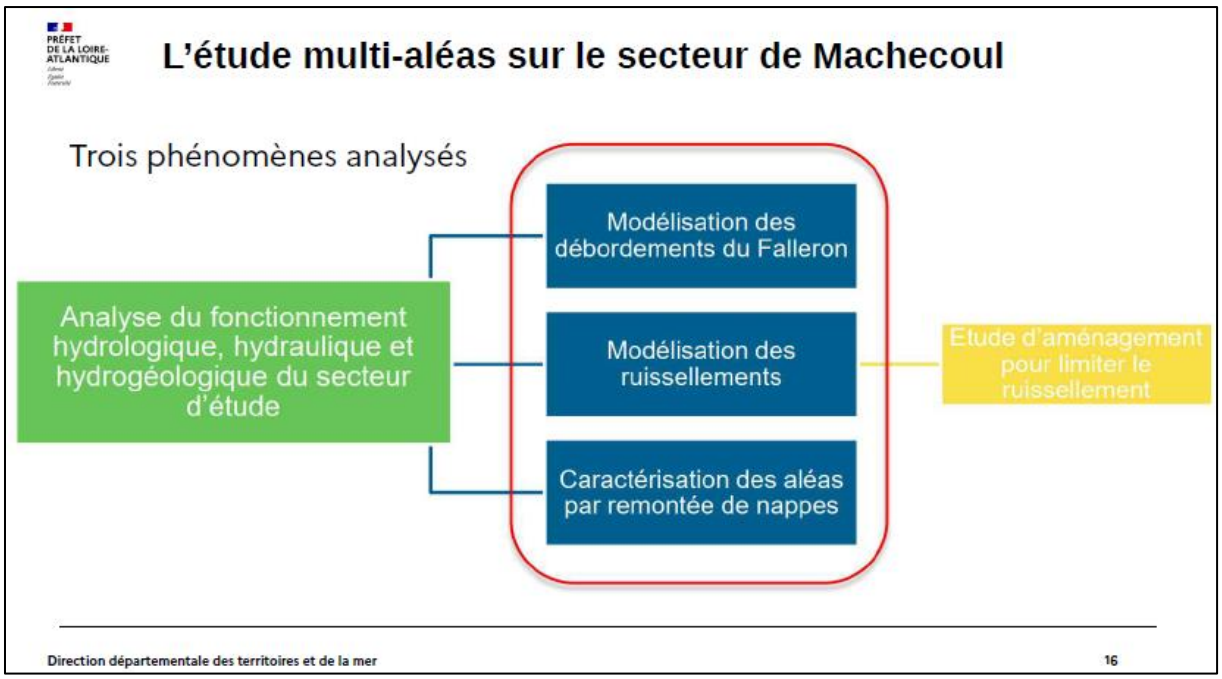
Remarque : Risques est développée dans la partie Evaluation environnementale du présent tome 3 du rapport de présentation.

Les marges de recul sont identifiées en 2 types. Celles issues du schéma routier départemental et d'autres dite locales, notamment pour encadrer des marges d'anciennes voies départementales qui sont aujourd'hui en agglomération.

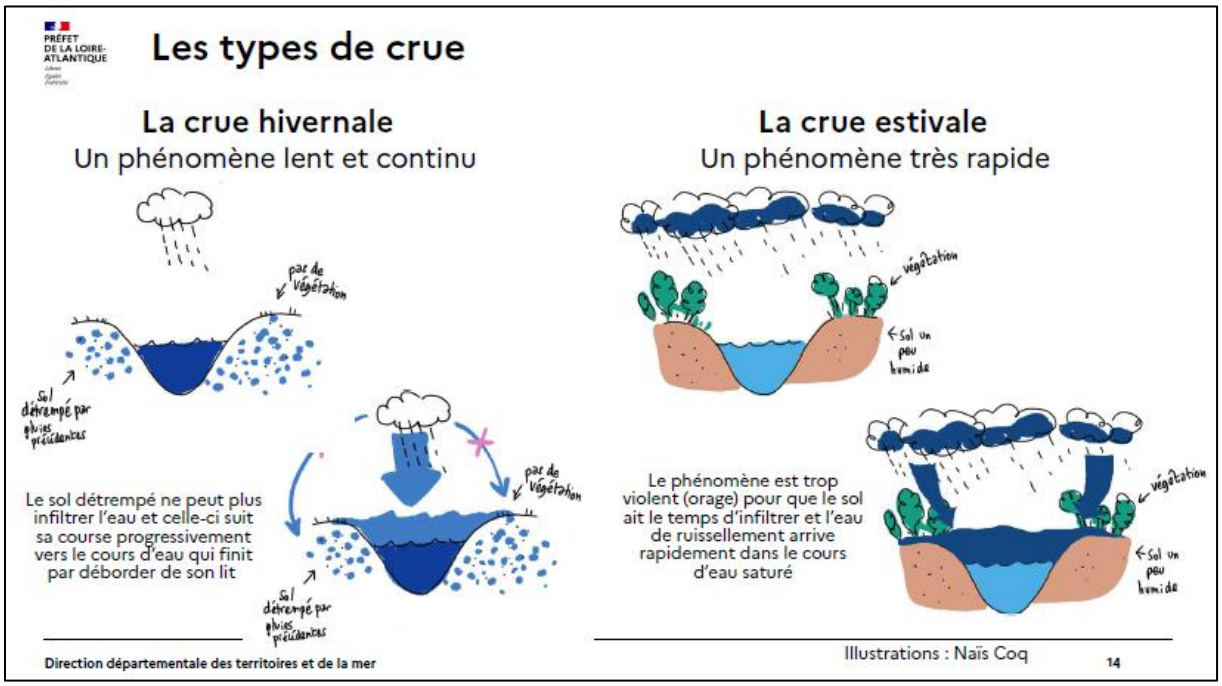


Carte des risques et nuisances sur la commune

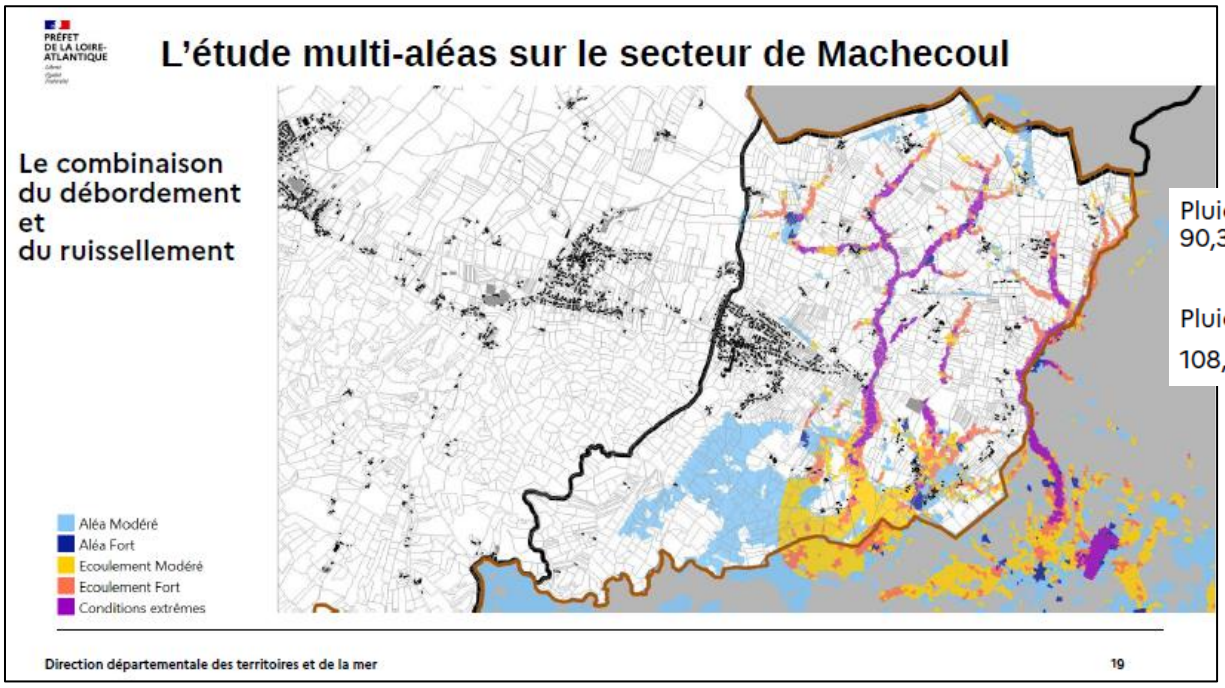
Une étude multi aléa a été réalisée par les services de l'état sur la partie Machecoul et Fresnay. Elle est inscrite comme prescription « inondation et remontée de nappe » au règlement.



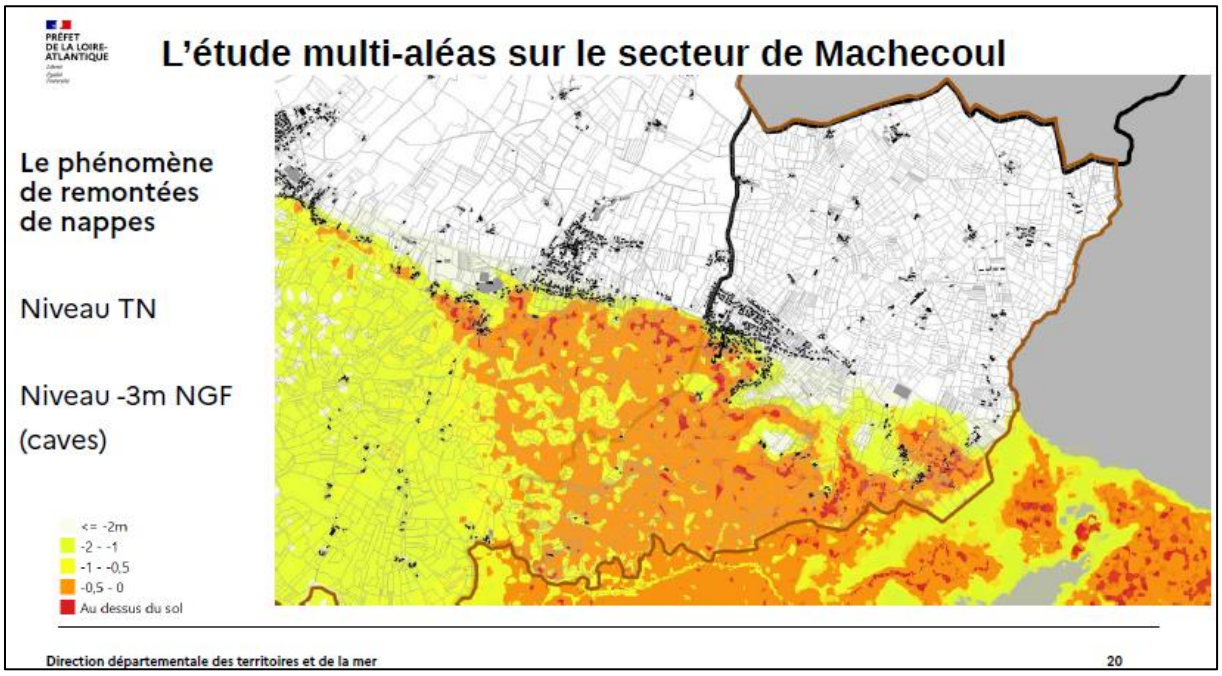
Extrait du document de présentation de l'étude multi-aléa (Source : DDTM 44)



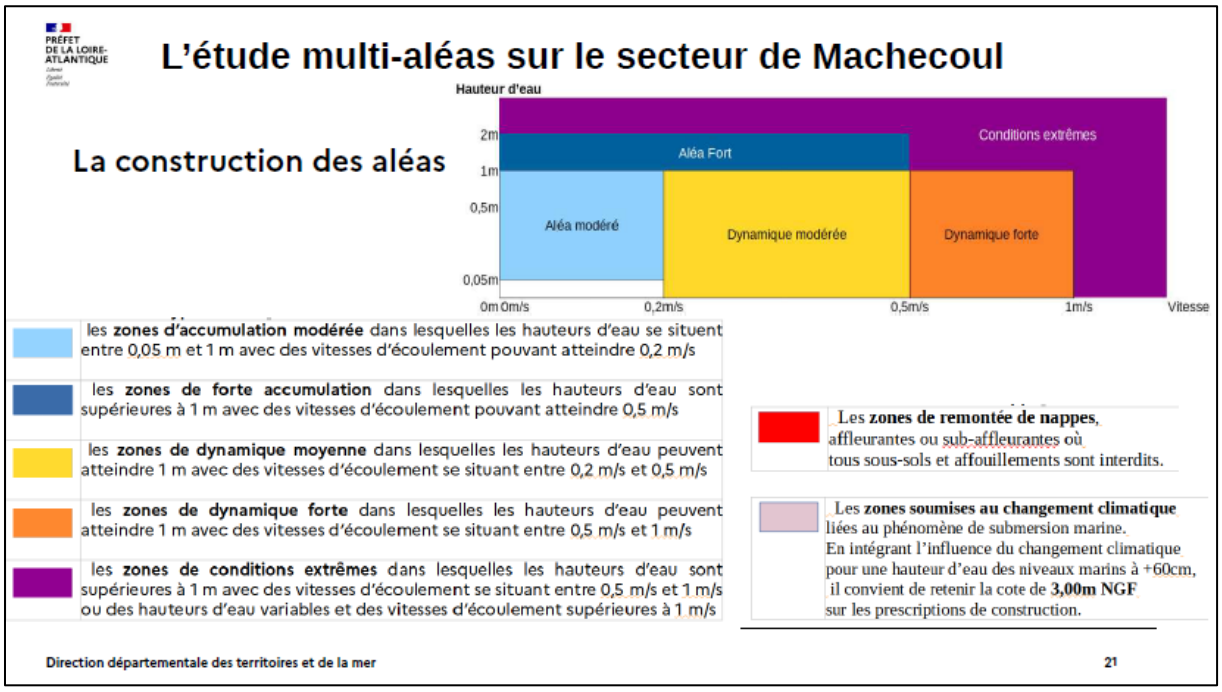
Extrait du document de présentation de l'étude multi-aléa (Source : DDTM 44)



Carte débordement et ruissellement - Extrait du document de présentation de l'étude multi-aléa (Source : DDTM 44)

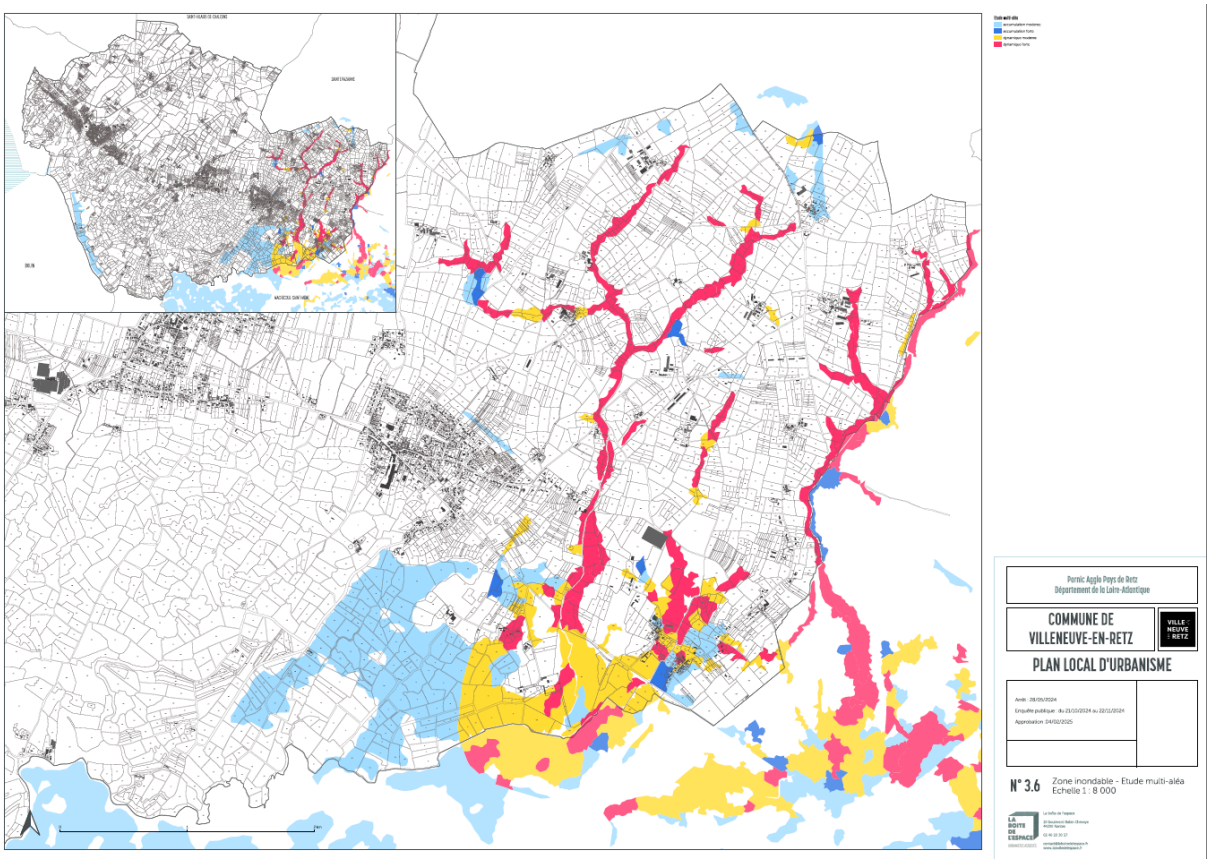


Carte remontées de nappes - Extrait du document de présentation de l'étude multi-aléa (Source : DDTM 44)



Prescriptions sur les constructions - Extrait du document de présentation de l'étude multi-aléa (Source : DDTM 44)

Une cartographie a été annexée dans les prescriptions du zonage : plan de la prescription multi-aléa. Le règlement préconise des interdictions sur la base des éléments transmis par les services de l'Etat.



ZONAGE prescription étude multi-aléa - pièce 3.6 du PLU

Une étude sur les zones inondables autour de l'Etang de Bourgneuf a été réalisée par Pornic Agglo Pays-de-Retz. Elle est également inscrite comme prescription au règlement. Une cartographie complémentaire au plan de zonage global a été réalisée (pièce 3.7)



ZONAGE prescription étude de l'Etang de Bourgneuf- pièce 3.7 du PLU

PRÉFET DE LA LOIRE-ATLANTIQUE

Intégration du risque dans l'urbanisme

Zone non urbanisée

A = autorisé sous conditions
I = Interdit sauf exceptions PGRI

	Projet	Accumulation modérée	Accumulation forte	Écoulement moyen	Écoulement fort	Conditions extrêmes	Remontée de nappe
Remblais - affouillements		I					
Reconstruction après sinistre		A					
Structures provisoires		A				I	A
Stationnements collectifs		A					
Sous-sols		I					
Clôtures		A					
Changement de destination		A (conditions particulières*)					
Gestion des espaces naturels		A					
Projet ENR		A				I	A
Construction agricole		A			I		A
Projet d'intérêt prioritaire**		A				I	A
Tout autre projet (non décrit dans ce tableau de synthèse)	Nouveau	I					
	Existant	A	I	A	I		A
Réduction de la vulnérabilité tout projet (notamment espace refuge)	Existant	A					

Projet d'intérêt prioritaire** :

Désigne :
- les biens relevant de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » de la destination « équipement d'intérêt collectif et services publics », définition issue de l'arrêté du 10 novembre 2016.
- les services destinés à assurer les besoins prioritaires de la population tels que décrits dans le glossaire du PGRI Loire Bretagne 2022-2027
- les services utiles au retour à la normale tels que décrits dans le glossaire du PGRI Loire Bretagne 2022-2027

En complément, les bâtiments recevant du public même portés par une structure publique et/ou destinés à un usage public ne sont pas considérés, par défaut, comme d'intérêt prioritaire (salle des fêtes, gymnase...). Ils doivent être analysés au regard de leur type d'ERP.

Direction départementale des territoires et de la mer 25

Prescriptions sur les constructions en zone non urbanisée (A et N) - Extrait du document de présentation de l'étude multi-aléa (Source : DDTM 44)

PRÉFET DE LA LOIRE-ATLANTIQUE

Intégration du risque dans l'urbanisme

Zone urbanisée

A = autorisé sous conditions
I = Interdit sauf exceptions PGRI

	Projet	Accumulation modérée	Accumulation forte	Écoulement moyen	Écoulement fort	Conditions extrêmes	Remontée de nappe
Remblais - affouillements		I					
Reconstruction après sinistre		A					
Structures provisoires		A				I	A
Parkings collectifs		A					I
Sous-sols		I					
Clôtures		A					
Changement de destination		A* (conditions particulières)					
Projet ENR		A				I	A
Camping – caravaning	Nouveau	I					
	Existant	A	I	A	I		A
Projet d'intérêt prioritaire** (hors ERP)	Nouveau	A				I	A
	Existant	A				I	A
Activité économique (hors agricole)	Nouveau	A	I	A	I		A
	Existant	A			I		A
ICPE (hors agricole)	Nouveau	I					A
	Existant	A			I		A
Établissements sensibles (Maintien de l'ordre, gestion de crise,...)	Nouveau	A	I	A	I		A
	Existant	A			I		A
ERP sensibles (Types J, R, U avec hébergement)	Nouveau	I					A
	Existant	A	I	A	I	I	A
ERP sensibles (Types J, R, U sans hébergement)	Nouveau	A	I	A	I		A
	Existant	A			I		A
ERP non sensibles	Nouveau	A			I		A
	Existant	A			I		A
Locaux à sommeil (tourisme, logements, ...)	Nouveau	A	A*	A	I		A
	Existant	A					

Direction départementale des territoires et de la mer 26

Prescriptions sur les constructions en zone urbanisée (U, voire AU)- Extrait du document de présentation de l'étude multi-aléa (Source : DDTM 44)

S'engager dans une politique de sobriété foncière

Philosophie et enjeux

Le développement urbain s'est intensifié le long de la départementale RD13 et les bourgs se sont épaissis. Cet étalement urbain a permis de développer la commune mais a des incidences notables sur les paysages, les déplacements, les milieux naturels... Il faut aujourd'hui programmer une politique de sobriété foncière et limiter les impacts sur l'environnement local.

◀ Extrait du PADD

- **Limiter l'étalement urbain et la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers.**
- **Garantir une bonne gestion de la ressource spatiale en favorisant la densification et le renouvellement des espaces urbanisés.** La priorité est donnée à l'intensification des trois bourgs de Villeneuve-en-Retz.
- **Réduire la consommation d'espaces de 50% par rapport à la décennie passée, et inscrire environ 12 à 13 ha d'espaces à urbaniser à horizon 2035.** Après avoir consommé un peu plus de 20 ha depuis les années 2010, la commune s'engage à urbaniser un maximum de 10 ha à horizon 2030, puis de réduire encore la consommation à horizon 2035. L'objectif est de ne pas dépasser une douzaine d'hectares de nouvelles surfaces au détriment des espaces agricoles ou naturels. En plus, une réserve foncière permettra à la commune de renforcer son offre de logements à long terme.
- **Cibler les potentialités de densification dans l'espace urbain existant avant de rechercher des espaces en extension.**
- **Fixer une densité minimale de 15 logements/ha sur les futures opérations** et favoriser des projets denses et acceptables sur les bourgs de Villeneuve-en-Retz en cohérence avec les tissus existants, les formes urbaines et les identités locales.

Méthode et outils

L'étalement urbain est limité, puisque la majorité des zones à urbaniser se trouve dans l'enveloppe urbaine ou en continuité immédiate (cf. Bilan de la consommation d'espace).

A horizon 2035, environ 15 ha sont inscrits dans l'enveloppe à urbaniser (dont 3,8 ha de coups partis). Cela revient à 11 ha sur la période 2025-2035. En cohérence avec la Loi Climat et Résilience, le PLU sur la période 2021-2031, part sur une réduction d'au moins 50% par rapport à la consommation 2011-2021. (en attendant le SRADDET et le SCoT).

Le SCoT du Pays de Retz, en cours de révision, n'inscrit pas encore d'enveloppe particulière mais classe Villeneuve comme une polarité de 3ème rang, donc avec des responsabilité.

Le SCoT en vigueur table sur des densités de 15 à 20 log/ha. Le PLU inscrit une densité minimale de 15 log/ha, mais inscrits des densités minimales plus fortes selon les secteurs d'OAP.

Remarque : la ZAC de la Cabiterie, commencée en 2011-2012 a été pour partie « retirée » du comptage, notamment sur ce qui est passé (donc compté avant 2021). En revanche, les prochaines étapes sont conservées et comptées comme de la consommation même si la circulaire permet de basculer en dehors.

La zone 2AU inscrite dans le PLU n'a pas été comptabilisée dans l'enveloppe foncière du projet de PLU.

Elle fait partie de la ZAC multi-sites de la Cabiterie, dont les premières phases ont été livrées avant 2021. Ainsi, selon la circulaire du 31 janvier 2024, la zone 2AU est à intégrer dans la consommation passée 2011-2021.

Cependant, par soucis de transparence, elle n'a pas non plus été ajoutée à la consommation passée, afin de ne pas faire gonfler les chiffres et donc l'enveloppe foncière autorisée.

II.5 Bilan de la consommation d'espace

Rappel du PADD :

Le développement urbain s'est intensifié le long de la départementale RD13 et les bourgs se sont épaissis. Cet étalement urbain a permis de développer la commune mais a des incidences notables sur les paysages, les déplacements, les milieux naturels... Il faut aujourd'hui programmer une politique de sobriété foncière et limiter les impacts sur l'environnement local.

- **Limiter l'étalement urbain et la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers.**
- **Garantir une bonne gestion de la ressource spatiale en favorisant la densification et le renouvellement des espaces urbanisés.** La priorité est donnée à l'intensification des trois bourgs de Villeneuve-en-Retz.
- **Réduire la consommation d'espaces de 50% par rapport à la décennie passée, et inscrire environ 12 à 13 ha d'espaces à urbaniser à horizon 2035.** Après avoir consommé un peu plus de 20 ha depuis les années 2010, la commune s'engage à urbaniser un maximum de 10 ha à horizon 2030, puis de réduire encore la consommation à horizon 2035. L'objectif est de ne pas dépasser une douzaine d'hectares de nouvelles surfaces au détriment des espaces agricoles ou naturels. En plus, une réserve foncière permettra à la commune de renforcer son offre de logements à long terme.
- **Cibler les potentialités de densification dans l'espace urbain existant avant de rechercher des espaces en extension.**
- **Fixer une densité minimale de 15 logements/ha sur les futures opérations** et favoriser des projets denses et acceptables sur les bourgs de Villeneuve-en-Retz en cohérence avec les tissus existants, les formes urbaines et les identités locales.

Projet : résumé

Le PLU prévoit une enveloppe maximale d'environ 11 hectares de consommation possible sur la durée 2025-2035.

Le projet et sa traduction règlementaire feront en sorte que ces enveloppes ne seront pas dépassées. Cette enveloppe maximale se basait sur les données Cerema (portail de l'artificialisation), or par manque de clarté de ces données et de cartographie, il a été fait le choix de ne pas les utiliser pour l'analyse de la consommation dans le rapport de présentation. Les données de « Conso Zan44 », créées par les agences d'urbanisme locales avec l'aide des services de l'Etat et l'appui des collectivités (Pornic Agglomération), sera utilisée et rectifiée. Elle est la plus fiable et permet d'avoir une cartographie de ce qui a été consommé depuis 2009.

La consommation passée sur la période 2011-2021 a donc été de **23,56 ha** (données ConsoZAN44 rectifiées).

Dans ce cadre, les objectifs de réduction de la consommation foncière tendent plus vers un maximum de 11,78 ha à horizon 2031 et donc encore moins la décennie suivante (objectif de -50% en attente SRADDET et SCoT). Entre 2021 et 2035, l'enveloppe maximale à ne pas dépasser est d'environ 14,72 ha.

Le PLU inscrit un potentiel réel de 11 ha (dont 3,8 ha de coups partis) à horizon 2031 et ajoute 4,1 ha à horizon 2035 voir au-delà, soit un total de 15 ha.

Remarque : 15 ha contre 14.72 ha maximum à horizon 2035, cela rentre dans un principe de compatibilité. Pour information, les dernières tranches de la ZAC de Beausoleil/Cabiterie n'ont pas été considérées comme des coups partis et intégrées dans la consommation passée (2011-2021). Elles sont bien à prendre en compte comme de la consommation future. Seule les parties « réellement aménagées » ont été basculées dans la consommation passée avant 2021.

Bilan : méthode retenue :

La consommation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) sur la période 2011-2021 au titre du Conso ZAN44 est de 23,56 ha.

La méthode retenue se base sur la donnée Conso ZAN44 « rectifiée ». En effet, une partie de la ZAC de Beausoleil/Cabiterie a été basculée comme consommée avant la date de 2021.

Donnée de base : Conso ZAN 44

La méthode Conso ZAN44 indique une consommation foncière de 25,44 ha sur la période 2009-2020 (cf. diagnostic pour la donnée brute). Après un calcul par ratio, la période a été ramenée de 2009-2020 à 2011-2021, pour correspondre à a logique ZAN. Pour 25.44 ha consommés en 12 ans, cela correspond à 21,19 ha sur 10 ans.

Source : CONSO ZAN 44	Activités	Autre	Habitat et mixte	Total général
Consommation d'espace 2009-2020 (12 ans)	5,97 ha	6,31 ha	13,16 ha	25,44 ha
Consommation d'espace 2011-2021 (10 ans)	*4,97 ha*	*5,26 ha*	*10,96 ha*	21,19 ha

Consommation d'espace par type, donnée brute et ramenée à 10 ans
Source : conso ZAN44

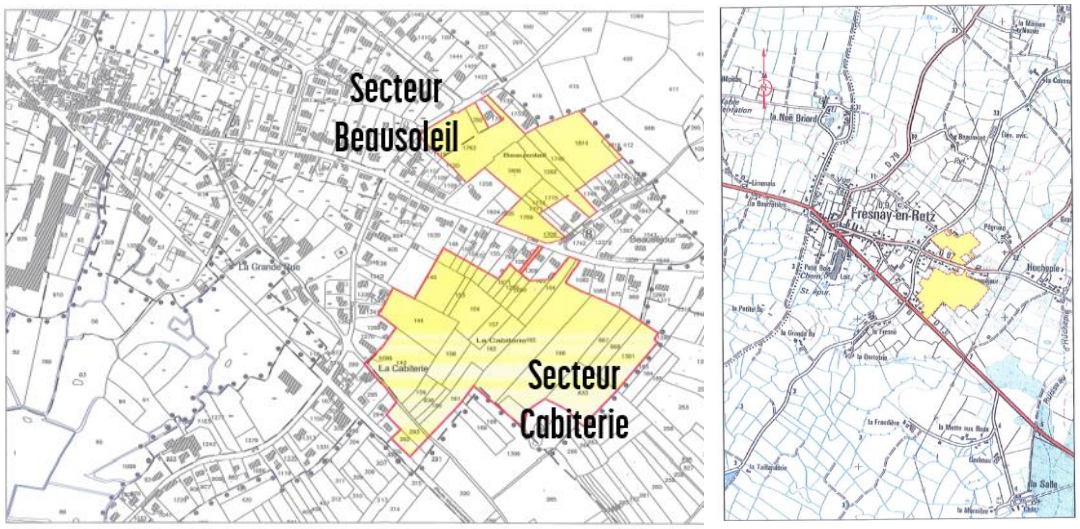
Autres données

A titre de comparaison, les chiffres du portail de l'artificialisation (donnée Cerema) pour la période 2011-2021 sont de 20,1 ha de consommation d'espace. Sans cartographie ni méthode de cette démarche, la donnée Conso ZAN44 a été préférée.

Bascule de la ZAC

A ces 21,19 ha, nous ajoutons les 2,37 ha de la tranche de la ZAC débutée avant le 31 août 2021, soit un total de 23,56 ha consommés entre 2011 et 2021.

La ZAC Beausoleil/Cabiterie à Fresnay comprend 2 secteurs :



Extrait du périmètre du dossier de création de la ZAC et du plan de situation

Sur ces 2 secteurs, la partie Beausoleil a été aménagée jusqu'en 2023. Dans le cadre de la circulaire de janvier 2024 (liée à la ZAN), les ZAC peuvent être « basculées » dès lors où la première tranche a été entamée avant 2021. La partie Beausoleil a été en partie aménagée largement avant 2021. C'est l'ensemble de la partie Beausoleil qui sera considérée comme de la consommation passée.



Extrait de la vue aérienne de la ZAC de Beausoleil

Photo aérienne de 2022-2023, on distingue bien la partie construite à l'Ouest sur Beausoleil, et la partie en cours d'aménagement à l'Est.

+ 2.37 ha (partie Est de la ZAC Beausoleil non identifié par la méthode Conso ZAN44)

Circulaire et ZAN

La circulaire du 31 janvier 2024 relative à la mise en œuvre de la réforme vers le « zéro artificialisation nette des sols » précise que le guide de l'application de la ZAN permettra de comptabiliser les la totalité des ZAC entamées avant 2021, dans la consommation passée entre 2011 et 2021.

https://www.legifrance.gouv.fr/download/pdf/circ?id=45513

La Partie Cabiterie, non urbanisée, ne sera pas pour autant basculée comme de la consommation passée. En effet, l'objectif est de requestionner cet aménagement et de les comprendre dans la durée de vie du PLU futur voire à long terme. Dans un objectif d'équilibre du programme sur les 3 bourgs qui composent Villeneuve-en-Retz, le but est d'étaler l'aménagement de la partie Cabiterie sur le long terme.



Zoom sur la ZAC à Fresnay / Extrait de la carte bilan de la consommation d'espace

Carte de la consommation 2011-2021

A retrouver sur la carte de synthèse ci-bas.

2009-2020 / Conso ZAN44

(+ ZAC Beausoleil)

TOTAL = 23.56 ha

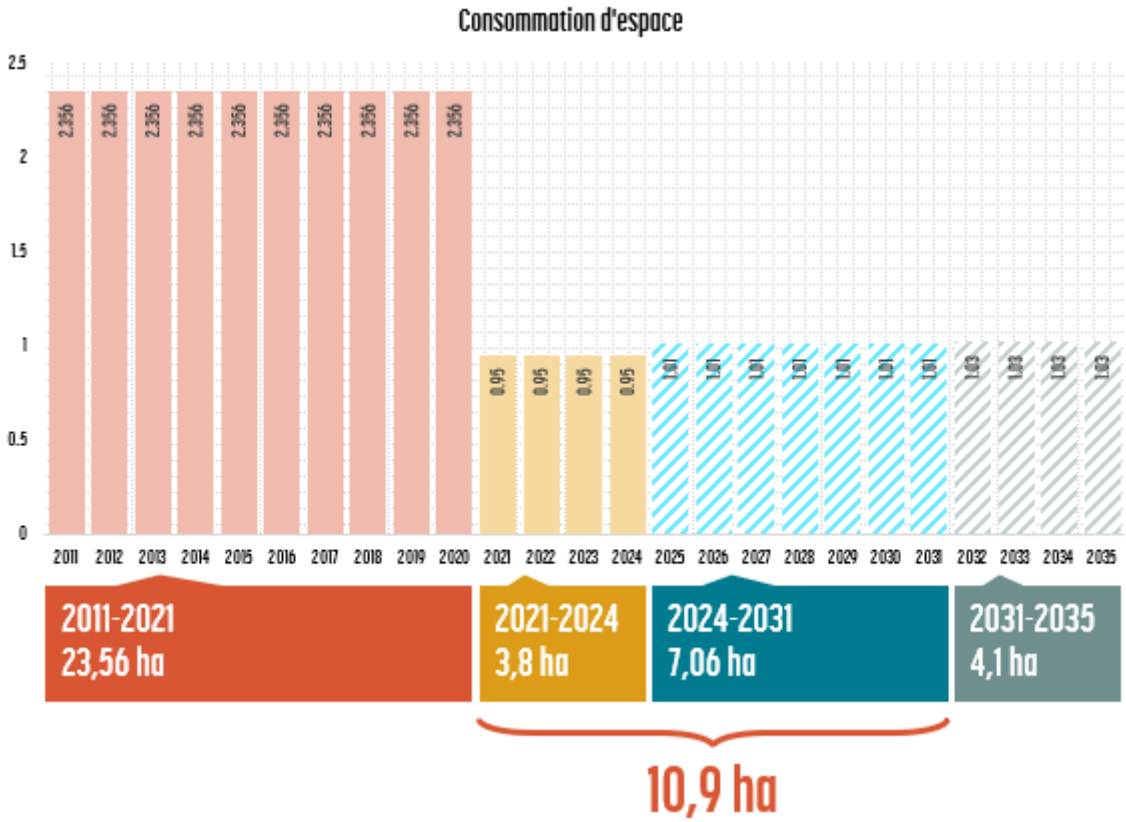
Analyse et périodes :

Plusieurs périodes de références sont nécessaires pour analyser la consommation d'espace. Une analyse de la logique ZAN sera prise en compte (période de référence 2011-2021), puis une autre liée à la période précédant l'arrêt du PLU (période de référence : 2014-2024).

Les calculs et chiffres ont été établis selon ces périodes de références pour pouvoir les comparer et ainsi mesurer la compatibilité avec chaque loi ou document cadre.

Tableau des consommations :

Période	2011-2021 (ratio)	Conso future	*2021-2024*	*2024-2031*	*2032-2035*
Bourgneuf	23,56	1.71	*1.71*	*0*	*0*
Saint-Cyr		4.48	*2.14*	*2.34*	*0*
Fresnay		8.86	*0*	*4.72*	*4.14*
TOTAL (ha)	**23.56**	**15.05**	***3.85***	***7.06***	***4.14***
			10.91		
				11.2	



Remarque : la consommation 2014-2024 est de 20.3 ha.

Logique ZAN :

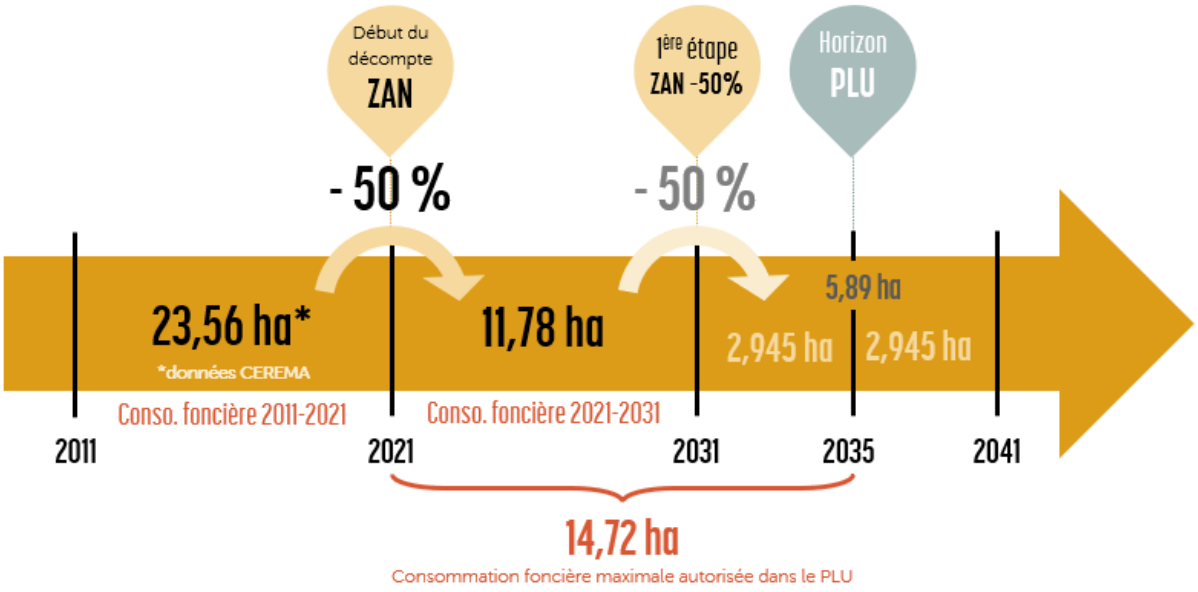
La réduction doit se faire par rapport à la période 2011-2021, à horizon 2031 puis au-delà. Dans l'attente du SCoT et du SRADDET, une logique de diminution d'au moins 50% est prévue.

Sur la base des 23,56 ha de consommation (donnée Conso ZAN44 rectifiée), il a été demandé une baisse entre -50%. Cette proposition de baisse est basée sur les principes du ZAN et dans l'attente d'avoir un pourcentage ou autre méthode de la part du SCoT en cours de révision.

Trajectoire : A horizon 2031, il ne faudrait pas dépasser une consommation d'environ 11,78 ha, puis 2,94 ha supplémentaire à horizon 2035 (Le PLU se traduit sur 2025-2035). Soit un total de 14,72 ha maximum à horizon 2035.

Remarque : La difficulté est de concevoir le projet tout en ignorant ce que le SCoT donnera comme droit à consommer pour le pôle de Villeneuve-en-Retz.

De plus, le SCoT en vigueur ne décline pas d'enveloppe à la commune, mais par intercommunalité.



Entre 2021-2024, les coups partis représentent environ 3,85 ha (Lotissements commencés non achevés, permis d'aménager autorisés...). Le PLU permet une « nouvelle » consommation d'environ 7.06 ha à horizon 2031 puis 4.14 ha à horizon 2035 (voire au-delà). Soit un total de 15.05 ha entre 2021 et 2035, mais seulement 10,91 ha entre 2025 et 2035.

Dans la logique ZAN et pour la période 2021-2031, le PLU prévoit 10.9 ha contre 11.78 ha maximum : principe de compatibilité : ok.

Logique loi ALUR – 10 ans avant l'arrêt

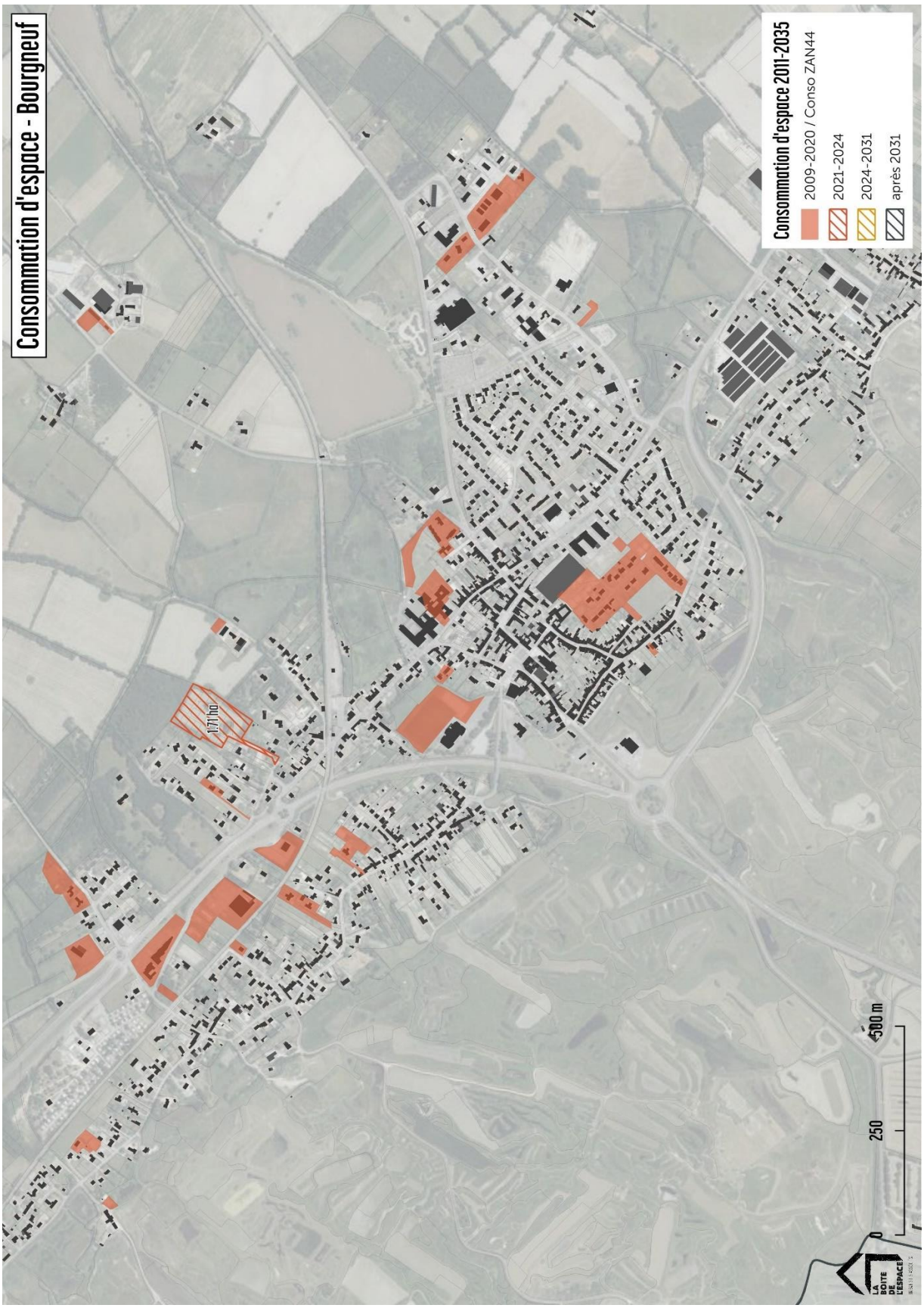
Le PLU prévoit une réduction d'environ 50% de la consommation d'espace par rapport à la période de 10 ans avant l'arrêt du PLU, soit 2014-2024.

La consommation passée entre 2014-2024 a été de 20.3 ha. Il s'agit d'un ratio sur 2014-2020 sur les chiffres de la conso ZAN 44 et des coups partis entre 2021-2024 mesuré localement (terrain + conso ZAN 44 actualisé).

Dans ce cadre, l'enveloppe maximale de consommation d'espace ne devra pas dépasser 10,15 ha (20.3 / 2).

Le PLU prévoit sur cette période une consommation maximale de 11,2 ha. Cela correspond à une réduction de 45% par rapport à la période précédente.

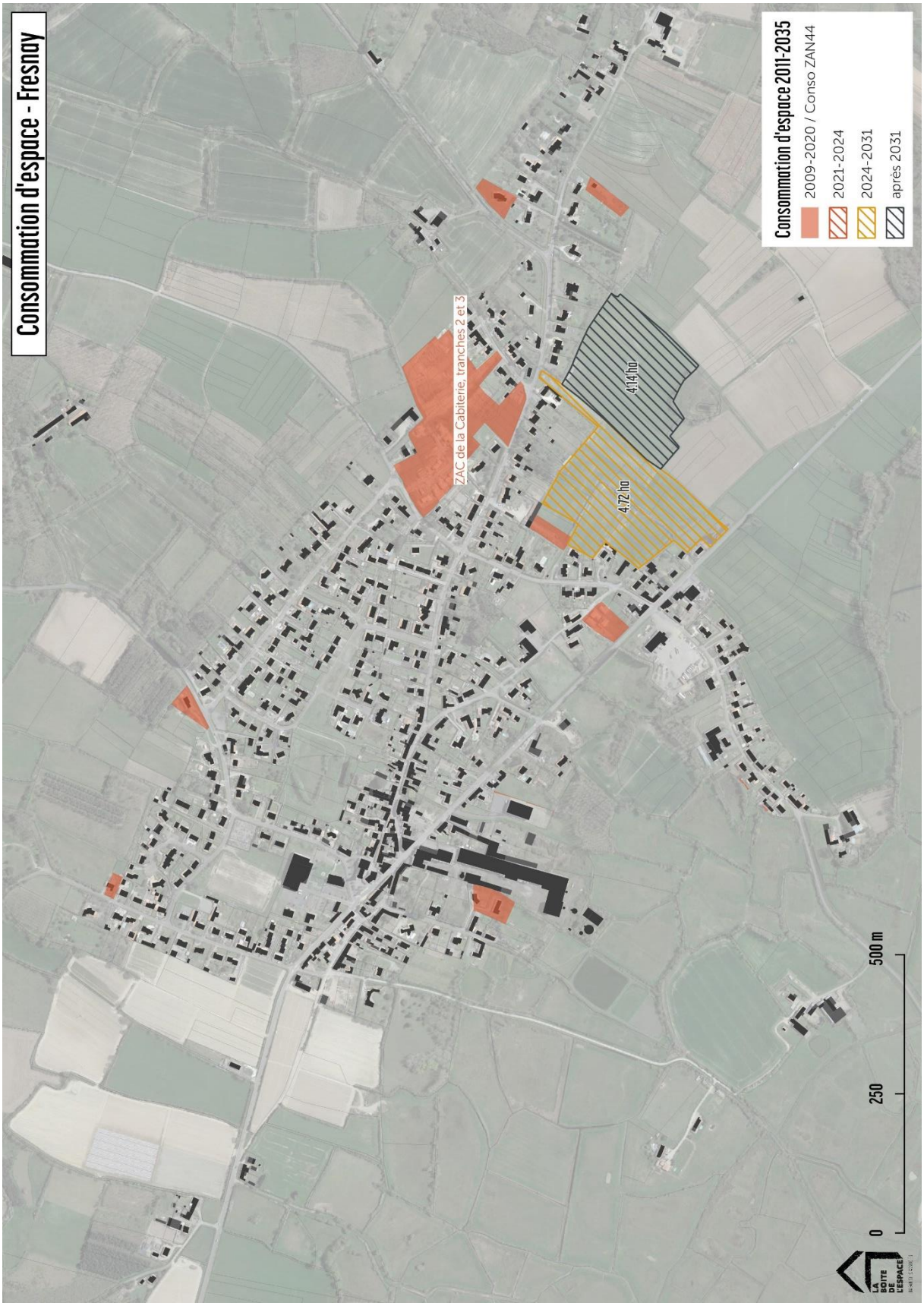
Conso espace	TOTAL (ha)	Remarque-Définition
2011-2021	*23.56 ha*	Consommation passée sur la base des données du Conso ZAN44 rectifiées. (Chiffre choisi pour justifier l'ensemble des méthodes + cartographie de localisation) Ratio mesurée de la période 2009-2020 ramené à la période 2011-2021. + ajout de 2,37 pour la bascule de la ZAC de Beausoleil/Cabiterie.
2014-2024	*20.3 ha*	Consommation passée sur la base des données Conso ZAN44 (ratio par an rapportée sur la période 2014-2020) + ajout des coups partis, soit 3.8 ha sur la période 2021-2024.
2021-2024	3.8 ha	Coups partis entre 2021 et l'arrêt du PLU (2024) : sont considérés comme des coups d'urbanisation, les espaces construits, aménagés ou en devenir (PC, PA autorisés depuis 2021)
2024-2031	7.06 ha	Consommation future possible au PLU : Sont considérés les espaces classés agricoles, naturels ou forestiers (NAF) qui pourront muter et s'urbaniser : en zone U ou AU Remarque : les dents creuses partiellement artificialisées ne sont pas considérées comme de la consommation d'espace futur (exemples dents creuses à Bourgneuf ou autres zones de renouvellement urbain)
2031-2035 (voire au-delà)	4.14 ha	Consommation future à long terme (voire très long terme) : Sont considérés les espaces classés agricoles, naturels ou forestiers (NAF) qui pourront muter et s'urbaniser à long terme : zones 2AU ou avec échéancier au-delà de 2031. Remarque : la zone 2AU de la Cabiterie a été conservée en 2AU et se prévoit sur un temps long, voir au-delà de la période du PLU (après 2035).



ZOOM sur Bourgneuf : Analyse de la consommation d'espace entre 2011 et 2035, trajectoire du PLU comprise. (Source la boite de l'espace et Conso ZAN44)



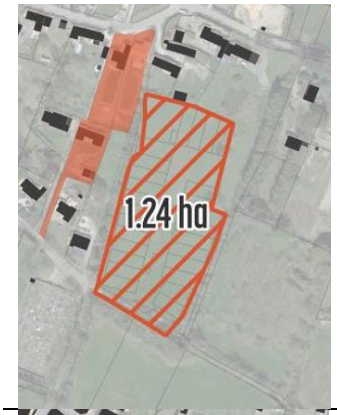
ZOOM sur Saint-Cyr : Analyse de la consommation d'espace entre 2011 et 2035, trajectoire du PLU comprise. (Source la boite de l'espace et Conso ZAN44)



ZOOM sur Fresnay : Analyse de la consommation d'espace entre 2011 et 2035, trajectoire du PLU comprise. (Source la boite de l'espace et Conso ZAN44)

Zoom sur les coups partis

Plusieurs « opérations » sont considérées en coup partis entre 2021 et 2024 : TOTAL : 3.8 ha



Site : Route du Point de vue à Saint-Cyr

Consommation à vocation d'habitat (2021-2024).

Surface : 1.24 ha

Permis d'aménager autorisé.

Remarque : Le PA a été accordé avant la phase de réflexion sur le programme et le PADD. L'opération est en cours de travaux



Site : Rue du 11 novembre à Saint-Cyr

Consommation à vocation d'habitat (2021-2024).

Surface : 0.89 ha

Permis d'aménager autorisé.

Remarque : Le PA a été accordé avant la phase de réflexion sur le programme et le PADD. L'opération est en cours de travaux



Site : Opération La Préauté à Bourgneuf

Consommation à vocation d'habitat (2021-2024).

Surface : 1.71 ha

Opération achevée

Remarque : la deuxième tranche de l'opération n'a pas été conservée l'Ouest car une forte présence de zones humides a été inventoriée (cf. Evaluation environnementale).

Les coups partis sont les secteurs dont un premier coup de pelleteuse a été réalisé avant l'arrêt du PLU. Certains sont des permis d'aménager délivrés dont les travaux ont prévu de commencer avant l'arrêt, voire l'approbation du PLU. Ils sont comptabilisés comme des coups partis de consommation foncière, mais leur production de logements entre dans le programme logement du PLU car ils seront commercialisés (ou habités surtout) après l'approbation.

Des décalages légers peuvent avoir lieu entre l'arrêt et l'approbation, mais globalement ces secteurs ne peuvent plus être modifiés par une OAP ou autre. Pour autant, dans le cas de recours ou autre annulation de permis, les OAP sur ces espaces sont maintenues « au cas ou ».

Synthèse

	Surface consommable 2024-2031	Surface consommable après 2031-2035 et +
Rue de Machecoul (Saint-Cyr)	1,01 ha	
Rue des Hauts Vents (Saint-Cyr)	0,81 ha	
Rue de la Haute Croix (Saint-Cyr)	0,53 ha	
La Cabiterie 1 (Fresnay)	4,71 ha	
La Cabiterie 2 (Fresnay)		4,14 ha
Total	**7.06 ha**	**4,14 ha**
Total 2021-2035	11.2 ha	

Soit une consommation de 11.2 ha effective dans le PLU.

7.06 ha à horizon 2031 dont :

- 0 ha à vocation économique
- 7.06 ha à vocation d'habitat

4,14 ha à horizon 2035 et plus :

- 4,14 ha de réserve foncière à vocation d'habitat

Bilan : Pour la période 2014-2024, la consommation a été de 20,3 ha (coups partis + ratio Conso ZAN 44). Le PLU prévoit 11.2 ha sur la période 2024-2035 (et +), soit une réduction de 45% par rapport à la période précédente.

II.6 Loi littoral

Villeneuve-en-Retz étant une commune dite « littorale », elle est soumise aux dispositions des articles L 121-1 et suivants et R 121-1 et suivants du code de l'urbanisme issues de la loi Littoral du 3 janvier 1986.

Sur le territoire de Villeneuve-en-Retz, une partie des modalités d'application des dispositions de la loi Littoral ont été précisées par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Retz.

Comme l'a précisé le juge administratif, "lorsque le territoire d'une commune, soumise aux dispositions particulières au littoral, est couvert par un SCoT mettant en œuvre ces dispositions, celui-ci fait obstacle à une application directe au PLU des dispositions législatives particulières au littoral, la compatibilité du PLU devant être appréciée au regard des seules orientations du SCoT" (CAA de Nantes, 14 mars 2018, n°16NT01335).

Les auteurs des PLU doivent toutefois s'assurer "que les dispositions que ce schéma comporte sur les modalités d'application des dispositions des articles L 121-1 et suivants du code de l'urbanisme soient, à la date d'approbation du PLU, d'une part, suffisamment précises et, d'autre part, compatibles avec ces mêmes dispositions ou dans le cas contraire, avec les dispositions du code de l'urbanisme particulières, notamment, au littoral" (CAA de Marseille, 20 juin 2017, n°16MA01079).

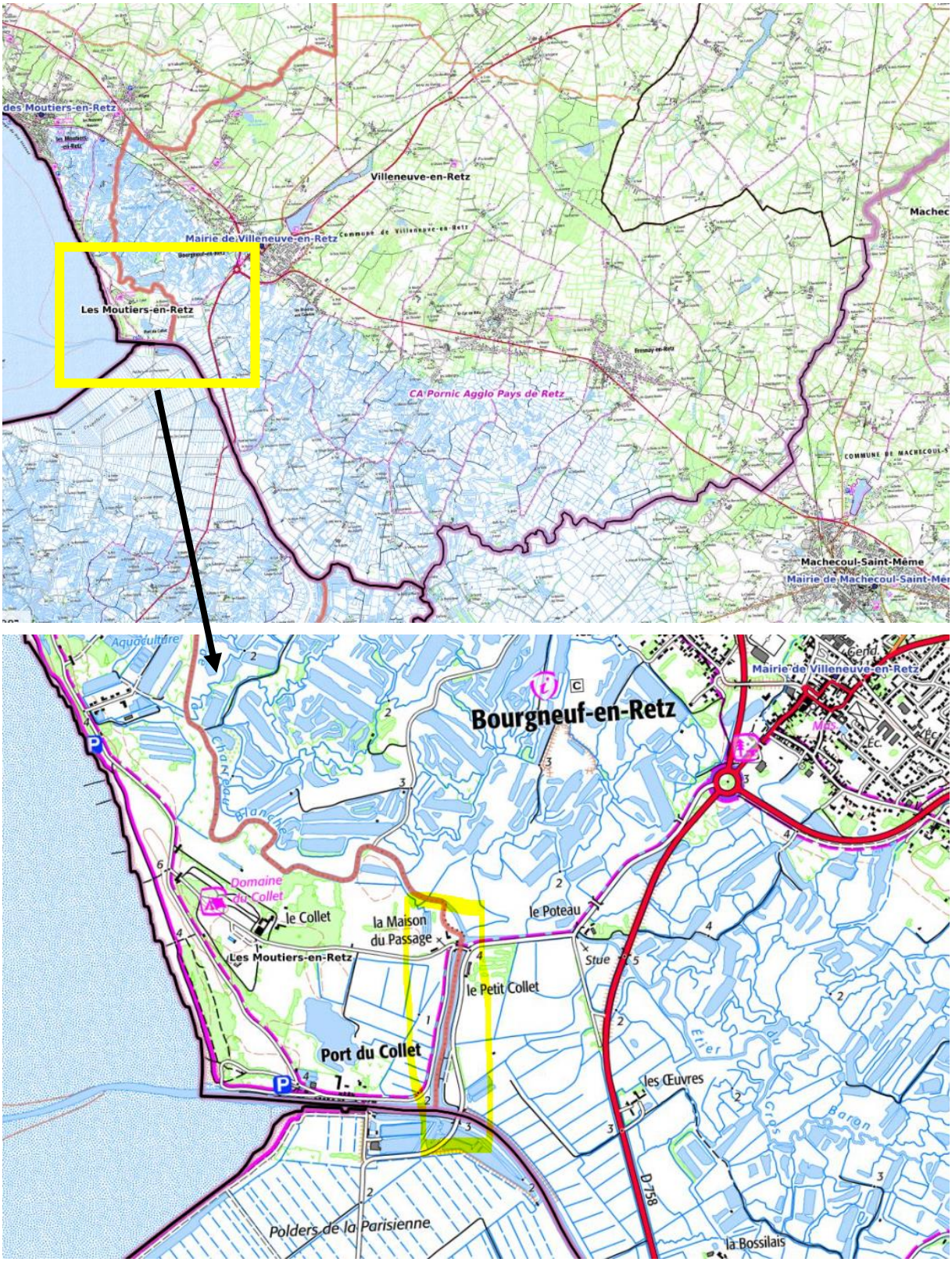
Dans le cadre de la révision du PLU de Villeneuve-en-Retz, deux types de dispositions doivent donc être prises en compte en matière d'application de la loi Littoral :

-les dispositions précisées par le seul SCoT du Pays de Retz qui sont suffisamment précises et compatibles avec la loi Littoral ;

-les dispositions de la loi Littoral qui ne sont pas suffisamment précisées par le SCoT.

Remarque : Le territoire est concerné en partie par la loi Littoral pour la partie Bourgneuf et Saint-Cyr. L'ancienne commune de Fresnay n'était pas et n'est toujours pas concernée par ces dispositions.

Remarque 2 : Le trait de côte maritime ne représente pas un grand linéaire. Les éléments liés à la loi ne sont donc pas tous identifiables sur la commune, comme les espaces proches du rivage par exemple ou la bande des 100 mètres.



En jaune, partie du port du Collet : seule espace côtier de Villeneuve-en-Retz (Source : Geoportail et IGN).

Détermination des capacités d'accueil

Article L121-21 du code de l'urbanisme

Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :

1° De la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-23 ;

1° bis De l'existence de risques littoraux, notamment ceux liés à la submersion marine, et de la projection du recul du trait de côte ;

2° De la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;

3° Des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes.

La capacité d'accueil du territoire tient donc compte des quatre notions listées dans le code de l'urbanisme. Elles ont aussi été croisées avec les notions de « diversité des fonctions » et de « mixité sociale », non évoquées dans la loi Littoral mais répondant aux obligations des « principes généraux » du code de l'urbanisme (article L101-2 du code de l'urbanisme) et étant tout aussi structurantes pour l'aménagement du territoire.

De plus, les thématiques liées aux ressources naturelles et à la capacité des écosystèmes à supporter l'accueil de nouvelles populations ou activités de façon permanente ou temporaire ont également été vérifiées.

À noter que la détermination de la capacité d'accueil s'est effectuée en relation étroite et continue avec la démarche d'évaluation environnementale. Ainsi la détermination de la capacité d'accueil s'est effectuée de manière à identifier les éventuels points de blocage de chacune des notions évoquées ci-dessus afin de s'assurer de la capacité du territoire à mettre en œuvre son projet.

Il est à noter que le SCoT du Pays de Retz a lui-même fixé des éléments dimensionnant la capacité d'accueil de la commune (prévisions démographiques, nombre de logements, consommation d'espace) et la qualifiant (rôle dans l'armature urbaine, prise en compte de la gestion de l'eau, de la trame verte et bleue et des dispositions de la loi littoral).

Préservation des espaces remarquables et par extension de l'ensemble des milieux et des ressources associées

La commune de Villeneuve-en-Retz se situe dans un écrin naturel de haute sensibilité : le marais et la Baie de Bourgneuf.

Le PLU identifie et préserve les espaces naturels à la fois remarquable au titre de la loi littoral, mais aussi plus largement constitutifs de la trame verse et bleue et en particulier les réservoirs de biodiversité. (zones NR et +)

La pression sur les milieux a aussi été prise en compte, notamment autour des enjeux liés à l'eau. Les phases de diagnostic territorial et État Initial de l'Environnement ont permis d'analyser le territoire au regard de l'état de cette ressource et de sa gestion.

Prise en compte des risques littoraux, notamment liés à la submersion marine

La phase diagnostic territorial et État Initial de l'Environnement a permis d'analyser le risque sur le territoire et plus particulièrement le risque littoral afin d'en mesurer l'impact et le caractère limitant pour déterminer la capacité d'accueil.

Villeneuve-en-Retz est concernée par le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) de la baie de Bourgneuf. A ce titre, le PLU doit être en conformité avec ce plan et donc répond directement aux dispositions associées.

La prise en compte du risque ne fait pas obstacle au développement envisagé du territoire et vice versa, le développement envisagé du territoire ne se fait pas au détriment de la prise en compte des risques. En revanche, la prise en compte de ces enjeux nécessite de veiller à un aménagement adapté à l'échelle locale.

Protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes

Les activités agricoles sont très représentées sur la commune. Il existe une diversité d'activités, conditionnée ou pas par la proximité avec la mer. Entre élevage, maraichage, conchyliculture ou saliculture... les typologies sont variées et font la richesse du terroir local. Entre le marais et le plateau agricole, l'objectif est de pérenniser ces activités et leurs conditions environnementales propices.

Le PLU prend en compte les dispositions du SCoT et des lois cadres en matière de protection des espaces agricoles, à l'image des zones N et NR maintenues voire élargies par rapport aux PLU précédents, ou encore des AN et N sur le plateau qui permettent de conserver de vastes espaces cultivées ou plantés, sans y permettre de constructions pour respecter les milieux et les continuités écologiques.

La relation entre mer, marais et terre est forte et la ligne sur constitue la départementale RD13 est aussi la limite entre marais et plateau sur laquelle est venue se greffer l'urbanisation des 3 bourgs. Une bande Est-Ouest classée entre zones N et AN permet de conserver cet espace tampon entre marais et plateau productif.

Aussi, le projet de PLU ne n'a pas d'incidence significative sur les activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes.

Des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés

La commune n'est pas une station touristique mais est un lieu de passage et de flux très variés. Entre la route entre Nantes et Noirmoutier, et la route du littoral entre Pornic et Machecoul, le territoire est traversé et donc fréquenté.

Les orientations du PLU ne visent pas à accroitre la fréquentation touristique estivale du territoire mais au contraire à renforcer une population « à l'année ».

Ainsi, les conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements ne sont pas un facteur limitant de la capacité d'accueil du projet, notamment du point de vue démographique ou résidentiel.

Conclusion

À noter que l'ensemble des objectifs de traduction locale de la loi Littoral, ainsi que l'ensemble des objectifs relatifs à l'organisation territoriale, à l'optimisation foncière et à la recherche d'une urbanisation cohérente, visent à s'assurer d'un projet tenant pleinement compte de la capacité d'accueil de la commune, tant sur les aspects sociaux et environnementaux que sur les aspects économiques.

Extension de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées sur l'ensemble du territoire communal

Article L121-8 du code de l'urbanisme

« L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants.

Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.

L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. »

L'ensemble des zones U et AU du territoire est en continuité, correspondant à l'agglomération de Villeneuve-en-Retz. Les limites urbaines sont reprises depuis les zones des anciens PLU et sont ajustées au plus près des limites constitutives d'urbanisation des 3 bourgs et de leurs continuums agglomérés.

Le « hameau » de la Noé Briord avait fait l'objet d'un classement en « secteur déjà urbanisé » au sens de la loi littoral (Loi ELAN). Or, vu le jugements récents et autres analyses/critères du SCoT, ce dernier ne sera pas zoné en zone urbaine mais comme un hameau au sein de l'espace rural (donc habitat diffus).

Extension de l'urbanisation limitée, justifiée et motivée dans les espaces proches du rivage

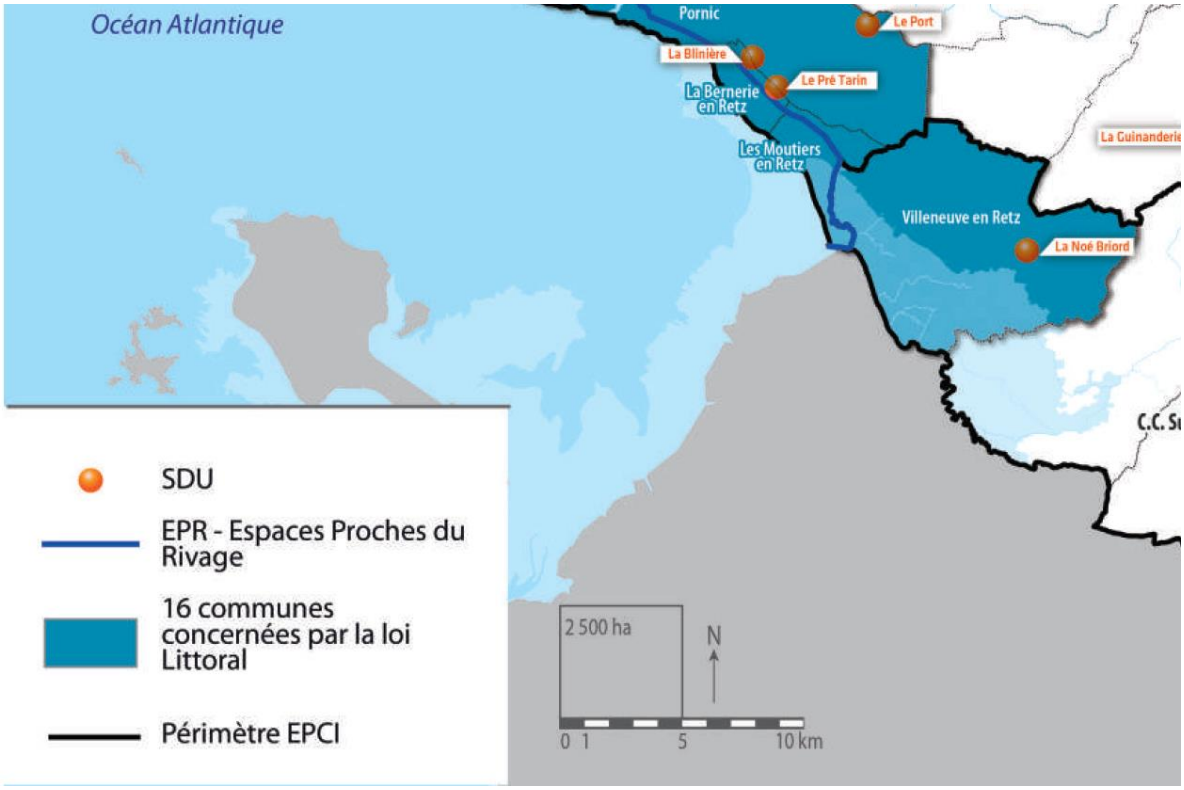
Article L121-8 du code de l'urbanisme

« L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants.

Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.

L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. »

La commune n'est pas concernée par les « espaces proches du rivage ».



Zoom sur extrait du DOO (SCoT du Pays de Retz)

La carte du SCoT délimite les Espaces Proches du Rivage : ils sont situés à la frontière entre la commune des Moutiers-en-Retz et celle de Villeneuve-en-Retz, an niveau du port du Collet.

Urbanisation interdite dans la bande littorale

Article L121-16 du code de l'urbanisme

« En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement ».

La commune n'est pas concernée par la bande des 100 mètres.

Préservation des coupures d'urbanisation

Article L121-22 du code de l'urbanisme

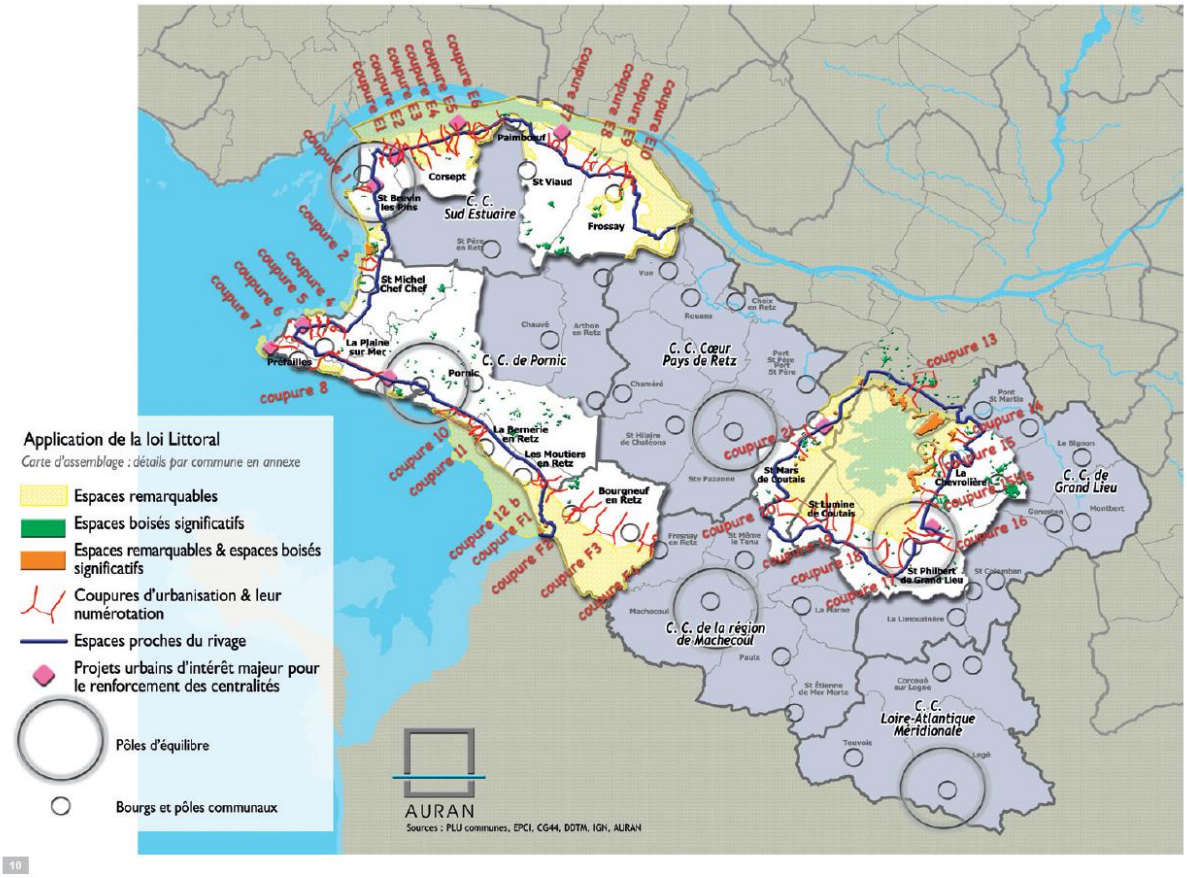
« Les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation. »



Le SCoT du Pays de Retz a identifié des coupures d'urbanisation, reprises de la Directive Territoriale d'Aménagement de la Loire-Atlantique. Aujourd'hui, la DTA étant abrogée, le SCoT en vigueur indique toujours ces coupures entre les bourgs notamment. Il précise le type de vocation étant permis dans ces coupures. 4 concernent l'ancienne commune de Bourgneuf :

Numéro	Commune	Vocations
F1	Bourgneuf-en-Retz . Les-Moutiers-en-Retz	Agricole, paysagère
F2	Bourgneuf-en-Retz	Agricole, récréative, paysagère
F3	Bourgneuf-en-Retz	Agricole
F4	Bourgneuf-en-Retz	Agricole

Le SCoT est en cours de révision, mais le PLU conserve cette logique, notamment pour préserver la qualité des implantations paysagères sur cette limite entre marais et plateau. Le PLU a classé en N, A ou AN ces espaces stratégiques.



Extrait des annexes cartographiques du DOO (SCoT du Pays de Retz)

Préservation des espaces remarquables ou caractéristiques et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques (Articles L121-23 à L121-26)

Article L121-23 du code de l'urbanisme

Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver, comportant notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps, les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive 79/409 CEE du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages.

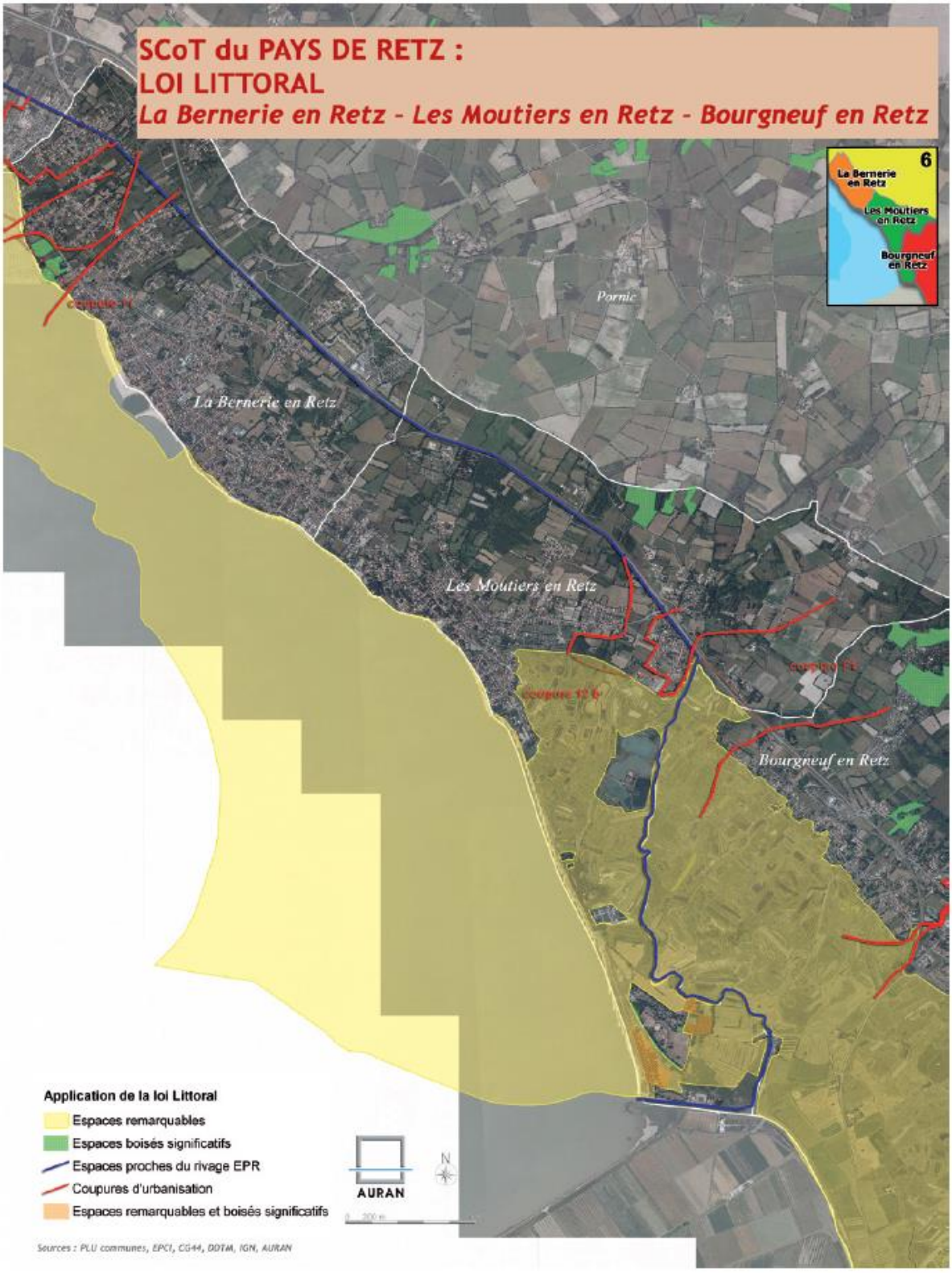
Article L121-24 du code de l'urbanisme

« Des aménagements légers, dont la liste limitative et les caractéristiques sont définies par décret en Conseil d'Etat, peuvent être implantés dans ces espaces et milieux lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère remarquable du site.

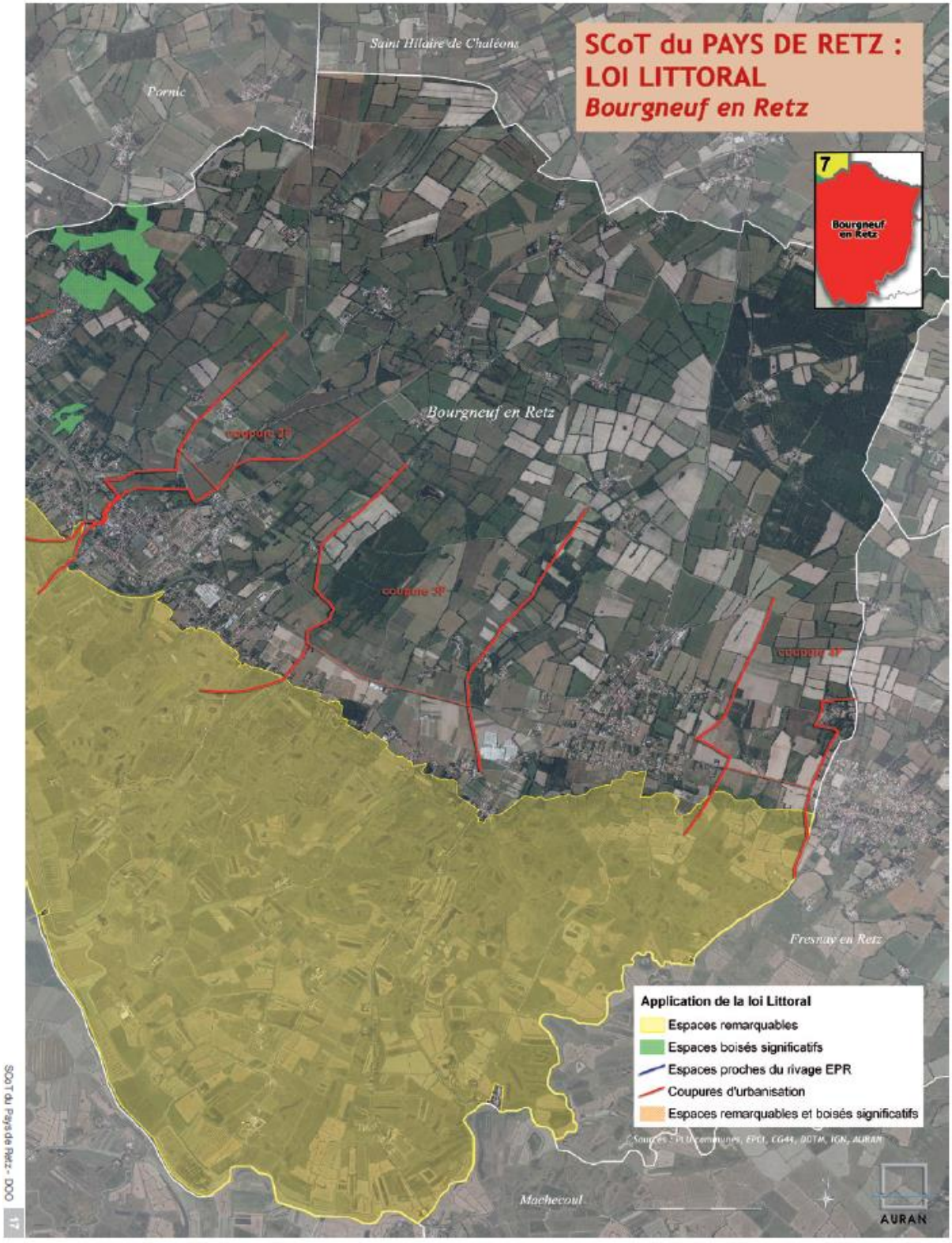
Ces projets d'aménagement sont soumis, préalablement à leur autorisation, à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement dans les cas visés au 1° du I de l'article L. 123-2 du code de l'environnement et à l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Dans les autres cas, ils sont soumis à une mise à disposition du public pendant une durée d'au moins quinze jours, dans des conditions permettant à celui-ci de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. La nature des documents communiqués au public et les modalités de leur mise à disposition sont précisées par l'autorité administrative compétente pour délivrer l'autorisation et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. A l'issue de la mise à disposition et avant de prendre sa décision, l'autorité administrative en établit le bilan. »

S'appuyant sur les définitions inscrites dans le Code de l'urbanisme, le PLU a inscrit l'ensemble des espaces remarquables en zone NR qui en garantit la préservation et l'application des aménagements autorisés et interdits.

A l'exception de pastillages pour des sièges d'exploitations et sites de production zonés en A, l'ensemble de la zone du marais est classé en NR et donc protégé. Un rappel des dispositions des articles liés aux espaces remarquables est fait dans le règlement.



Extrait des annexes cartographiques du DOO (SCoT du Pays de Retz)



Extrait des annexes cartographiques du DOO (SCoT du Pays de Retz)

Classement des parcs et ensembles boisés (Article L121-27)

Article L121-27 du code de l'urbanisme

« Le plan local d'urbanisme classe en espaces boisés, au titre de l'article L. 113-1, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

Les boisements significatifs ont tous été inscrits en Espace Boisé Classé. Cela représente la majorité des surfaces boisées et notamment l'essentiel des feuillus.

S'appuyant à la fois sur un travail de photo-interprétation et sur le classement existant des Espaces Boisés Classés au PLU approuvé en 2017, un travail d'identification des entités végétales incluant les boisements significatifs mais aussi le bocage a été réalisé en quadrillant l'ensemble du territoire communal.

Les clairières, terrains non boisés et espaces artificialisés ont été retirés du classement en EBC.

II.7 Tableau des surfaces

Surface des zones du PLU

	Surface (ha)
Zones urbaines	**292,96**
UA	22,47
UAp	7,94
UB	178,92
UBb	12,78
UC	10,72
UE	3,63
UI	27,92
UL	9,39
UM	9,60
UMc	3,64
UMr	5,95
Zones à urbaniser 1AU	**10,13**
1AUB	8,45
1AUM	1,68
Zones à urbaniser 2AU	**4,14**
2AU	4,14
Zones agricoles	**3462,55**
A	1385,09
A*	1255,84
Ai	2,82
AN	818,80
Zones naturelles	**3686,52**
N	951,73
NE	11,68
NF	433,97
NL	51,10
NR	2238,04
Total PLU	**7456,30**

Evolution des surfaces

Le PLU de Villeneuve-en-Retz rassemble deux anciennes communes : Bourgneuf-en-Retz et Fresnay-en-Retz, chacune auparavant dotée d'un PLU. L'élaboration du PLU de Villeneuve-en-Retz comporte plusieurs évolutions, de plusieurs ordres :

- Evolutions législatives, marquées par l'arrivée de plusieurs lois cadre faisant évoluer de manière notable le contenu des PLU,
- Evolutions des dynamiques économiques et sociales et des réflexions relatives aux enjeux environnementaux,
- Suppression des zones U hors bourg,
- Recentrage de l'urbanisation autour des bourgs et réduction des enveloppes urbaines.

Le tableau ci-après illustre l'évolution du projet selon le type de zone. La zone A a baissé, à la faveur de la zone N, notamment pour la préservation des corridors de biodiversité affichés dans le PADD du projet.

	PLUs de Fresnay et Bourgneuf	PLU de Villeneuve-en-Retz	Différence
Zones urbaines	301,19	297,96	-3,24
Zones à urbaniser 1AU	23,26	10,13	-13,13
Zones à urbaniser 2AU	20,79	4,14	-16,65
Zones agricoles	3668,98	3462,55	-206,43
Zones naturelles	3440,00	3686,52	246,52
	7454,22	7456,30	

III. Justification des dispositions du PLU

La justification des dispositions du PLU permet d'expliquer les outils de mise en œuvre des orientations du PADD. Les dispositions applicables à toutes les zones, les prescriptions surfaciques, la réglementation des différents secteurs et les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont présentées dans ce chapitre.

III.1 Règlement : dispositions applicables à l'ensemble des zones

Définitions

Le règlement comprend un certain nombre de définitions précisant des notions utilisées pour formuler les règles d'urbanisme. Beaucoup d'entre elles relèvent du lexique national de l'urbanisme et sont reproduites comme telles.

D'autres sont propres au PLU et peuvent avoir une incidence sur l'encadrement des futurs projets. En ce qui concerne les hauteurs, les définitions permettent d'encadrer plus clairement le gabarit des constructions en définissant le sommet de façade et le point le plus haut.

Destinations et sous-destinations



Le règlement du PLU utilise les destinations et sous destinations définies par le Code de l'urbanisme en les illustrant sous la forme de pictogrammes. Ceux-ci sont une représentation synthétique qui précise un des 3 statuts de la sous-destination dans la zone : autorisée, autorisée à condition ou interdite.

En cas de difficultés d'interprétation, le texte de l'article 1.1 et 1.2 est prioritaire pour l'application du règlement.

Dans le cadre de ce PLU, il faut prendre en compte l'arrêté du 10 novembre 2016 qui précise les destinations et sous destinations, et le guide du ministère d'avril 2017 qui détaille son contenu.

Remarque : le récent arrêté du 22 mars 2023 qui modifie les règles des destinations n'a pas été prise en compte dans le cadre de ce règlement de PLU. D'une part la délibération et l'ensemble du travail ont été fait sur la base de l'ancienne nomenclature et d'autre part il a été considéré que la nouvelle liste n'ajoutait pas d'atouts supplémentaires pour le territoire

Pour les demandes particulières, comme les dark kitchen, elles pourront être considérées comme avant, c'est-à-dire des entrepôts. L'artisanat de production (agroalimentaire, BTP ou encore un traiteur) sera considéré comme industrie, etc.

Mixité fonctionnelle et sociale

Linéaires commerciaux protégés

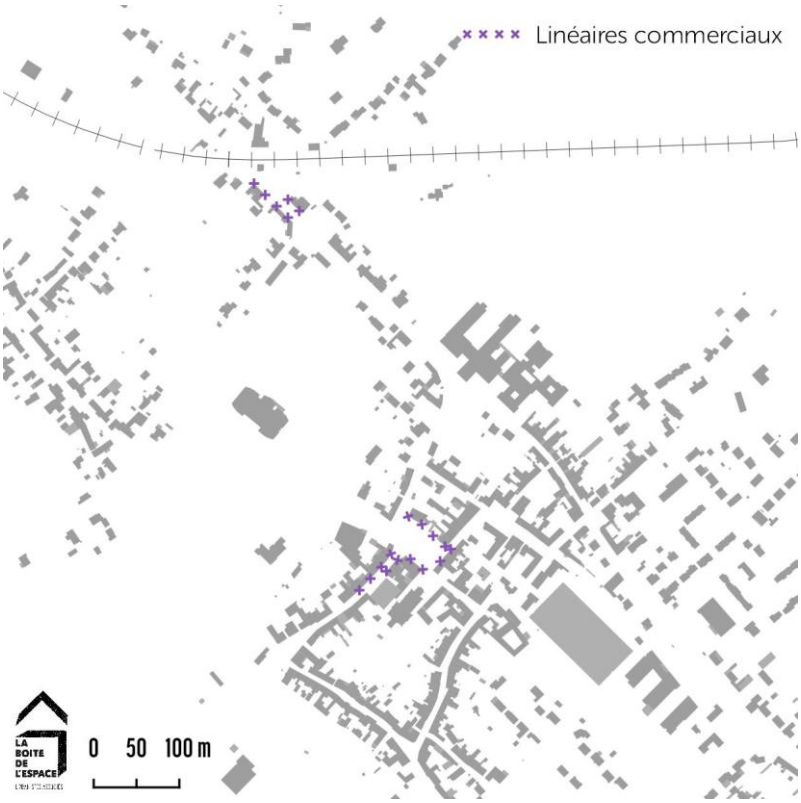
En cohérence avec les orientations du PADD visant notamment à conforter et diversifier les commerces de proximité en centralité, le règlement définit des linéaires commerciaux protégés.

Le règlement limite le changement de destination aux sous-destinations occupant traditionnellement les cellules commerciales dans une centralité et participant à son animation. Cet outil n'incite pas à créer des commerces mais protège les cellules existantes. Il est toujours plus facile de transformer une cellule en logement que de faire l'inverse. Pour protéger les parcours marchands, des rues et des places sont ainsi protégées.

Cette disposition s'applique aux rez-de-chaussée et uniquement dans la case destination « Commerces et activités de service ».

Le linéaire commercial ne s'applique que dans le bourg de Bourgneuf.

Repère sur le plan de zonage



Linéaire commercial dans le bourg de Bourgneuf

Production de logements locatifs sociaux

En plus du programme défini par les OAP, le règlement impose une production de 30 logements abordables pour les opérations de plus de 8 logements. L'objectif est de diversifier les opérations et d'injecter à chaque secteur stratégique une part de mixité sociale. De plus, cela permet de produire plus d'habitat social sur le territoire et de ne pas uniquement s'appuyer sur les secteurs soumis à des OAP sectorielles.

Marges de recul le long des routes départementales

En cohérence avec le règlement de voirie départemental et avec les orientations du PADD en matière de prise en compte des risques et des nuisances, le règlement met en place des restrictions d'implantations et d'accès le long des RD et notamment le long des D13, D758, D5, D605, D80, D79, D87.

Les dispositions spécifiques à certains types de constructions ou aux constructions existantes sont justifiées par la prise en compte des besoins d'évolutions de l'espace rural.

Repère sur le plan de zonage

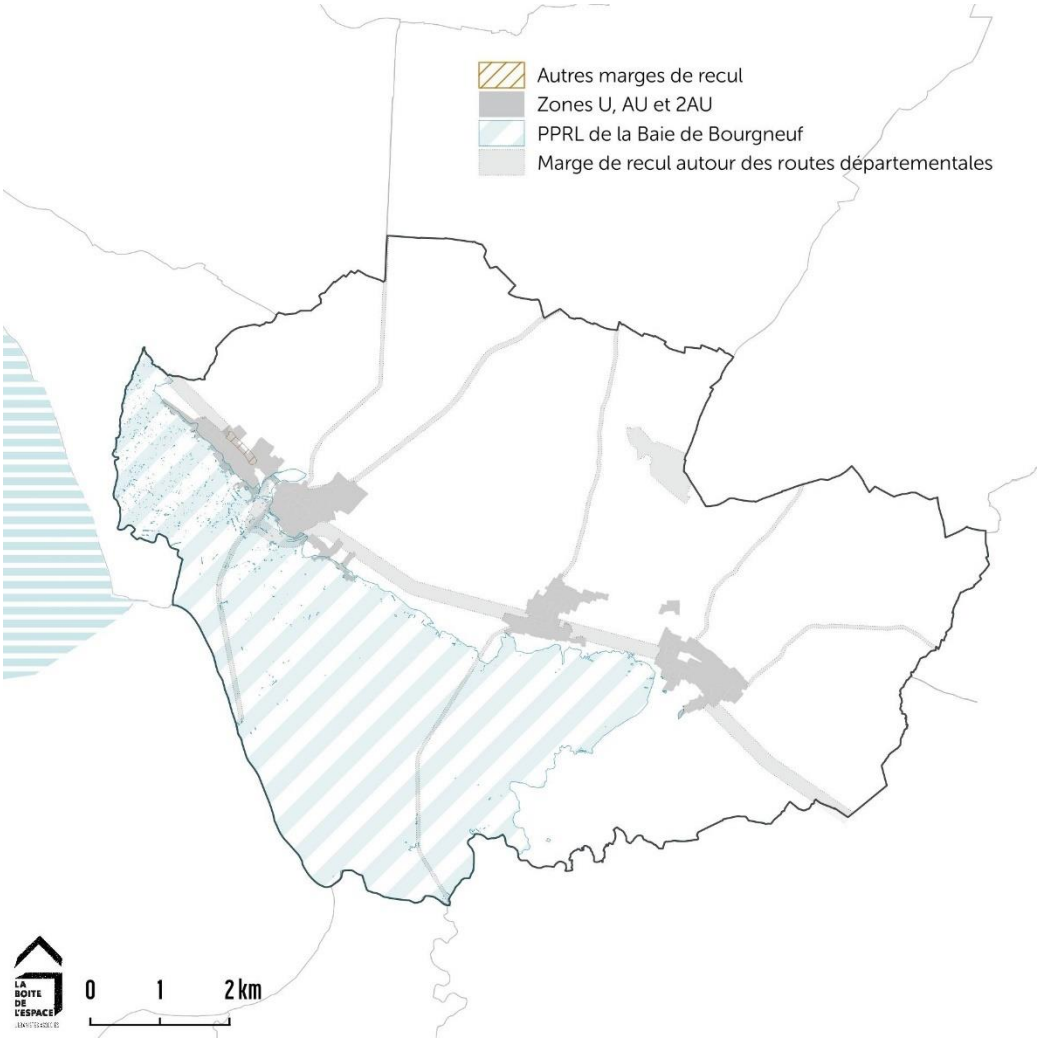


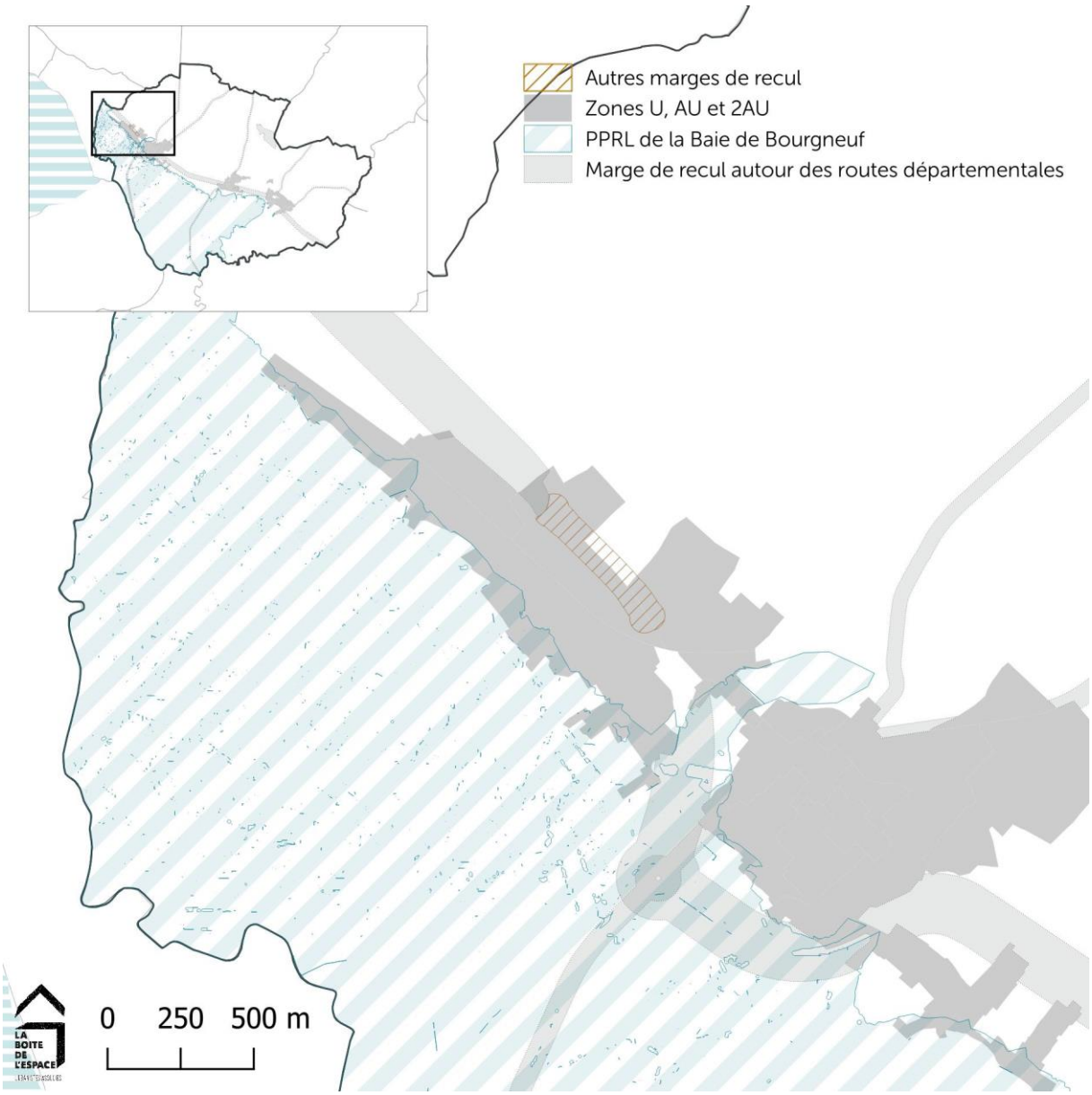
Marges de recul

Les marges de recul des routes départementales s'appliquent en dehors des zones urbaines et à urbaniser. En zone agricole ou naturelle, des conditions particulières peuvent être demandées.

Autre marge de recul - secteur des Salines

La commune a souhaité adapter une ancienne marge de recul de la départementale RD13 sur un secteur aujourd'hui considéré « en agglomération ». Cela concerne les Salines : Au Nord, les logements devront respecter un recul de 50m (zones UB notamment), et au Sud, les activités devront respecter un recul de 25 mètres (selon les dispositions règlementaires de la UC ou autre).





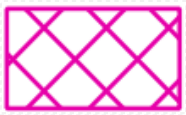
Risques et nuisances induisant une réglementation spécifique

Emplacements réservés

Les emplacements réservés présents sur le territoire annoncent une volonté d'acquisition par la commune ou une autre collectivité en vue de réaliser des aménagements d'intérêt public.

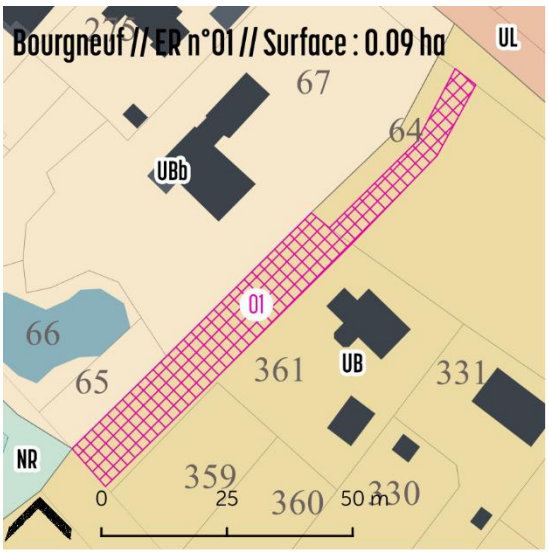
Leurs objets sont variés mais sont essentiellement liés à l'aménagement d'espaces publics, de liaisons douces ou de voies de circulation.

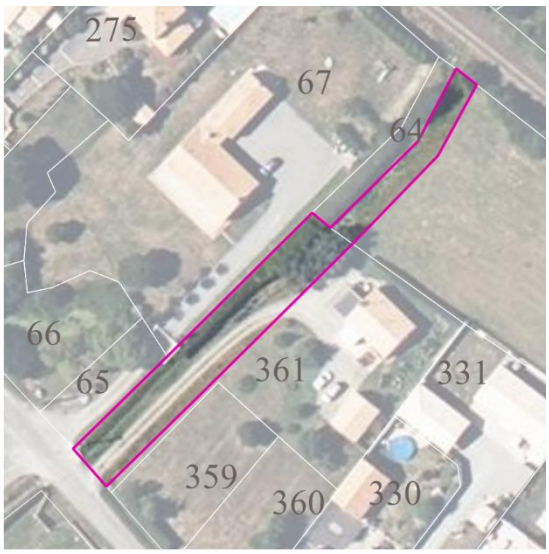
Repère sur le plan de zonage

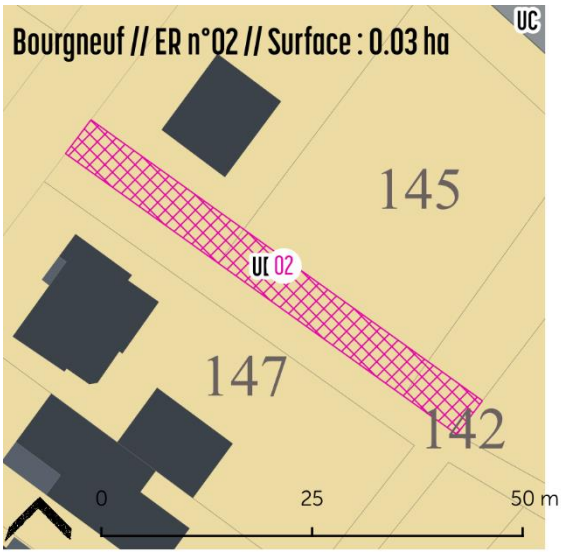


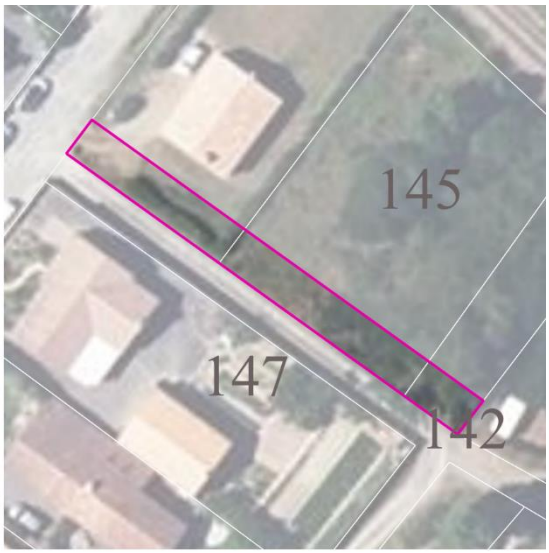
N°	Objet	Surface (m²)	Bénéficiaire
01	Protection écoulement communal	882,75	Commune
02	Voie d'accès/de desserte	285,60	Commune
03	Voie d'accès/de desserte	402,99	Commune
04	Gestion inondations	458,75	Commune
05	Aménagement d'un rond-point	2486,22	Commune
06	Liaison zone UL / futur giratoire	756,64	Commune
07	Liaison voie verte et entretien fossé	3902,61	Commune
08	Gestion des eaux pluviales	6931,80	Commune
09	Liaison douce	364,31	Commune
10	Liaison douce	366,91	Commune
11	Elargissement de voirie	99,37	Commune
12	Equipement collectif lié aux sports et aux loisirs	13438,70	Commune
13	Liaison cyclable	1984,64	Pornic Agglo Pays de Retz
14	Liaison cyclable	711,09	Pornic Agglo Pays de Retz
15	Gestion des eaux et milieux aquatiques	539,33	Commune
16	Gestion des eaux et milieux aquatiques	443,81	Commune
17	Desserte bouclage	794,81	Commune
18	Gestion des eaux et milieux aquatiques	487,48	Commune
19	Gestion des eaux et milieux aquatiques	652,95	Commune
20	Gestion des eaux et milieux aquatiques	524,30	Commune
21	Elargissement du chemin	235,76	Commune
22	Gestion des eaux et milieux aquatiques	562,00	Commune
23	Elargissement de la voirie	527,97	Commune
24	Elargissement de la voirie	858,85	Commune
25	Elargissement de la voirie	629,14	Commune
26a	Gestion des eaux pluviales	71274,58	Commune
26b	Gestion des eaux pluviales	25087,46	Commune
27	Gestion des eaux pluviales	55508,85	Commune

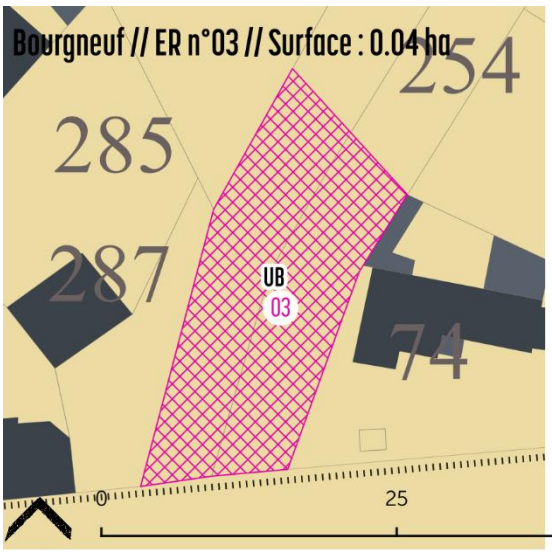
Tableau des emplacements réservés du PLU


Bourgneuf // ER n°01 // Surface : 0.09 ha
UL
67
64
UBb
01
66
65
361
UB
331
NR
359
360
330
0
25
50 m

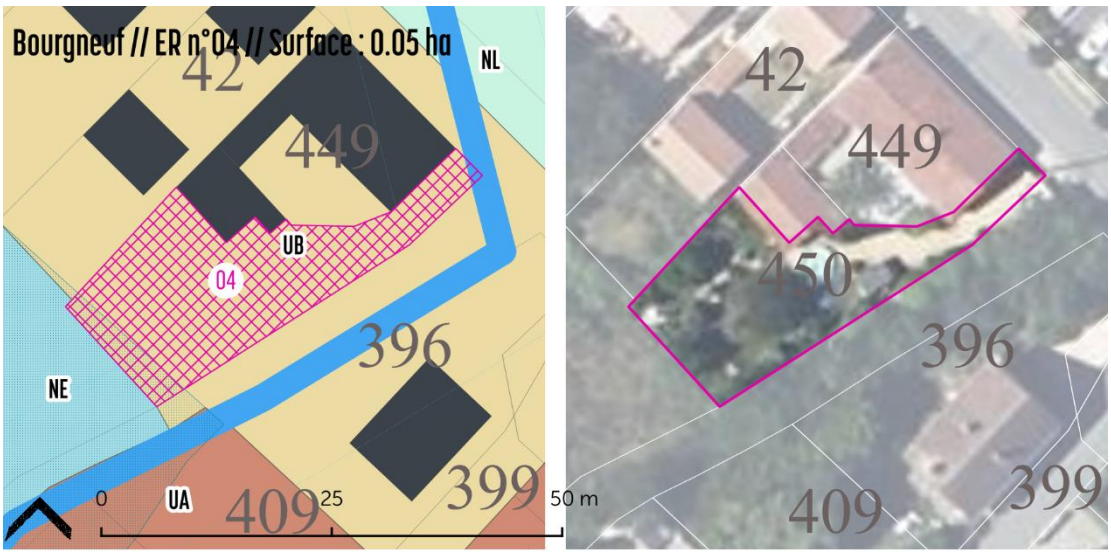

275
67
64
66
65
361
331
359
360
330

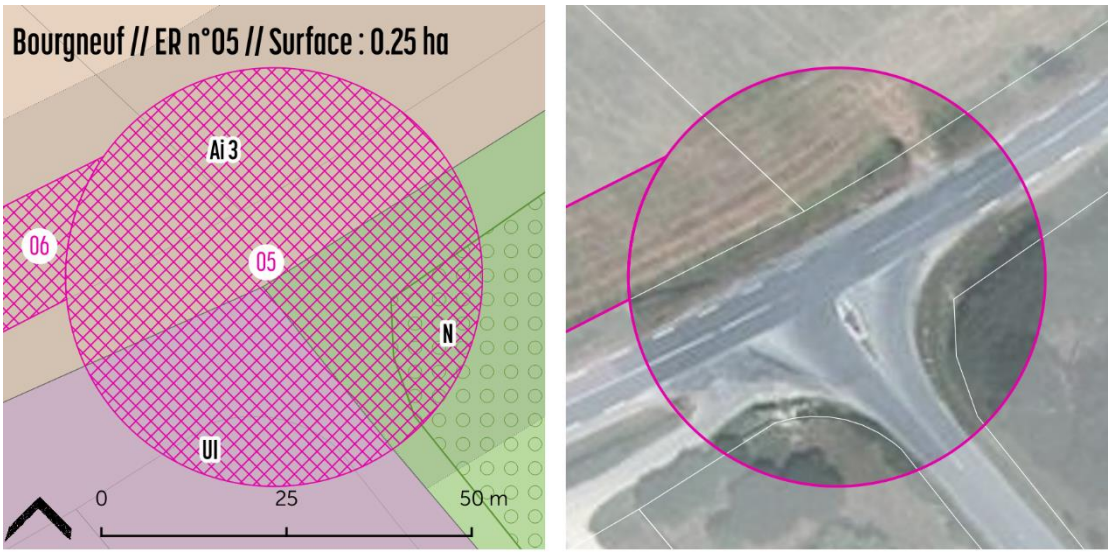

Bourgneuf // ER n°02 // Surface : 0.03 ha
UC
145
UL 02
147
142
0
25
50 m

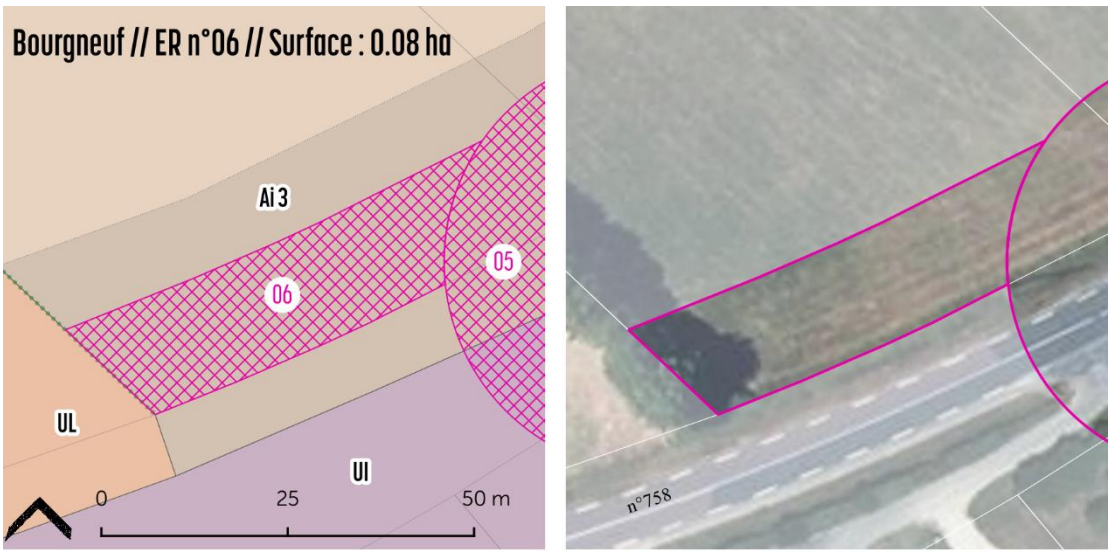

145
147
142

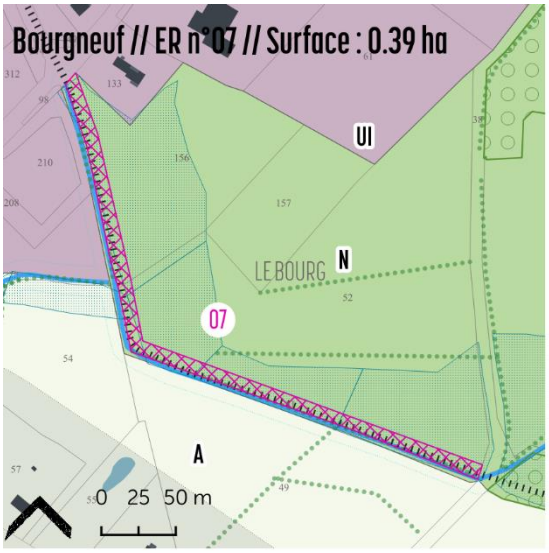

Bourgneuf // ER n°03 // Surface : 0.04 ha
254
285
287
UB
03
74
0
25


254
285
287
74
50 m
des

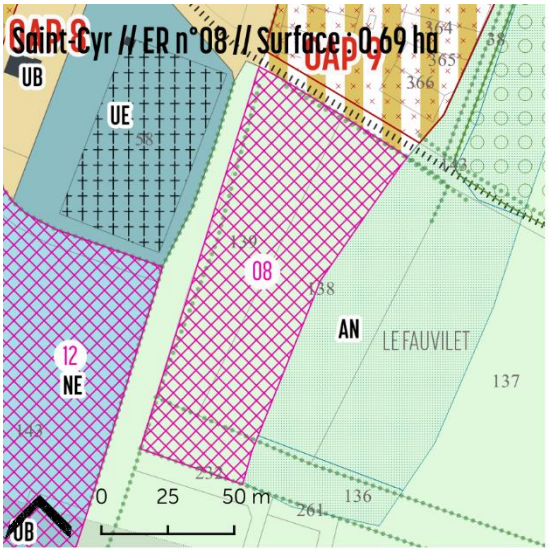

Bourgneuf // ER n°04 // Surface : 0.05 ha
42
449
NL
UB
04
396
NE
UA
409
399
0
25
50 m
42
449
450
396
409
399


Bourgneuf // ER n°05 // Surface : 0.25 ha
Ai 3
06
05
N
UI
0
25
50 m

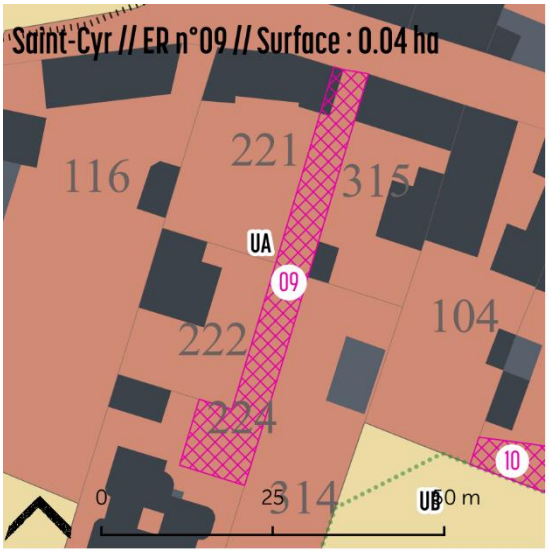

Bourgneuf // ER n°06 // Surface : 0.08 ha
Ai 3
05
06
UL
UI
0
25
50 m
n°758


Bourgneuf // ER n°07 // Surface : 0.39 ha
UI
N
LE BOURG
07
A
0 25 50 m

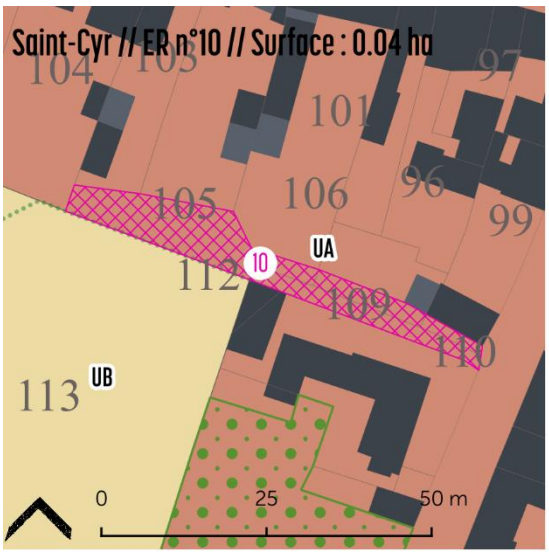


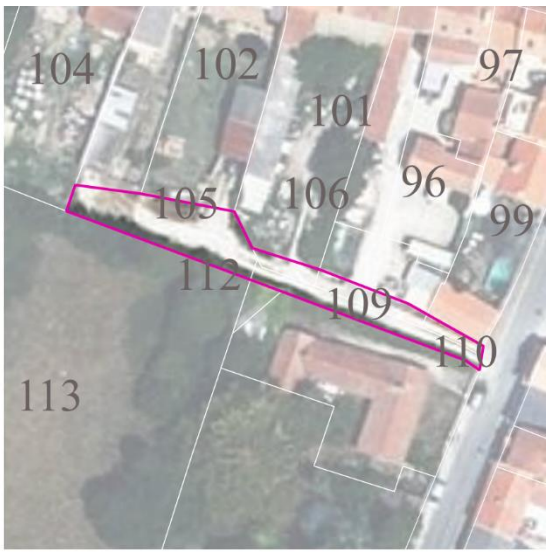

Saint-Cyr // ER n°08 // Surface : 0.69 ha
UB
UE
OAP 9
08
AN
LE FAUVILET
12
NE
0 25 50 m
UB

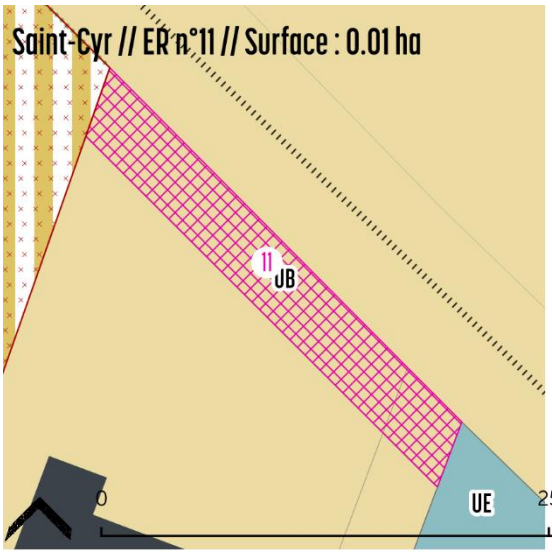


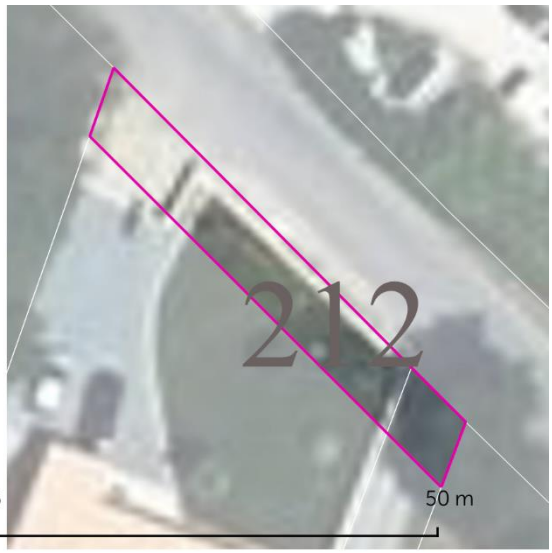

Saint-Cyr // ER n°09 // Surface : 0.04 ha
116
221
315
UA
09
222
104
224
314
10
0 25 50 m
UB

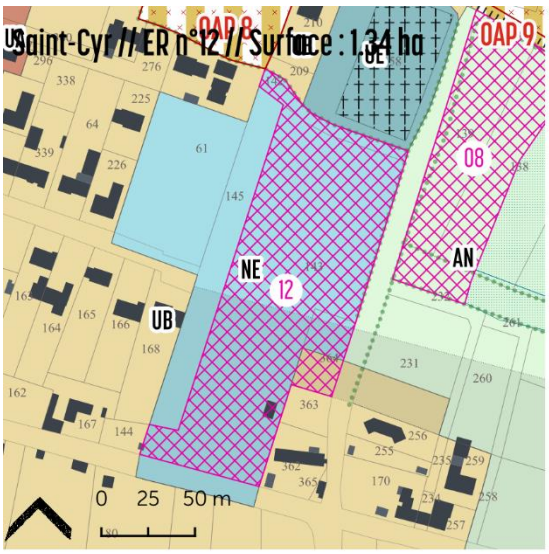

Croix
Rue
116
221
315
222
104
224
314


Saint-Cyr // ER n°10 // Surface : 0.04 ha
104
103
97
101
105
106
96
99
10
UA
112
109
110
113
UB
0
25
50 m

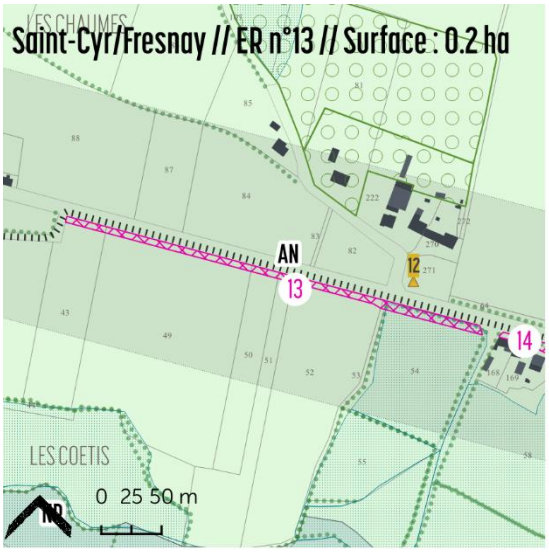

104
102
97
101
105
106
96
99
112
109
110
113


Saint-Cyr // ER n°11 // Surface : 0.01 ha
11
UB
UE
0
25

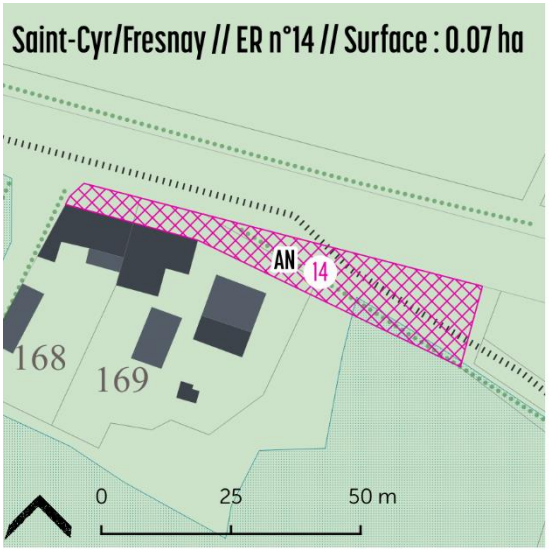

212
50 m


Saint-Cyr // ER n°12 // Surface : 1.34 ha
OAP 8
OAP 9
UE
08
AN
NE
12
UB
0
25
50 m

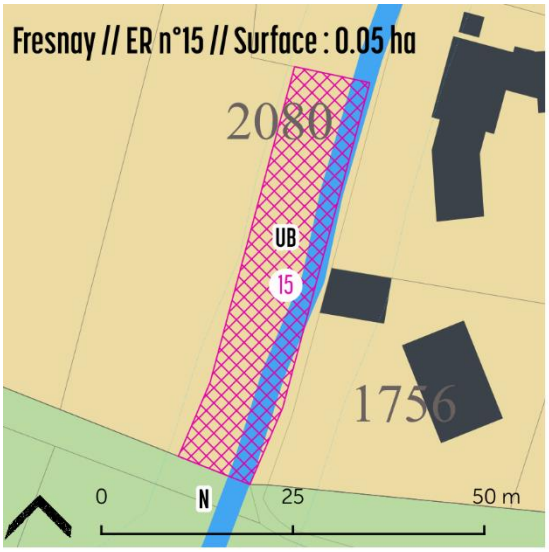



Saint-Cyr/Fresnay // ER n°13 // Surface : 0.2 ha
LES CHAUMES
AN
13
12
14
LES COETIS
0 25 50 m

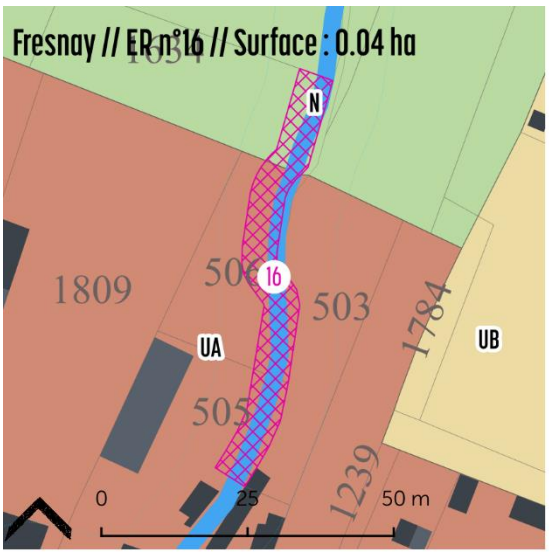


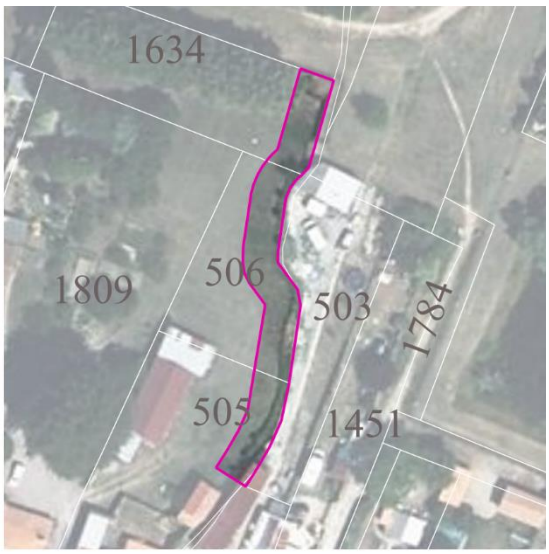

Saint-Cyr/Fresnay // ER n°14 // Surface : 0.07 ha
AN
14
168
169
0
25
50 m

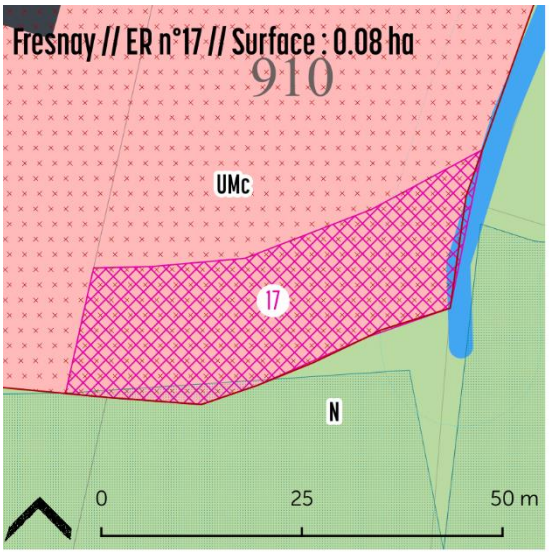

168
169


Fresnay // ER n°15 // Surface : 0.05 ha
2080
UB
15
1756
0
N
25
50 m

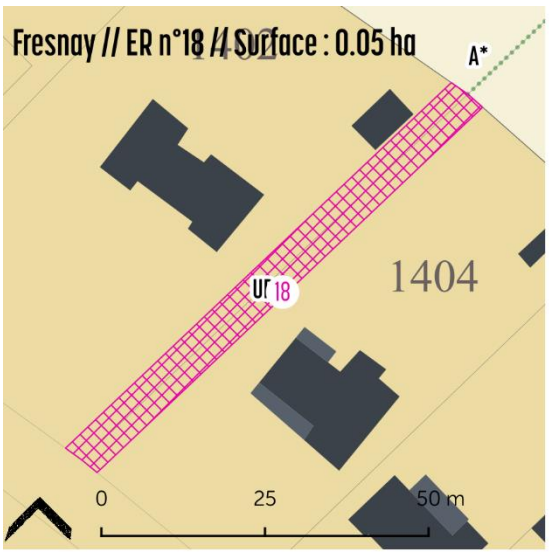

2080
1756


Fresnay // ER n°16 // Surface : 0.04 ha
N
1809
506
16
503
1784
UA
UB
505
1239
0
25
50 m

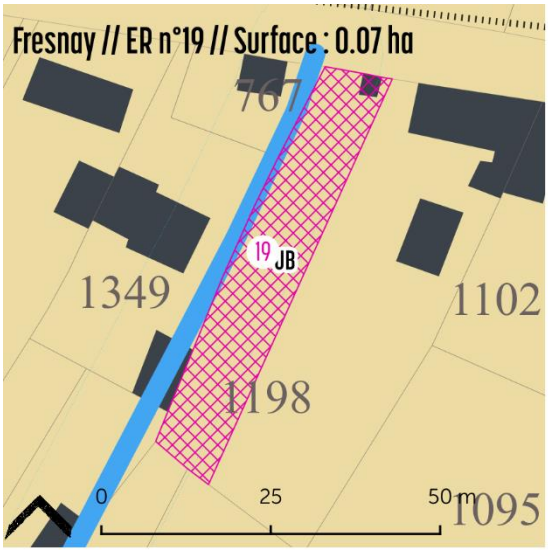

1634
1809
506
503
1784
505
1451


Fresnay // ER n°17 // Surface : 0.08 ha
910
UMc
17
N
0
25
50 m

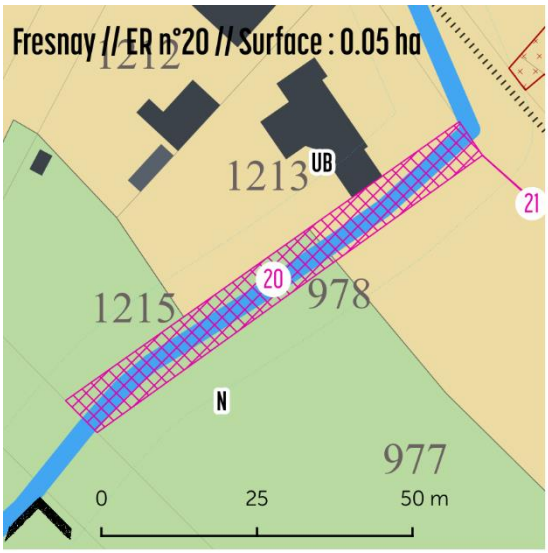

910


Fresnay // ER n°18 // Surface : 0.05 ha
A*
1404
18
0
25
50 m

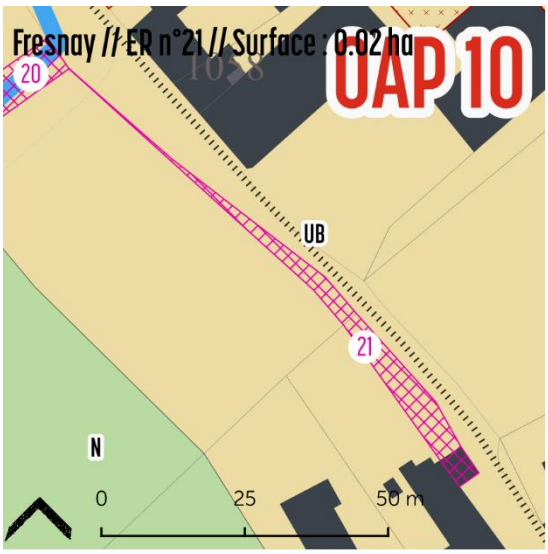

1402
1404

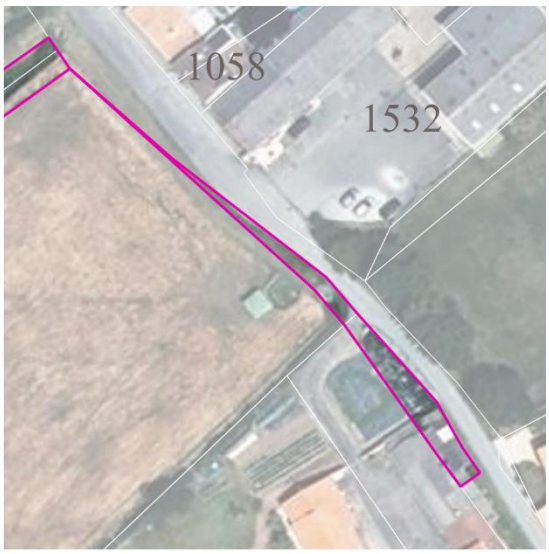

Fresnay // ER n°19 // Surface : 0.07 ha
767
19
JB
1349
1102
1198
1095
0
25
50 m

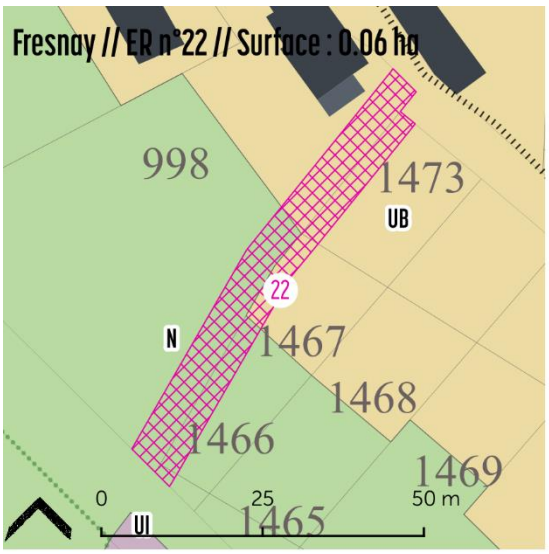

767
1349
1102
1198
1095


Fresnay // ER n°20 // Surface : 0.05 ha
1212
1213
UB
21
20
1215
978
N
977
0
25
50 m

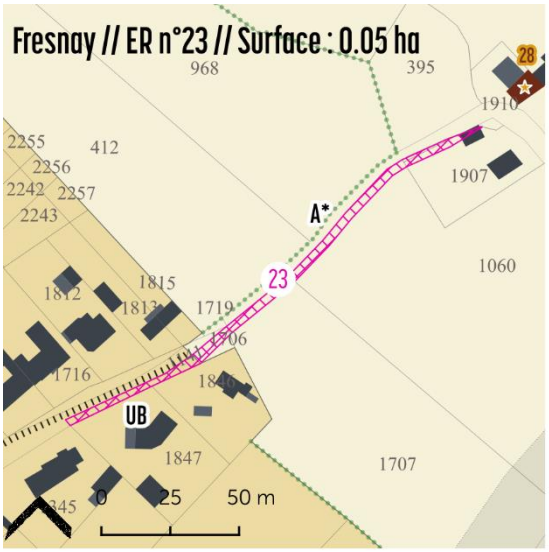

1212
Civaux
1213
1215
978
977


Fresnay // ER n°21 // Surface : 0.02 ha
UAP 10
20
UB
21
N
0
25
50 m

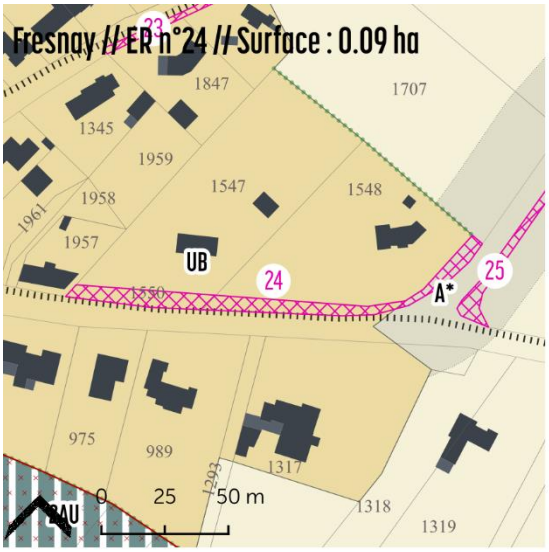

1058
1532

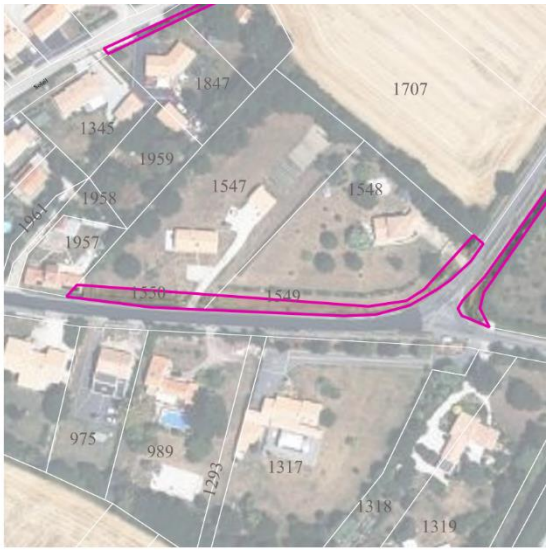

Fresnay // ER n°22 // Surface : 0.06 ha
998
1473
UB
22
N
1467
1468
1466
1469
0
25
50 m
UI
1465

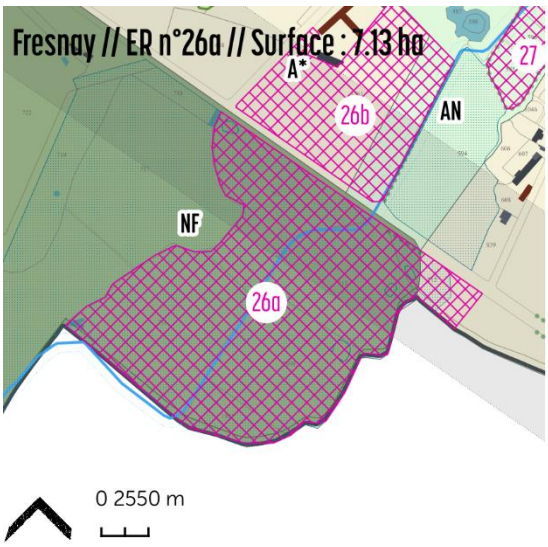

998
1473
1467
1468
1466
1469
1465


Fresnay // ER n°23 // Surface : 0.05 ha
968
395
28
1910
2255
412
2256
2242
2257
2243
1907
A*
1060
1815
1812
1813
1719
23
1706
1716
1846
UB
1847
1707
0
25
50 m
1345

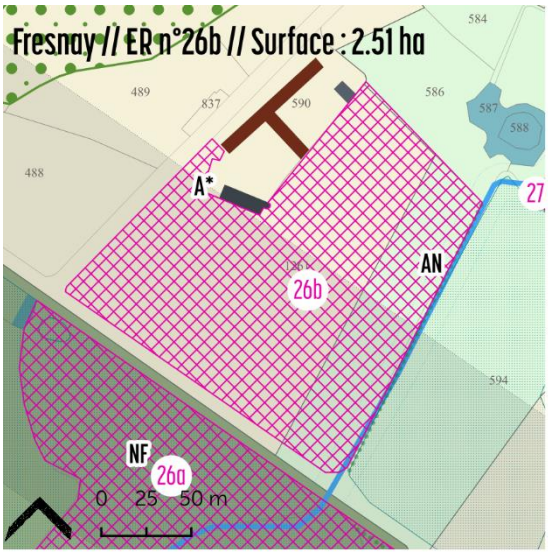

968
395
1910
2255
412
2256
2242
2257
2243
1907
1060
1815
1812
1813
1719
1706
1716
1846
1847
1707
1345


Fresnay // ER n°24 // Surface : 0.09 ha
23
1847
1707
1345
1959
1547
1548
1958
1961
1957
UB
24
25
A*
1550
975
989
1317
1293
0
25
50 m
1318
1319
AU

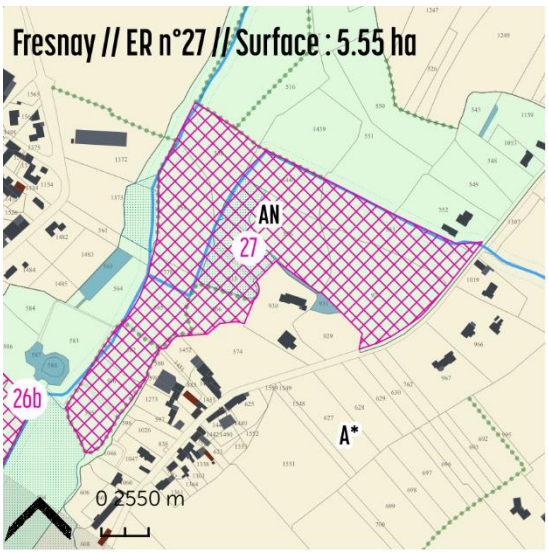

1847
1707
1345
1959
1547
1548
1958
1961
1957
1550
1549
975
989
1317
1293
1318
1319


Fresnay // ER n°26a // Surface : 7.13 ha
A*
26b
AN
27
NF
26a
0 2550 m




Fresnay // ER n°26b // Surface : 2.51 ha
584
489
837
590
586
587
588
488
A*
27
AN
26b
1261
594
NF
26a
0 25 50 m


584
489
837
590
586
587
588
488
1261
594


Fresnay // ER n°27 // Surface : 5.55 ha
AN
27
26b
A*
0 2550 m



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le PLU identifie des secteurs spécifiques de projets soumis à des orientations, des programmes et des principes d'aménagement.

Les OAP sectorielles

Au sein des secteurs de projet faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, tout projet doit être compatible avec les dispositions du secteur d'OAP correspondant, et les occupations et utilisations du sol ne peuvent avoir pour effet de compromettre la réalisation à terme du parti d'aménagement défini.

Les OAP sectorielles et les secteurs de projets ont fait l'objet d'une étude environnementale, et notamment une prospection des zones humides (en période hiver et printemps) et une analyse sommaire faune-flore. Ces éléments sont présentés dans l'évaluation environnementale.

Les OAP thématiques

Une OAP thématique « Bien construire » a été réalisée comme un cahier de négociations pour les élus et leurs services face à des projets qui auraient échappés à des OAP sectorielles. L'objectif est d'avoir un droit de regard sur des opérations quelconque de renouvellement urbain ou de densification au sein des zones urbaines notamment, et ce à partir d'1 logement ou d'un autre type de construction.

Une OAP thématique « continuité écologiques » a également été réalisée pour regrouper l'histoire de la trame verte et bleue sur le territoire : de sa considération à sa protection, voire sa valorisation. Elle expose les bienfaits de sa présence et de ses composantes et présente des outils ou des manières de la mettre en valeur voire de l'améliorer.

Repère sur le plan de zonage



OAP

Les OAP ont été traduites sur tout type de zones U, A, N et surtout les zones AU (obligatoires sur les zones 1AU).

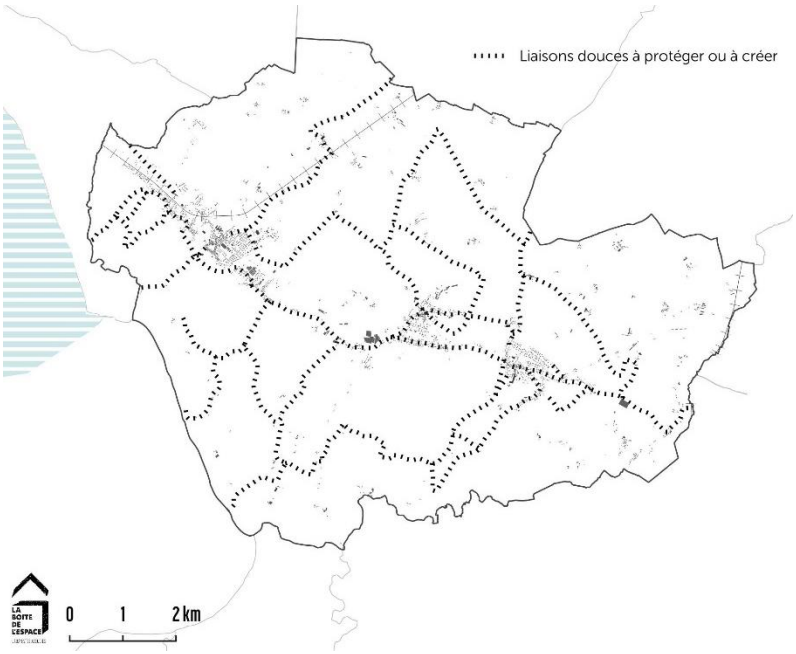
Elles sont opposables et complètent souvent les parties règlementaires.

Liaisons douces à préserver ou à créer

Des principes de liaisons douces existantes à préserver ou à créer sont inscrits dans le PLU au titre de l'article L151-18 du Code de l'urbanisme.

Repère sur le plan de zonage





Stationnement, desserte par les voies et réseaux

Stationnement

Des règles de stationnement sont inscrites dans les dispositions applicables à l'ensemble des zones et notamment en fonction des sous-destinations. Un tableau présente le nombre de places nécessaire en fonction des types de projet, de leur vocation et destination.

Desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Desserte par les réseaux

Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant de l'eau doit être raccordée au réseau collectif d'eaux usées.

L'évacuation des eaux résiduaires d'origine non domestique est soumise à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié.

L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les rivières et les fossés, est interdite.

En dehors des emprises publiques, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain. Les extensions de réseaux sur le domaine public doivent être réalisées en souterrain.

Règles alternatives pour les « équipements d'intérêt collectif et services public »

Les règles liées aux équipements d'intérêt collectif et services publics, lorsque la destination n'est pas interdite aux articles 1 et 2 des règlements de zones, sont inscrites dans les dispositions applicables à l'ensemble des zones.

Protection et évolution de l'espace rural

En cohérence avec les orientations du PADD visant notamment à préserver le patrimoine du territoire, le règlement du PLU comprend plusieurs prescriptions pour la conservation et la valorisation du patrimoine au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

Repère sur le plan de zonage



Protection du patrimoine bâti

Les bâtiments identifiés au document graphique du règlement comme « bâtiment patrimonial à protéger au titre du L151-19 du CU » font l'objet d'une protection spécifique : ils sont soumis à

permis de démolir et tous les travaux ayant pour objet ou pour effet de modifier son aspect extérieur sont soumis à déclaration préalable.

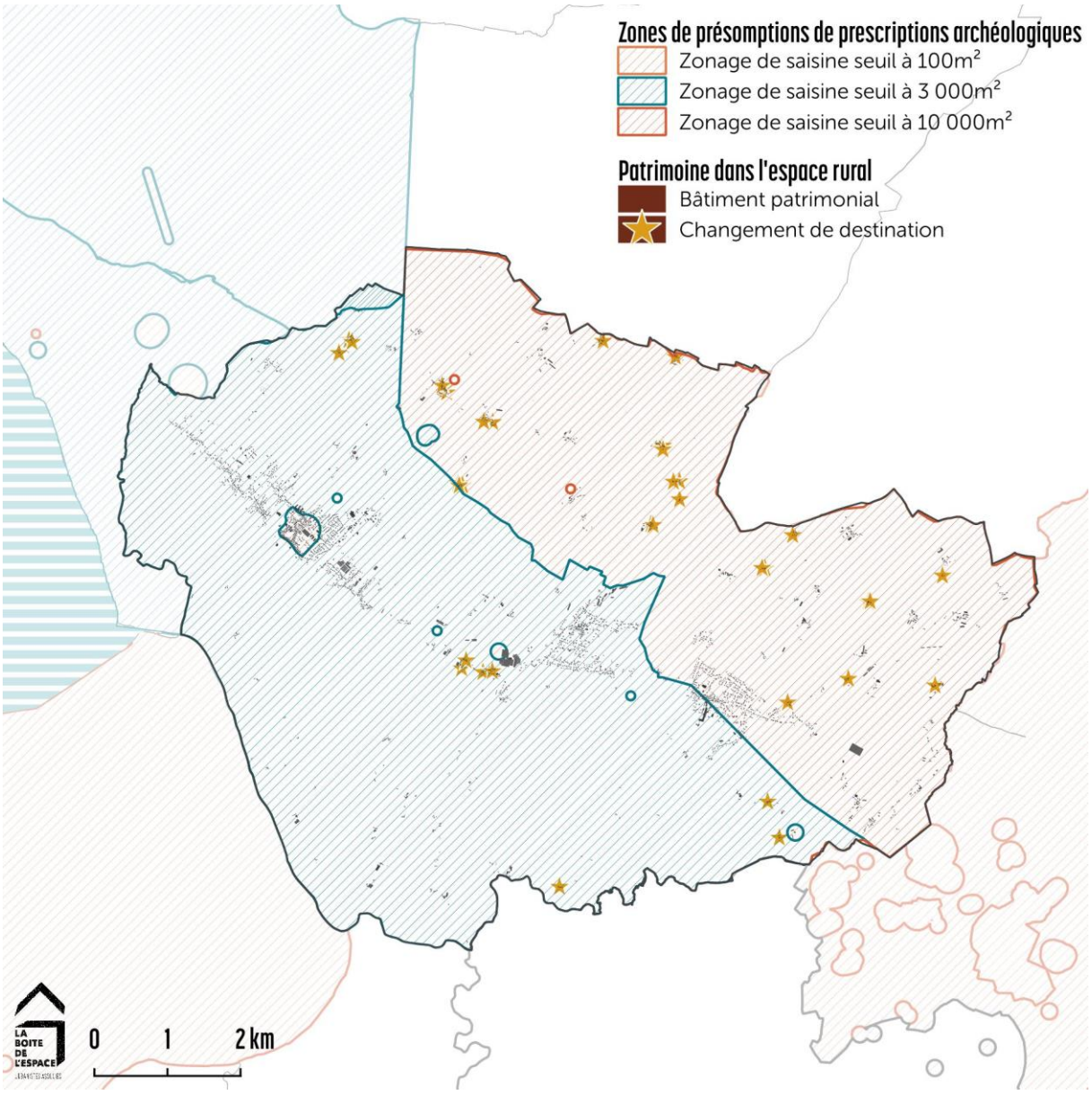
Bâtiment patrimonial à protéger et pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Au sein des zones A et N, le document graphique peut, en plus de la protection patrimoniale, identifier les bâtiments qui pourront changer de destination vers du logement ou des équipements d'intérêt collectif et services publics, selon plusieurs conditions.

Les critères qui ont permis d'inventorier les possibles changement de destination ont été inscrits dans le PADD et sont issus des réflexions de la charte agricole et urbanisme, des commissions CDPENAF et CDNPS et des doctrines locales.

Chaque demande particulière et projet, même s'il est étoilé, devra ensuite passer devant la commission correspondante (CDPENAF en zone A, CDNPS en zone N).

Repère sur le plan de zonage



Eléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

En cohérence avec les orientations du PADD visant notamment à préserver les espaces naturels et les composantes de la Trame Verte et Bleue, le règlement du PLU comprend plusieurs sortes de prescriptions, pour la plupart au titre du L151-23, traduisant cet enjeu.

Cours d'eau et berges à protéger

Repère sur le plan de zonage



Les cours d'eau et plans d'eau identifiés au document graphique du règlement font l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, portant à la fois sur les cours d'eau (ou plan d'eau) et leurs berges.

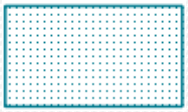
Le règlement rappelle les prescriptions nationales attachées à ce repérage ainsi que celles du SAGE et du SDAGE.

La règle de recul minimal de 10 m garantie la préservation des abords immédiats des cours d'eau, sachant que le plus souvent les zones humides d'expansion de crue impliquent un retrait supérieur.

Des exceptions sont prévues lorsque la berge est déjà artificialisée et pour des aménagements d'intérêt général ou spécifiques où une implantation proche des cours d'eau est nécessaire (exemple : ouvrage de gestion de l'eau, ponton de découverte des milieux naturels, etc.).

Zone humide à préserver

Repère sur le plan de zonage



Les secteurs identifiés au document graphique du règlement comme « zone humide à préserver » font l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique.

Les zones humides sont issues des inventaires communaux validés par la CLE.

Le règlement pose les bases nécessaires à une préservation de ces espaces, en cohérence avec les documents cadres, notamment le SAGE.

Boisements à conserver

Repère sur le plan de zonage



Les espaces boisés identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme et figurant sur le document graphique du règlement, doivent être protégés. Ils peuvent être déplacés, rognés ou supprimés avec des principes de compensation et sous conditions à négocier avec la commission locale (Intercommunale et/ou communale). Il faut se baser sur les critères de l'OAP thématique de préservation des bois et des haies.

Les inventaires reprennent ceux des PLU existants et ont été complétés par une analyse par photo-interprétation pour leur mise à jour. Exhaustif ou pas, la protection des bois est plus vaste mais plus souple car des accès ou des espaces peuvent être compensés lorsque cela est justifié.

Espaces Boisés Classés

Au titre de la Loi Littoral, les ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune sont classés en Espaces Boisés Classés au titre de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme, pour la partie Bourgneuf/Saint-Cyr.

A Fresnay (partie non soumise à la Loi Littoral), des boisements ont été inscrits comme Espaces Boisés Classés également, suite à une concertation avec les agriculteurs de la commune notamment, et selon l'appréciation par photo aérienne et terrain de la qualité des boisements.

Des EBC ont également été supprimés par rapport aux PLU précédents, ci-après la justification des suppressions.

Certains EBC ont été ajoutés, notamment sur la partie Bourgneuf soumis à la loi littoral.

Repère sur le plan de zonage



Remarque : Certains EBC ne sont plus des boisements, d'autres ont été classés dans une protection plus souple ou encore sont soumis à plan de gestion et ont basculé en zone NF.

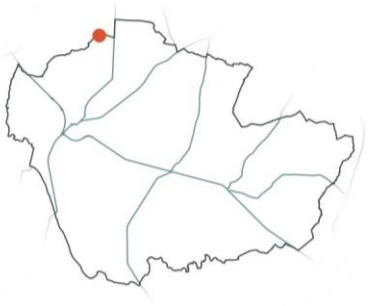
A gauche : AVANT – à droite : APRES



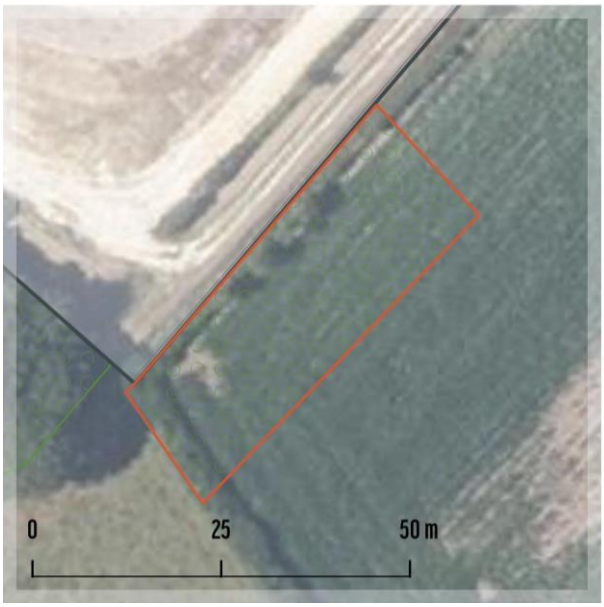
Lieu : Coteau du Moulin (Commune de Bourgneuf)
Surface déclassée : 2272.33 m²
Justification : Protection au titre de l'art. L151-23 du CU en raison de la superficie



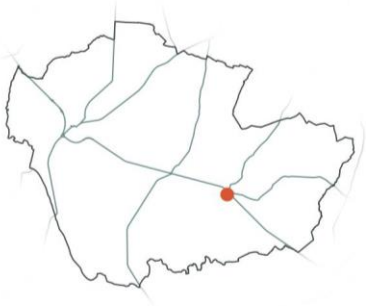




Lieu : L'Ouche au Loup (Commune de Bourgneuf)
Surface déclassée : 960.83 m²
Justification : Pas de boisement







Lieu : Allée du Petit Bois / Bourg de Fresnay (Commune de Fresnay)
Surface déclassée : 769.76 m²
Justification : Pas de boisement



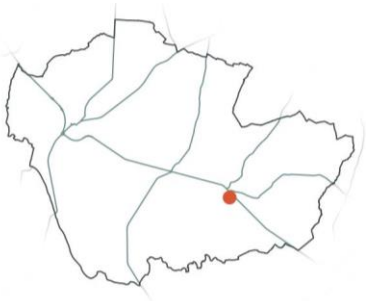




Lieu : Le Petit Bois / Bourg de Fresnay (Commune de Fresnay)
Surface déclassée : 1232.72 m²
Justification : Pas de boisement



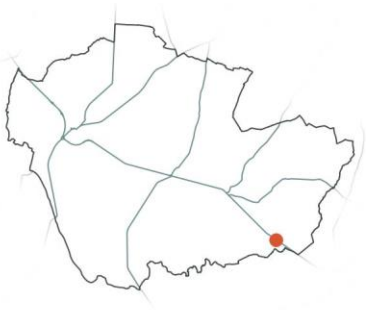




Lieu : Sud RD13 / Bourg de Fresnay (Commune de Fresnay)
Surface déclassée : 4273.7 m²
Justification : Pas de boisement



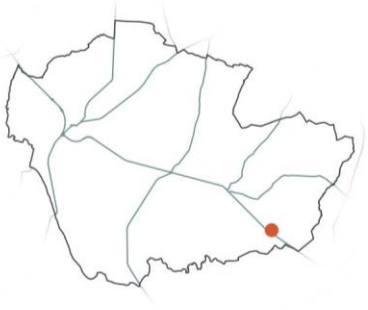




Lieu : Sud RD13 / Est Fresnay (Commune de Fresnay)
Surface déclassée : 1844.4 m²
Justification : Pas de boisement







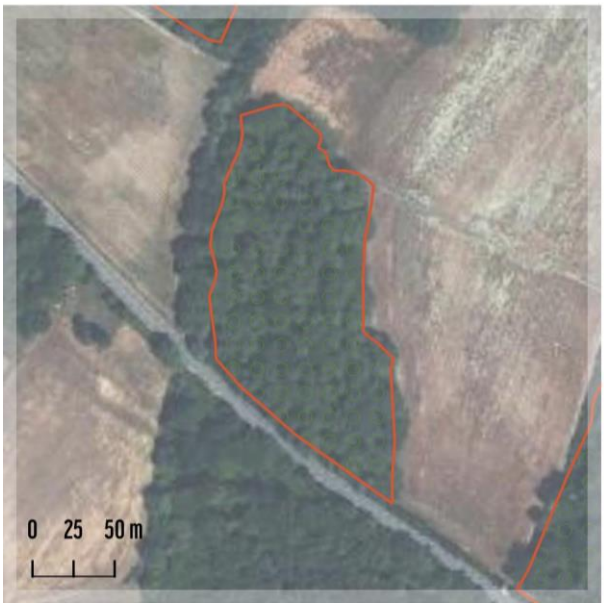
Lieu : Nord RD13 / Est Fresnay (Commune de Fresnay)
Surface déclassée : 11660.19 m²
Justification : Boisement exploité, zonage spécifique NF







Lieu : Nord RD13 / Est Fresnay (Commune de Fresnay)
Surface déclassée : 17523.08 m²
Justification : Boisement exploité, zonage spéficique NF







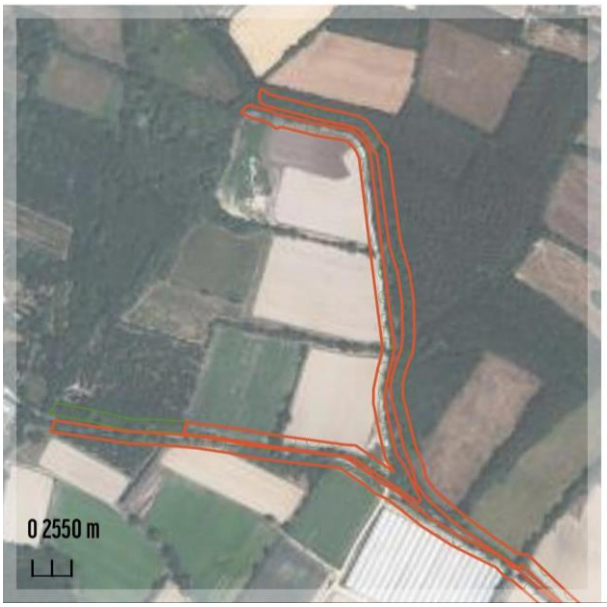
Lieu : Nord RD13 / Est Fresnay (Commune de Fresnay)
Surface déclassée : 52564.02 m²
Justification : Boisement exploité, zonage spécifique NF







Lieu : Huchepie / Route de Machecoul (Commune de Fresnay)
Surface déclassée : 54780.01 m²
Justification : Pas de boisement / Protection des haies au titre de l'art. L151-23 du CU





Haies, alignements d'arbres et arbres à protéger pour leur valeur écologique et/ou paysagère

Repère sur le plan de zonage

Des haies, des arbres ou des alignements d'arbres à protéger pour leurs valeurs écologiques et/ou paysagères, identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme figurent sur le document graphique du règlement.

Les éléments repérés sont issus d'un travail de base de photo-interprétation permettant de sélectionner des linéaires de haies à préserver pour des motifs écologiques (inscription dans un réservoir de biodiversité, à proximité d'une zone humide, secteur bocager fragilisé, rupture de pente, etc.) ou paysagère (accompagnement d'une route structurante ou d'une lisière urbaine, inscription dans un ensemble patrimonial ou un panorama remarquable, etc.).

Ce premier repérage a été examiné ensuite par la commune, notamment grâce au « cahier de l'espace » rural (atlas exhaustif de l'espace rural).

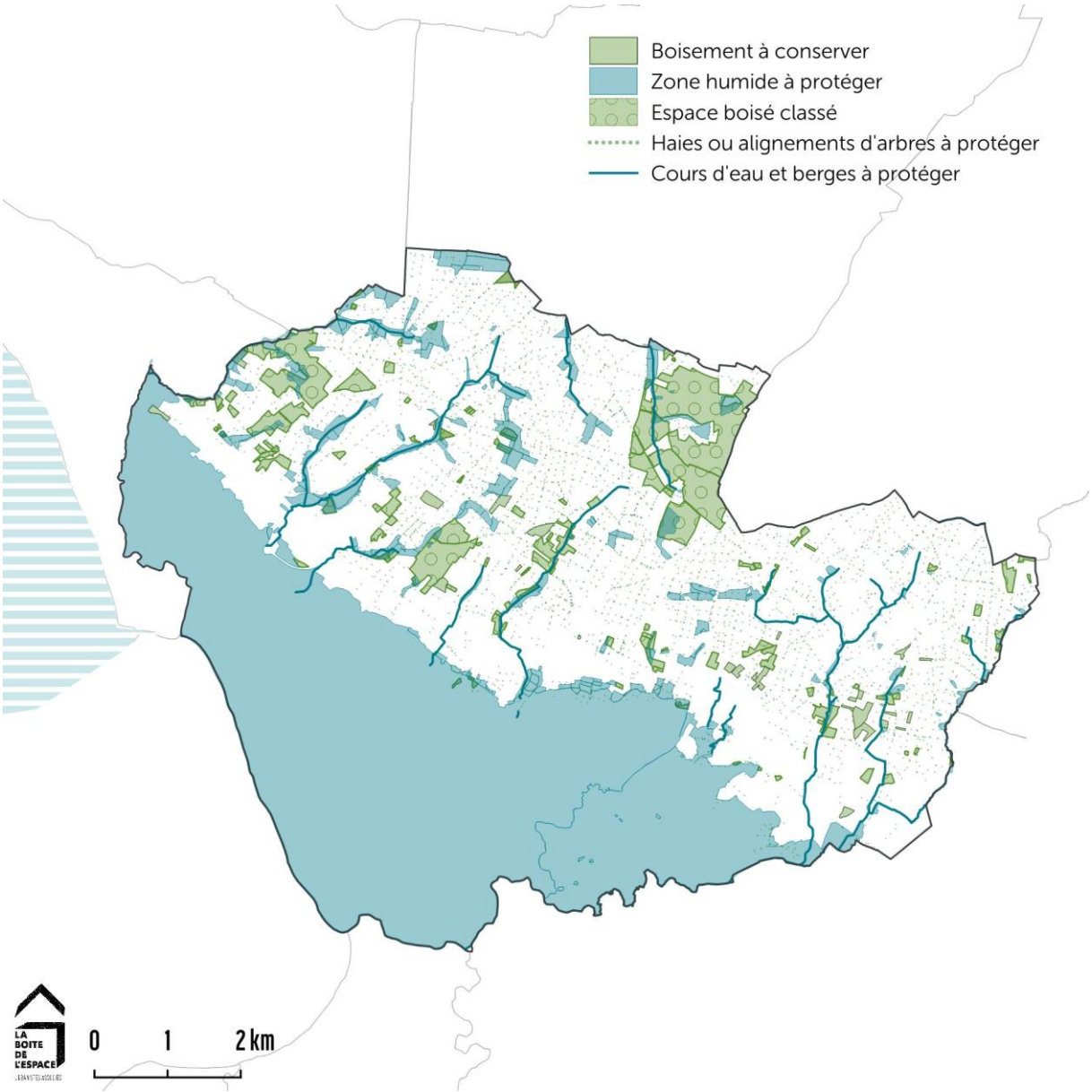
Les haies et alignements d'arbres peuvent être déplacés, rognés ou supprimés avec des principes de compensation et sous conditions à négocier avec la commission locale (intercommunale et/ou communale). Il faut se baser sur les critères de l'OAP thématique de préservation des bois et des haies (continuités écologiques).

Le règlement rappelle les prescriptions nationales attachées au repérage au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme. Il pose par ailleurs les bases nécessaires à une préservation de ces éléments, en prévoyant des exceptions d'une part pour les opérations courantes d'entretien, et d'autre part pour des interventions ponctuelles ou plus globales sur un linéaire conditionnés à la mise en œuvre de compensations (replantation). Ces adaptations sont justifiées par la nécessité potentielle de recréer un accès ou de réorganiser des parcelles en replantant des haies différemment.

Synthèse de la trame verte et bleue :

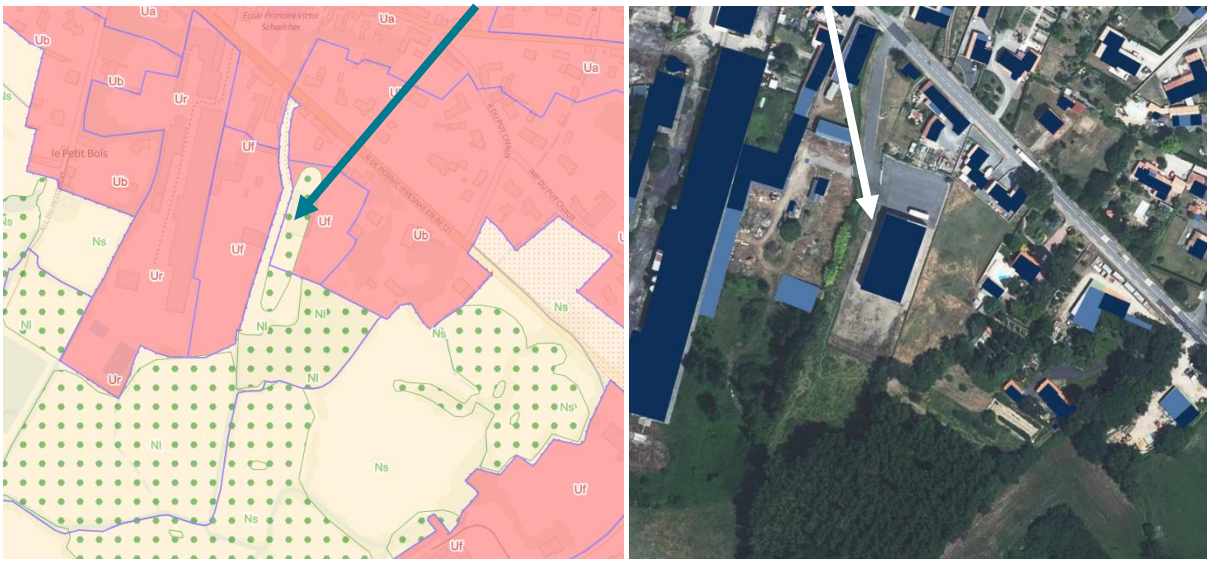
Haies protégées (en km)	419,31 km
Boisements protégés (en ha)	40,14 ha
Espaces Boisés Classés (ha)	467,47 ha
Zones humides (ha) (dont marais)	3 092,3 ha
Cours d'eau (en km)	57,55 km

Bilan quantitatif de la Trame Verte et Bleue identifiée dans le PLU de Villeneuve-en-Retz

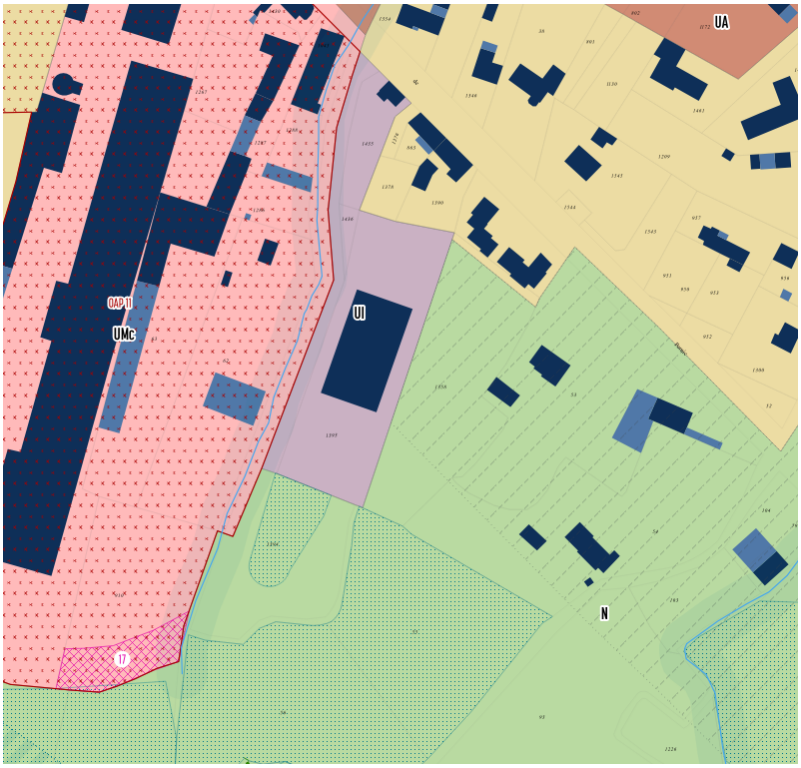


Correction d'erreur - zone humide

Extrait de l'ancien PLU de Fresnay-en-Retz, référençant une zone humide sur la parcelle 0C1393, protégée au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.



Zoom : suppression d'une zone humide sur une zone Ul à Fresnay car la parcelle est entièrement artificialisée



Zonage « après correction » du PLU de Villeneuve-en-Retz

Autres informations surfaciques

Entité archéologique à prendre en compte dans l'aménagement

L'ensemble du territoire de Villeneuve-en-Retz est concerné par une sensibilité archéologique et des dispositions spécifiques s'appliquent au titre du Code du patrimoine.

Cf. 4.3 Plan des servitudes.

PPRL

Le Plan de Prévention des Risques Littoraux de la Baie de Bourgneuf figure à titre d'informations sur le plan de zonage, son règlement est annexé au PLU.

Cf. Autres annexes : PPRL de la Baie de Bourgneuf (en partie annexé).

Repère sur le plan de zonage



III.2 Règlement : justification des zones

Délimitation des zones

Le zonage a été délimité à partir des PLU existants puis en prenant les spécificités du territoire existant, notamment lorsqu'elles étaient justifiées.

Des évolutions ont été entreprises pour détourer notamment les tissus agglomérés, les zones naturelles ou encore les prescriptions.

En ce qui concerne les zones urbaines, par principe, des distances entre le bâti et la limite de zones de l'ordre de 10 à 15 mètres ont été laissées pour permettre des extensions, des annexes, terrasses, vérandas... Cependant, certaines délimitations sont plus strictes, notamment pour limiter les expansions urbaines vers le monde agricole.

On retrouve ainsi à certains endroits des réductions de la zone U pour limiter l'étalement urbain.

Ce découpage tend aussi à préserver les paysages urbains et les différentes ambiances du territoire.

Le secteur de la Noë Briord a fait l'objet d'un attention particulière car il aurait pu être un Secteur Déjà urbanisé au sens de la loi littoral (et du SCoT du Pays de Retz). Il est classé en AN.

Dans le but de concentrer les constructions là où il y a déjà de l'urbanisation, des réseaux et un certain nombre de constructions, ainsi que pour réduire le trafic routier dans l'espace rural, il a été décidé de ne plus avoir de pastillage au sein de l'espace rural (anciennement Nh ou Ah par exemple), donc pas de hameaux constructibles.

La délimitation entre zones naturelles et zones agricoles s'est faite selon les réservoirs de biodiversité principaux et complémentaires. Les zones N sont essentiellement des zones agricoles inconstructibles, tout comme les zones AN. Elles concentrent souvent une diversité et une densité de prescriptions liées à la trame verte et bleue.

La zone agricole est la zone dédiée au développement de l'agriculture mais aussi au maintien de sols cultivés ou non, avec un potentiel agronomique. Dans ce cadre, la zone agricole permet la diversification agricole mais n'est pas non plus une grande zone d'expérimentation pour d'autres productions comme l'énergie ou autre.

Nomenclature

Les articles du règlement écrit tiennent compte de la nouvelle nomenclature issue de la réécriture du Code de l'urbanisme dans le cadre de l'article 171 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) mis en œuvre par l'ordonnance du 23 septembre 2015.

Il n'y a donc pas de comparaison directe possible avec les anciens règlements de certains PLU qui comportaient de 14 à 16 articles (contre 9 désormais).

Articles 1, 2 et 3 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité :

- Dans le cadre de la reformulation du Code de l'urbanisme, les différentes destinations des constructions ont été

modifiées, passant de 9 destinations à 5 destinations. Dans le même temps, 21 sous-destinations ont été créées.
- Pour chacune des zones du PLU, l'objectif est d'autoriser les destinations qui ne seraient pas « nuisantes » pour la vocation principale mais aussi de limiter les destinations qui ont davantage intérêt à s'installer dans d'autres secteurs.
- L'article 2 des différentes zones précise également les usages et affectations des sols interdits ou limités ainsi que les particularités éventuelles des changements de destination ou des extensions des bâtiments existants.
- En matière de mixité fonctionnelle et sociale (article 3), le PLU vise à la fois à assurer une production sur l'ensemble des zones tout en assurant un renforcement sur les secteurs stratégiques en renvoyant, le cas échéant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Articles 4 à 7 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

- En matière de constructibilité, les élus ont souhaité à la fois augmenter les possibilités de construire dans les secteurs autorisés, notamment pour la destination résidentielle (zones U), en supprimant ou en ajustant la majorité des distances imposées par rapport aux voies ou limites séparatives.
- Le PLU règlemente à la fois l'emprise au sol et la pleine terre dans chaque zone.
- Le PLU règlemente les gabarits par un jeu de plusieurs règles : hauteur, emprise et implantation.

Articles 8 et 9 : Equipements et réseaux :

- L'objectif de ces articles est de s'assurer que les nouvelles constructions tiendront bien compte des réseaux existants sans perturber ceux-ci.

Destinations

Le règlement se base sur la nomenclature des destinations de novembre 2016 et non sur le récent arrêté de mars 2023.

UA

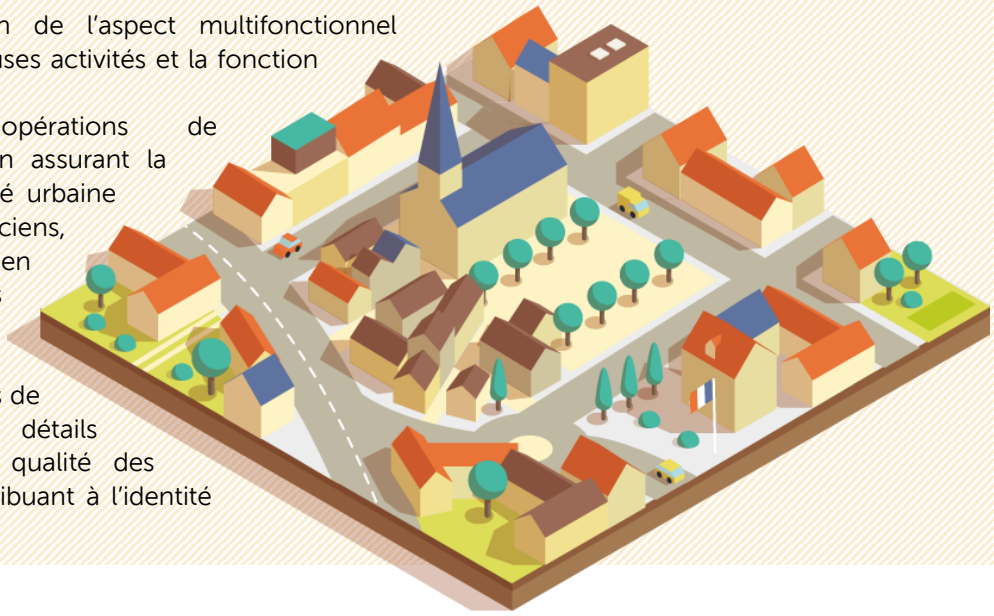
Définition

Le secteur UA correspond aux centralités de Villeneuve-en-Retz. Elles cumulent des fonctions d'habitat, de commerce et d'activités de services, d'économies variées et d'équipements collectifs compatibles avec ces espaces denses.

Il comprend un sous-secteur **UAp** qui correspond aux centralités patrimoniales et bourgs historiques à préserver.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien de l'aspect multifonctionnel associant de nombreuses activités et la fonction résidentielle,
- Accueillir des opérations de renouvellement urbain assurant la poursuite de l'intensité urbaine des centres anciens, notamment en diversifiant les formes urbaines et les typologies d'habitat
- Préserver les éléments de patrimoine, les détails architecturaux et la qualité des espaces publics contribuant à l'identité du lieu.

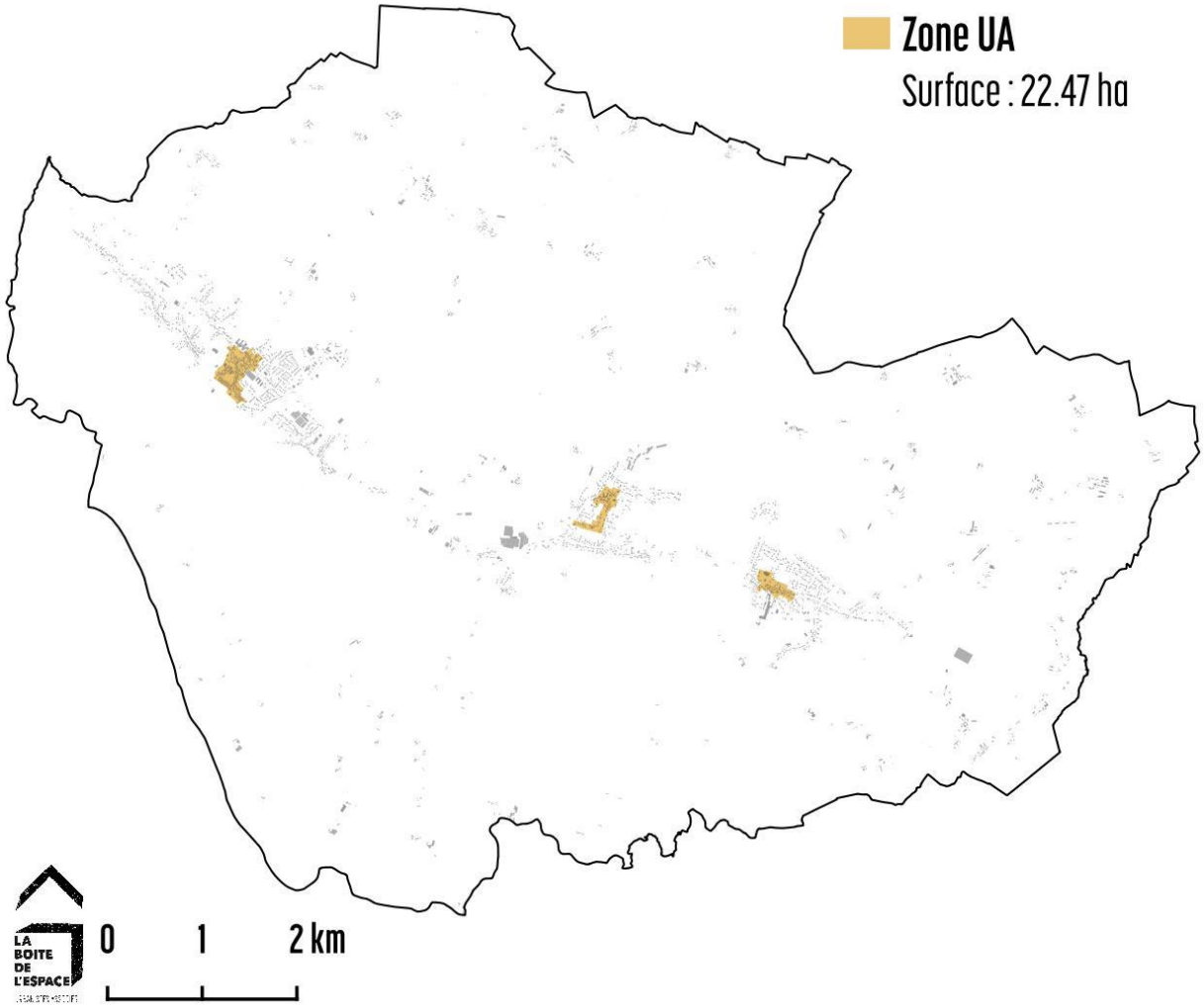


Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE						
Sous-destination											

DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Sous-destination										

En cohérence avec le PADD, ce secteur vise à renforcer les centralités de Bourgneuf, Saint-Cyr et Fresnay. La délimitation de la zone permet la mixité fonctionnelle et la mutation des fonctions de la zone, tout en encourageant la densification. Le sous-secteur UAp limite les hauteurs pour des questions de paysage et de percées visuelles, notamment sur les marais.



Zone	Article	Principe	Règle simplifiée du projet de PLU
UA	**Article 1 : Destinations et sous-destinations**	*Destinations et leurs sous-destinations autorisées*	Le secteur UA est largement ouvert à la mixité fonctionnelle compatible avec l'habitat et l'animation d'un centre-bourg.
	Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	*Destinations interdites*	L'implantation d'activités génératrices de nuisances, notamment les exploitations agricole et forestières, est interdite. Ces destinations ne sont pas adaptées à un milieu urbain.
		Changement de destination	**Le changement de destination des locaux commerciaux est réglementé par une prescription spécifique afin de préserver la dynamique et l'attractivité de bourg.**
		Destinations autorisées sous conditions	Dans un objectif de mixité fonctionnelle, la construction d'artisanat et commerce détails à condition de ne pas dépasser 1000m^2 d'emprise au sol et l'évolution de commerce de gros, d'industrie et d'entrepôt, sous réserve d'être compatibles avec les espaces urbanisés denses sont autorisées.
	Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale	*Logements sociaux*	Pour tout programme d'habitat de **8 logements ou plus, 30% au moins** du programme est affecté à des **logements locatifs sociaux.**
	Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	*Hauteur*	Les hauteurs retenues vont dans le sens d'un renforcement du tissu historique, dans le prolongement des hauteurs des maisons de bourgs et petits collectifs historiques. → **9 mètres maximum au sommet de façade** et **13 mètres maximum au point le plus haut** en UA → **6 mètres maximum au sommet de façade** et **10 mètres maximum au point le plus haut** en UAp
		Implantation par rapport à l'alignement	Les règles d'implantations vont dans le sens d'un renforcement du tissu historique et de la centralité en imposant un alignement sur voies publiques afin de prolonger les effets de rues historiques ou un retrait. En secteur UAp, une accroche bâtie à l'alignement sera recherchée par le volume principal pour conserver la philosophie de la zone.
		Implantation par rapport aux limites séparatives	Afin de conserver un aspect bourg historique, et dans un objectif d'optimisation foncière, les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative (mitoyenneté). Sur les autres limites, les constructions peuvent être implantées sur la limite ou avec un retrait.
		Emprise au sol	L'emprise au sol est limitée à **80% de l'unité foncière**, piscine et terrasse comprise, dans une logique de densification.
	Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	*Aspect*	Le règlement ouvre davantage de possibilités d'architecture tout en conservant le principe de recherche de sobriété et d'intégration au sein du tissu historique.
		Clôtures	La réglementation des typologies de clôtures est précisée. Le règlement distingue les hauteurs des clôtures en fonction du rapport à l'espace public (1,5m) ou des limites séparatives (2m max). Des matériaux et associations de matériaux sont déclinés dans le règlement pour assurer une intégration paysagère et une harmonie sur la commune.

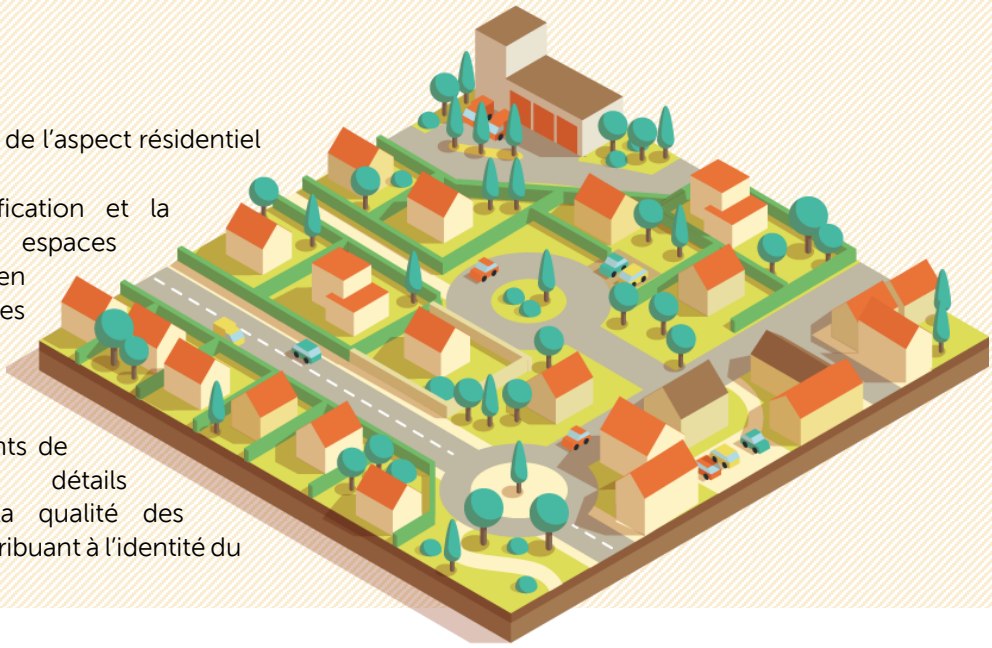
Zone	Article	Principe	Règle simplifiée du projet de PLU
			Les clôtures ne sont pas obligatoires.
	Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	*Surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables*	Le règlement impose que **20% des surfaces non bâties** doivent rester perméables dans le cas de nouvelles constructions dans un objectif de limitation d'imperméabilisation du sol.
		Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir	L'implantation des constructions et installations doit, dans la mesure du possible, prendre en compte les plantations existantes. En cas de nécessité d'abattage, il est recommandé qu'elles soient remplacées par des plantations équivalentes selon un principe de compensation.
	Article 7 : Stationnement	*Stationnements*	- 1 place par logement - 1 place par place d'hébergement ou selon les besoins du projet - Pour les autres destinations, le nombre de places de stationnement est à définir en fonction des besoins du projet.
	Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées	*Accès*	Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
	Article 9 : Desserte par les réseaux	*Eau potable*	Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.
		Eaux usées	- toute construction ou installation nouvelle nécessitant de l'eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eaux usées - l'évacuation des eaux résiduaires d'origine non domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié - l'évacuation directe des eaux usées non traitées dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les rivières et les fossés, est interdite.
		Autres réseaux	- en dehors des emprises publiques, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain. Les extensions de réseaux sur le domaine public doivent être réalisées en souterrain. - en secteur inondable (ou AZI), il est conseillé que les équipements sensibles ou vulnérables (transformateur, compteur électrique...) soient surélevés.

UB

Définition

Le **secteur UB** correspond au tissu aggloméré autour des centralités. C'est un espace urbanisé récent qui a pour vocation de conserver une fonction résidentielle pour l'accueil de tout type de ménages.

Il comprend un sous-secteur **UBb**, secteur résidentiel peu dense et éloignés des centralités.



Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien de l'aspect résidentiel ;
- Permettre la densification et la mutation de ces espaces notamment en diversifiant les formes urbaines et les typologies d'habitat ;
- Préserver les éléments de patrimoine, les détails architecturaux et la qualité des espaces publics contribuant à l'identité du lieu.

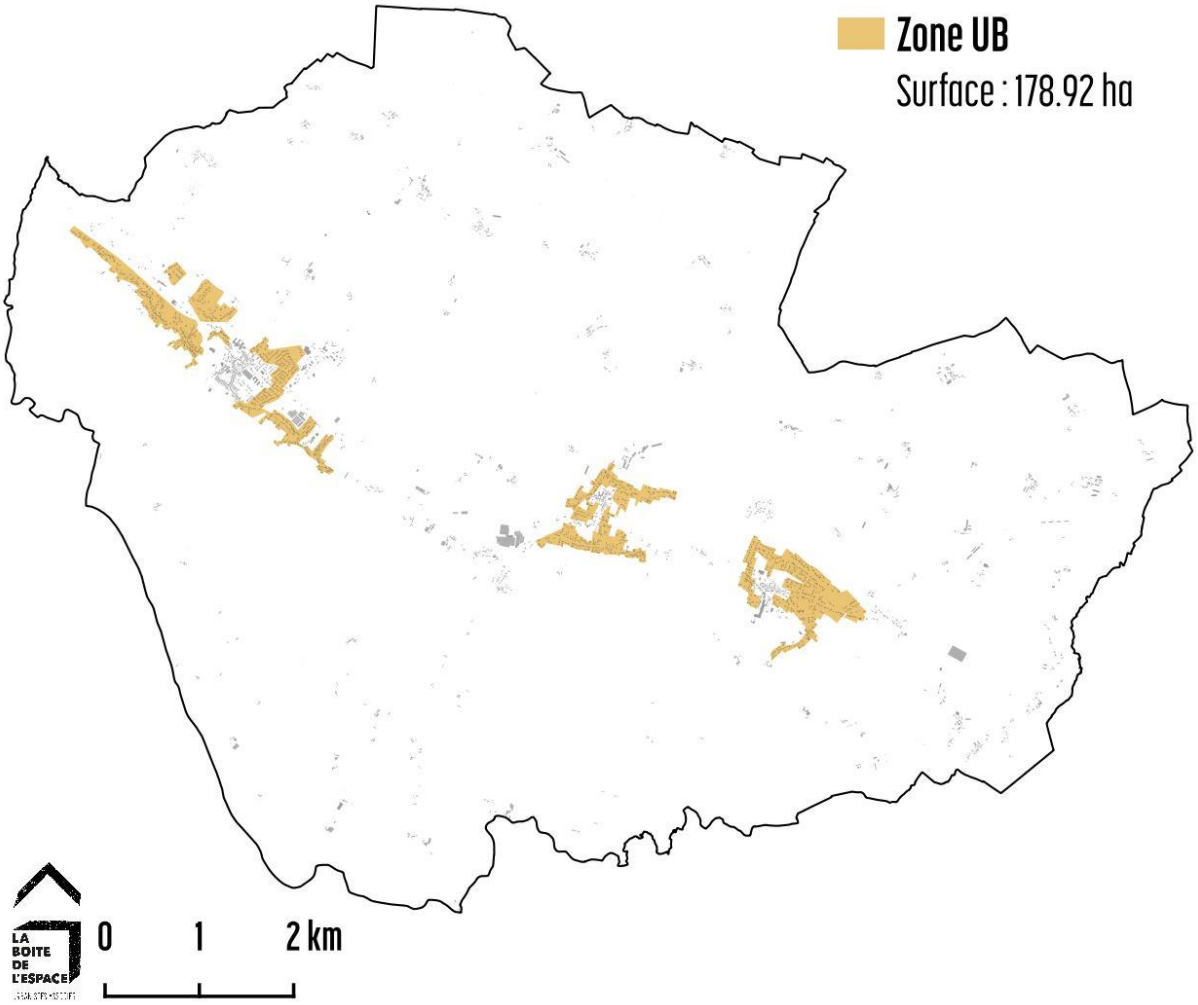
Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE						
Sous-destination	✗	✗	✓	✓	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✗

DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Sous-destination	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗

Le secteur UB correspond aux zones résidentielles de Villeneuve-en-Retz, en continuité des zones de centralité. Sa destination principale est le logement, et la densité y est plus lâche qu'en centralités. L'ambiance y est plus végétale.

Le sous-secteur UBb correspond à des secteurs peu denses, éloignés des centralités.



Zone	Article	Principe	Règle simplifiée du projet de PLU
UB	**Article 1 : Destinations et sous-destinations**	*Destinations et leurs sous-destinations autorisées*	Le secteur UB n'a pas vocation à développer des **activités commerciales** ou **restauratives**, dont l'implantation doit être privilégiée dans la centralité. Sa vocation principale est l'habitat, la mixité y est donc limitée à des activités compatibles avec l'habitat (notamment en termes de fréquentation induite, de nuisances sonores, d'échelle de projet).
	Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	*Destinations interdites*	L'implantation d'activités génératrices de nuisances pour l'habitat est interdite en secteur UB.
		Changement de destination	*Sans objet*
		Destinations autorisées sous conditions	Les extensions mesurées d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées si elles ne génèrent pas de nuisances et sont compatibles avec l'habitat.
	Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale	*Logements sociaux*	Pour tout programme d'habitat de **8 logements ou plus, 30% au moins** du programme est affecté à des **logements locatifs sociaux.**
	Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	*Hauteur*	Afin de conserver l'harmonie des constructions existantes, les hauteurs sont limitées à : → **6 mètres maximum au sommet de façade** et **9 mètres maximum au point le plus haut** en UB → **3 mètres maximum au sommet de façade** et **6 mètres maximum au point le plus haut** en UBb
		Implantation par rapport à l'alignement	Les règles d'implantation vont dans le sens d'une densification douce du tissu résidentiel en autorisant un alignement sur voies publiques ou un retrait. Des implantations différentes peuvent toutefois être autorisées dans des cas particuliers.
		Implantation par rapport aux limites séparatives	Dans un objectif d'optimisation foncière, les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative. Sur les autres limites, les constructions peuvent être implantées sur la limite ou avec un retrait.
		Emprise au sol	L'emprise au sol est limitée à **60% en zone UB** et **40% en zone UBb,** afin de permettre une densification douce tout en laissant la place aux espaces libres.
	Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	*Aspect*	Le règlement ouvre davantage de possibilités d'architecture tout en conservant le principe de recherche de sobriété et d'intégration au sein du tissu historique.
		Clôtures	La réglementation des typologies de clôtures est précisée. Le règlement distingue les hauteurs des clôtures en fonction du rapport à l'espace public (1,5m) ou des limites séparatives (2m max). Des matériaux et associations de matériaux sont déclinés dans le règlement pour assurer une intégration paysagère et une harmonie sur la commune. Les clôtures ne sont pas obligatoires.
	Article 6 : Traitement environnemental et paysager des	*Surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables*	Le règlement impose que **40% des surfaces non bâties en zone UB** et **50% en zone UBb** doivent rester perméables dans le cas de nouvelles constructions dans un objectif de limitation d'imperméabilisation du sol.

Zone	Article	Principe	Règle simplifiée du projet de PLU
	espaces non bâtis et abords des constructions	*Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir*	L'implantation des constructions et installations doit, dans la mesure du possible, prendre en compte les plantations existantes. En cas de nécessité d'abattage, il est recommandé qu'elles soient remplacées par des plantations équivalentes selon un principe de compensation.
	Article 7 : Stationnement	*Stationnements*	- 2 places par logement - 1 place par place d'hébergement ou selon les besoins du projet - Pour les autres destinations, le nombre de places de stationnement est à définir en fonction des besoins du projet.
	Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées	*Accès*	Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
	Article 9 : Desserte par les réseaux	*Eau potable*	Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.
		Eaux usées	- toute construction ou installation nouvelle nécessitant de l'eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eaux usées - l'évacuation des eaux résiduaires d'origine non domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié - l'évacuation directe des eaux usées non traitées dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les rivières et les fossés, est interdite.
		Autres réseaux	- en dehors des emprises publiques, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain. Les extensions de réseaux sur le domaine public doivent être réalisées en souterrain. - en secteur inondable (ou AZI), il est conseillé que les équipements sensibles ou vulnérables (transformateur, compteur électrique...) soient surélevés.

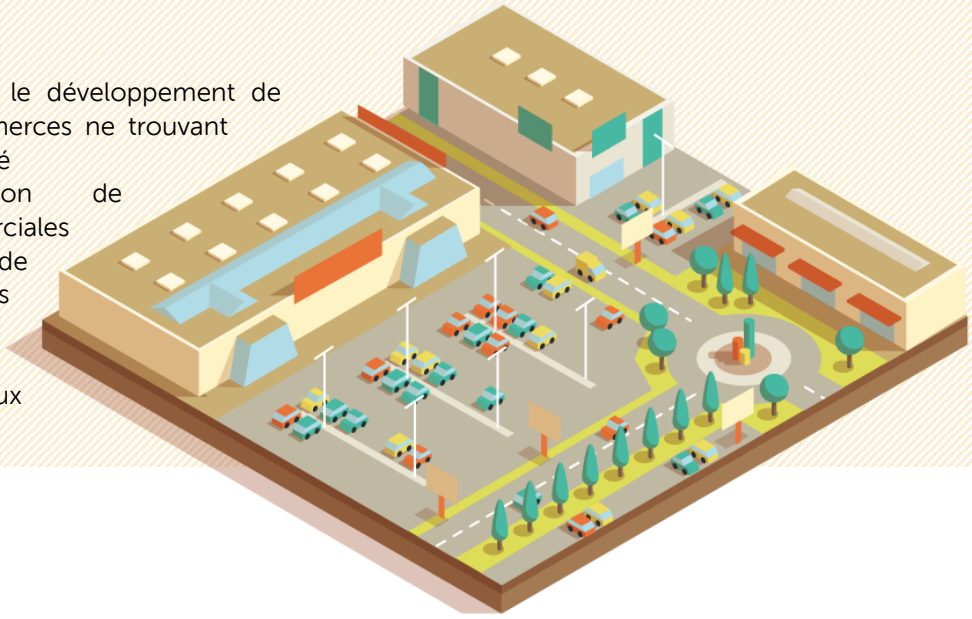
UC

Définition

Le **secteur UC** correspond à un espace à vocation commerciale et d'activités de services complémentaires aux centralités. Il a pour vocation de maintenir et de développer uniquement une offre commerciale de flux ou dite de périphérie et de services adaptés.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien et le développement de grands et moyens commerces ne trouvant pas leur place en centralité
- Permettre l'implantation de structures commerciales lourdes engendrant de nombreux flux et des grandes enseignes
- Développer une offre complémentaire aux centralités

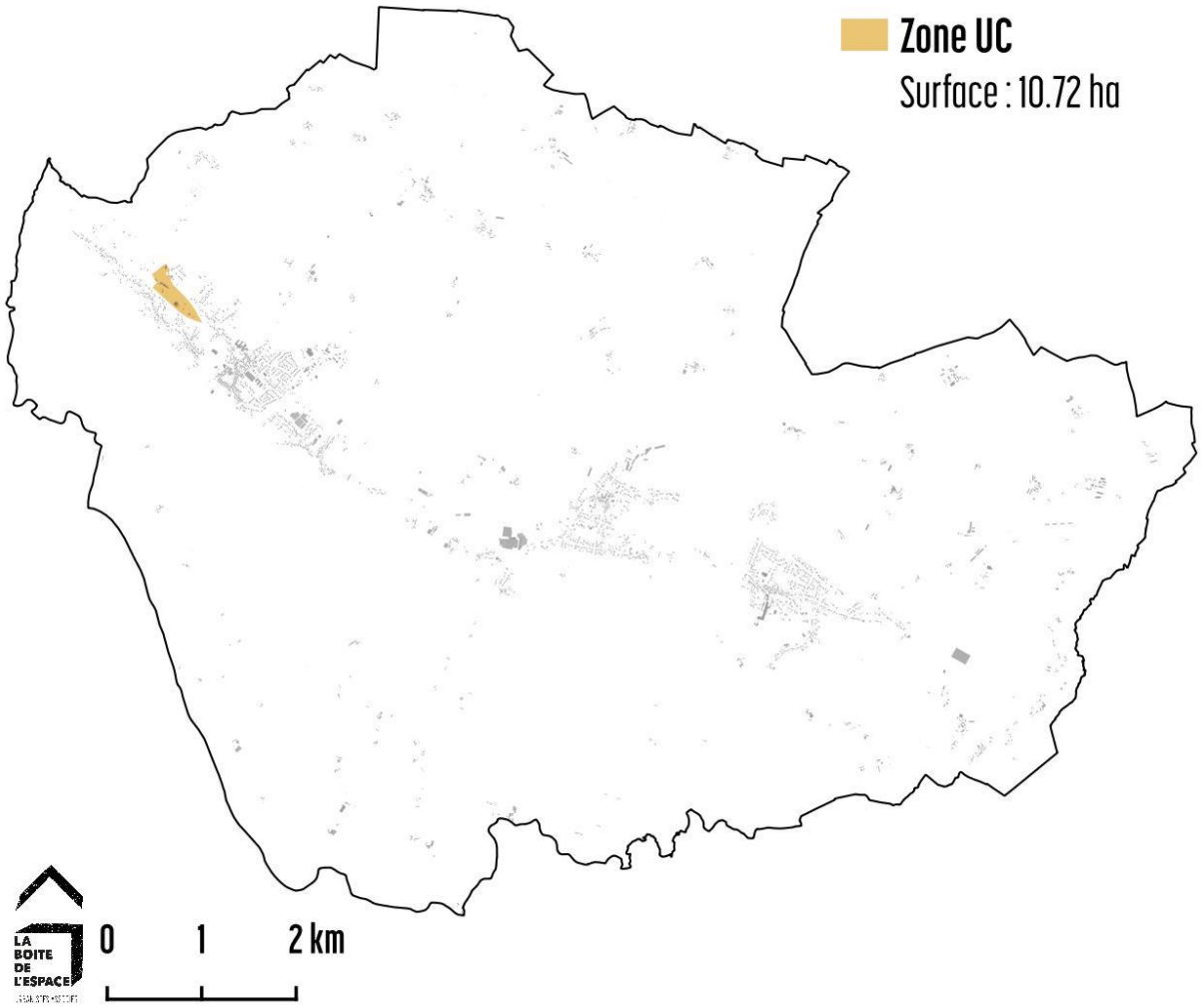


Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE						
Sous-destination											

DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Sous-destination										

La zone UC a vocation à accueillir des commerces sur un espace dédié hors centralité. Elle vient renforcer l'offre commerciale de Villeneuve-en-Retz en permettant le développement de la zone des Salines à Bourgneuf.



Zone	Article	Principe	Règle simplifiée du projet de PLU
UC	**Article 1 : Destinations et sous-destinations**	*Destinations et leurs sous-destinations autorisées*	La zone UC a vocation à accueillir des commerces sous condition.
	Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	*Destinations interdites*	Toute destination n'étant pas en lien avec une activité commerciale est interdite.
		Changement de destination	*Sans objet*
		Destinations autorisées sous conditions	Les **constructions** à destination d'**artisanat et commerces de détails** et **activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** sont autorisées à condition de porter plus de **250m² de surface de plancher**. Cette règle vise à favoriser l'implantation de petits commerces dans les centres-bourgs. L'**extension** des constructions existantes de ces **mêmes destinations** est autorisée à condition de s'insérer dans les volumes en place. L'**extension** des constructions existantes à destination d'**entrepôt**, de **bureaux** et d'**industrie** est autorisée à condition de s'insérer dans les volumes existants, d'être compatibles avec la zone et de ne pas ajouter de nuisances.
	Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale	*Logements sociaux*	*Sans objet*
	Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	*Hauteur*	Afin de conserver l'harmonie des constructions existantes, les hauteurs sont limitées à **15 mètres au point le plus haut**.
		Implantation par rapport à l'alignement	Dans une optique d'optimisation d'espace et de cohérence urbaine, les constructions devront s'implanter à l'alignement ou avec un retrait minimum de **3 mètres**.
		Implantation par rapport aux limites séparatives	Dans une optique d'optimisation d'espace et de cohérence urbaine, les constructions devront s'implanter en limite séparative ou avec un retrait de **1 mètres**.
		Emprise au sol	Dans un objectif d'optimisation foncière, l'emprise au sol est limitée à **80% de l'unité foncière**.
	Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	*Aspect*	Le règlement ouvre davantage de possibilités d'architecture tout en conservant le principe de recherche de sobriété et d'intégration au sein du tissu historique.
		Clôtures	La réglementation des typologies de clôtures est précisée. Le règlement distingue les hauteurs des clôtures en fonction du rapport à l'espace public (1,5m) ou des limites séparatives (2m max). Des matériaux et associations de matériaux sont déclinés dans le règlement pour assurer une intégration paysagère et une harmonie sur la commune. Les clôtures ne sont pas obligatoires.
	Article 6 : Traitement environnemental et paysager des	*Surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables*	Le règlement impose que **15% des surfaces non bâties** doivent rester perméables dans le cas de nouvelles constructions dans un objectif de limitation d'imperméabilisation du sol.

Zone	Article	Principe	Règle simplifiée du projet de PLU
	espaces non bâtis et abords des constructions	*Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir*	L'implantation des constructions et installations doit, dans la mesure du possible, prendre en compte les plantations existantes. En cas de nécessité d'abattage, il est recommandé qu'elles soient remplacées par des plantations équivalentes selon un principe de compensation.
	Article 7 : Stationnement	*Stationnements*	Le nombre de places de stationnement est à définir en fonction des besoins du projet.
	Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées	*Accès*	Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
	Article 9 : Desserte par les réseaux	*Eau potable*	Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.
		Eaux usées	- toute construction ou installation nouvelle nécessitant de l'eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eaux usées - l'évacuation des eaux résiduaires d'origine non domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié - l'évacuation directe des eaux usées non traitées dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les rivières et les fossés, est interdite.
		Autres réseaux	- en dehors des emprises publiques, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain. Les extensions de réseaux sur le domaine public doivent être réalisées en souterrain. - en secteur inondable (ou AZI), il est conseillé que les équipements sensibles ou vulnérables (transformateur, compteur électrique…) soient surélevés.

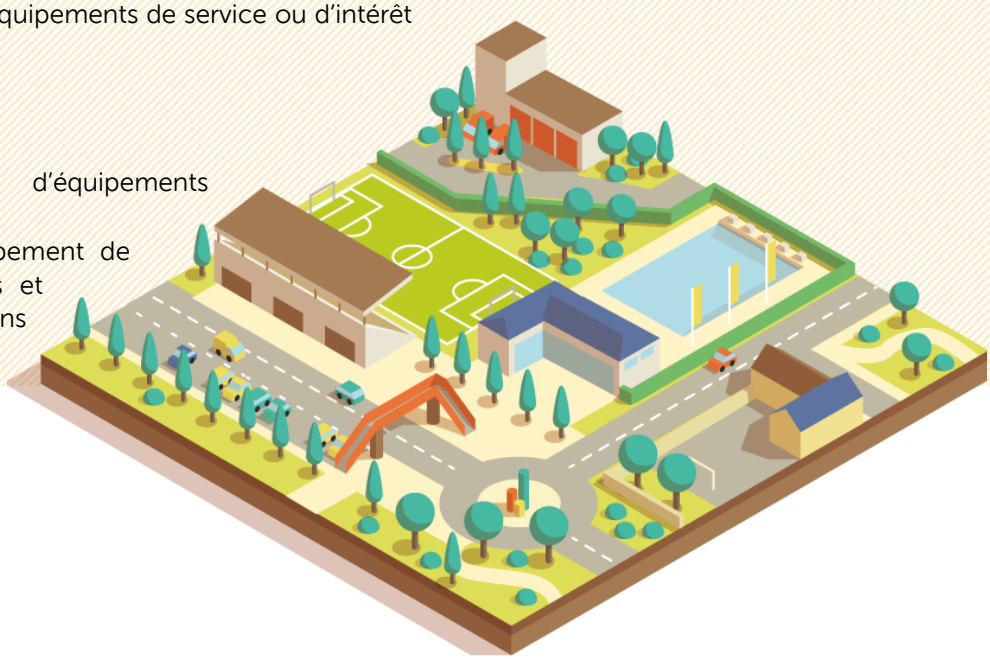
UE

Définition

Le **secteur UE** correspond aux espaces destinés à recevoir des constructions, installations ou équipements de service ou d'intérêt collectif.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser des pôles d'équipements accessibles et attractifs ;
- Permettre un développement de nouveaux équipements et de répondre aux besoins en matière de services ;

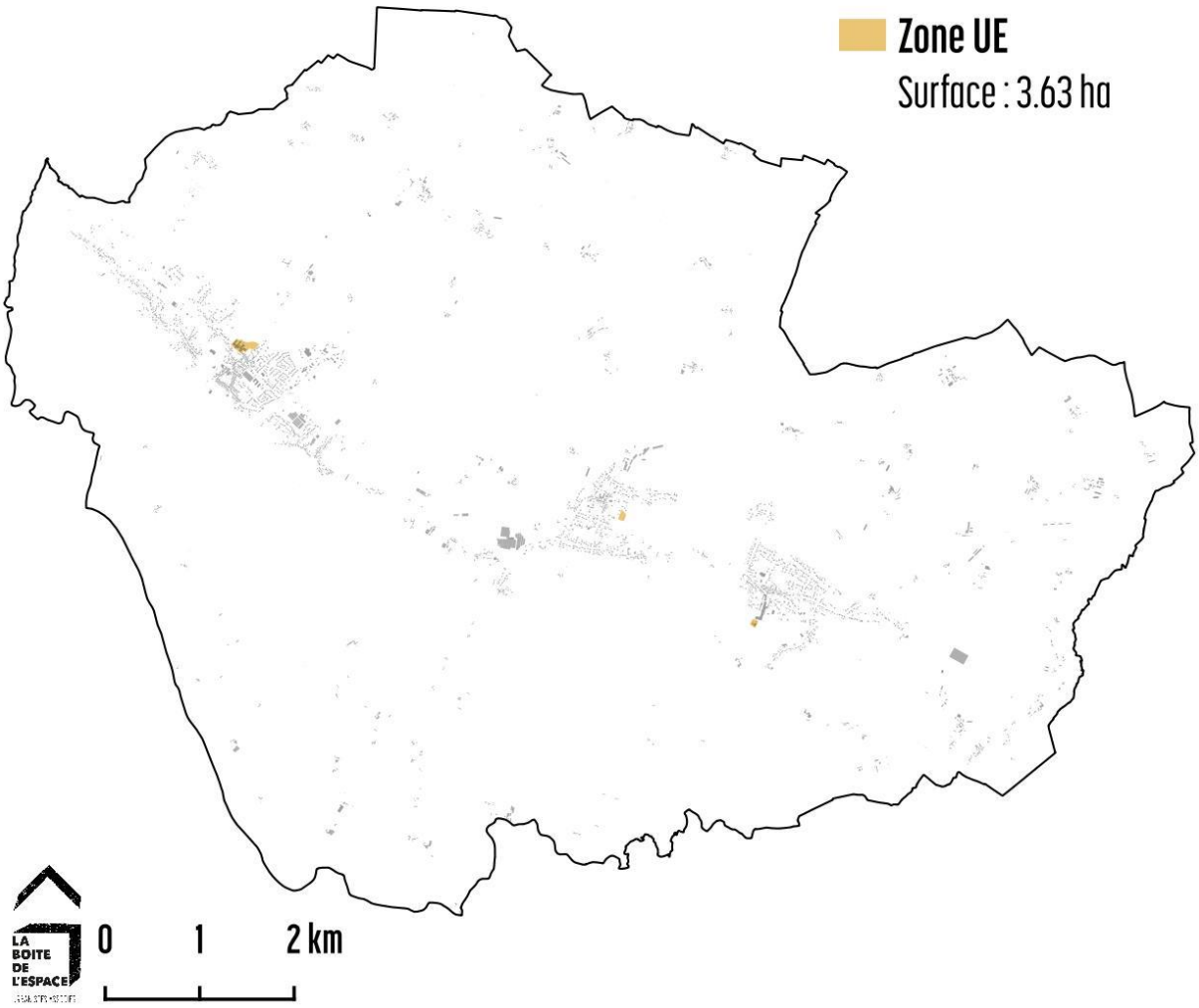


Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE						
Sous-destination	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗

DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Sous-destination							✗	✗	✗	

Le secteur UL répond aux besoins en équipements de la commune. Il permet l'évolution et la construction d'équipements publics et d'intérêt collectif. Il comprend l'Hôpital Intercommunal du Pays de Retz (HIPR) à Bourgneuf, le cimetière à Saint-Cyr et la station d'épuration de Fresnay.



Zone	Article	Principe	Règle simplifiée du projet de PLU
UE	**Article 1 : Destinations et sous-destinations**	*Destinations et leurs sous-destinations autorisées*	La zone UE est spécialisée pour les équipements, seule cette destination y est autorisée.
	Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	*Destinations interdites*	L'implantation d'activités potentiellement génératrices de nuisances est interdite.
		Changement de destination	*Sans objet*
		Destinations autorisées sous conditions	*Sans objet*
	Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale	*Logements sociaux*	*Sans objet*
	Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	*Hauteur*	Afin de conserver l'harmonie des constructions existantes, les hauteurs sont limitées à **16 mètres au point le plus haut**.
		Implantation par rapport à l'alignement	*Sans objet*
		Implantation par rapport aux limites séparatives	*Sans objet*
		Emprise au sol	*Sans objet*
	Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	*Aspect*	Le règlement ouvre davantage de possibilités d'architecture tout en conservant le principe de recherche de sobriété et d'intégration au sein du tissu historique.
		Clôtures	La réglementation des typologies de clôtures est précisée. Le règlement distingue les hauteurs des clôtures en fonction du rapport à l'espace public (1,5m) ou des limites séparatives (2m max). Des matériaux et associations de matériaux sont déclinés dans le règlement pour assurer une intégration paysagère et une harmonie sur la commune. Les clôtures ne sont pas obligatoires.
	Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	*Surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables*	Le règlement impose que **20% des surfaces non bâties** doivent rester perméables dans le cas de nouvelles constructions dans un objectif de limitation d'imperméabilisation du sol.
		Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir	L'implantation des constructions et installations doit, dans la mesure du possible, prendre en compte les plantations existantes. En cas de nécessité d'abattage, il est recommandé qu'elles soient remplacées par des plantations équivalentes selon un principe de compensation.
	Article 7 : Stationnement	*Stationnements*	Le nombre de places de stationnement est à définir en fonction des besoins du projet.
	Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées	*Accès*	Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Zone	Article	Principe	Règle simplifiée du projet de PLU
	Article 9 : Desserte par les réseaux	*Eau potable*	Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.
		Eaux usées	- toute construction ou installation nouvelle nécessitant de l'eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eaux usées - l'évacuation des eaux résiduaires d'origine non domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié - l'évacuation directe des eaux usées non traitées dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les rivières et les fossés, est interdite.
		Autres réseaux	- en dehors des emprises publiques, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain. Les extensions de réseaux sur le domaine public doivent être réalisées en souterrain. - en secteur inondable (ou AZI), il est conseillé que les équipements sensibles ou vulnérables (transformateur, compteur électrique...) soient surélevés.

UI

Définition

Le **secteur Ui** correspond à un espace à vocation économique. Il s'agit à la fois d'espaces urbanisés à vocation d'activités industrielles ou artisanales et incompatibles avec l'habitat, comme des parcs mixtes ou des activités isolées.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien des activités industrielles, artisanales et logistiques,
- Développer des activités industrielles et favoriser leur intégration avec les autres activités et milieux sur le territoire ;



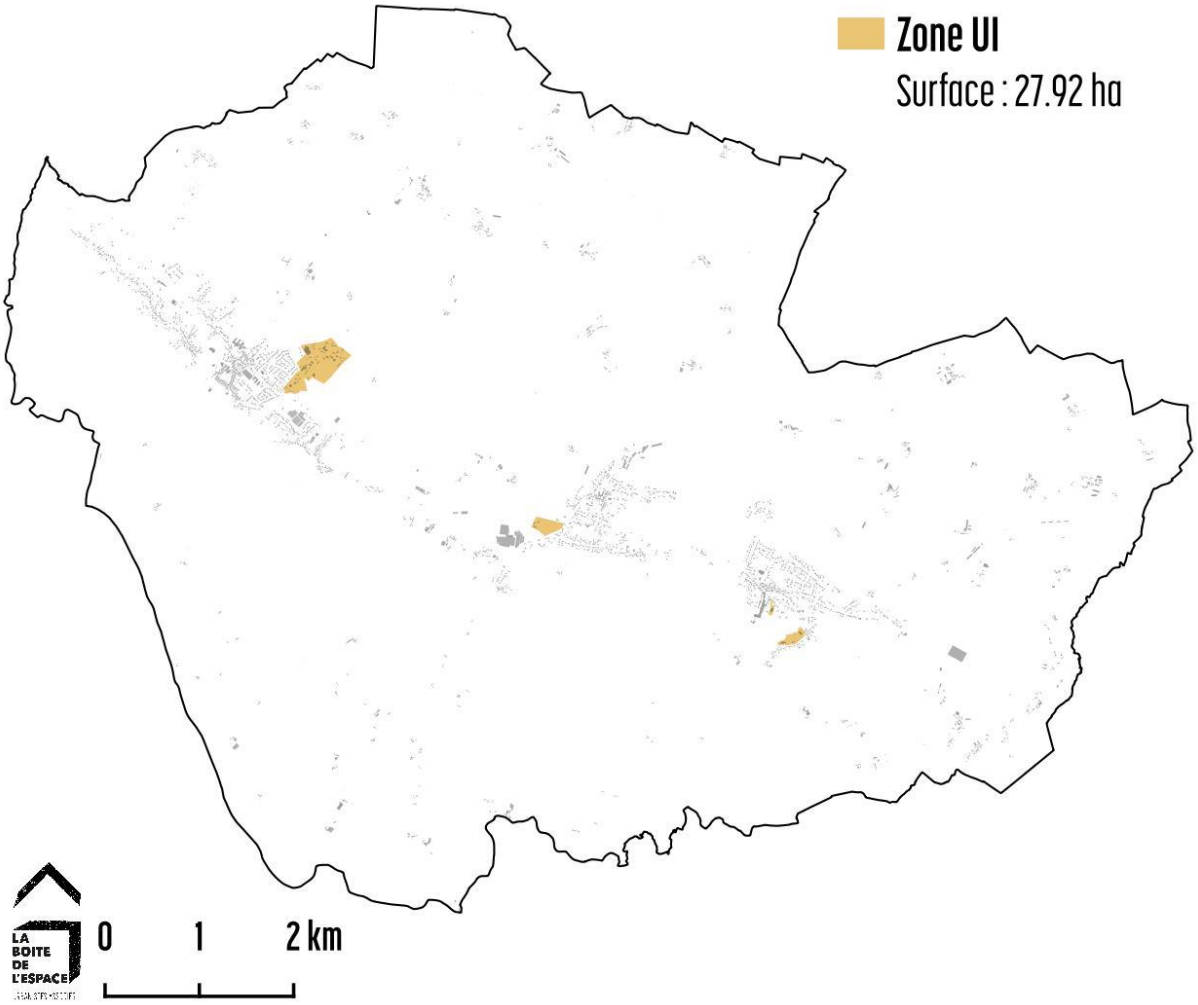
Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE						
Sous-destination	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗

DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Sous-destination										✗

Les secteurs UI accueillent des activités économiques. Il y a un secteur dans chaque bourg : la ZA des Jaunins à Bourgneuf, la ZA des Sorinières à l'ouest de Saint-Cyr et la ZA du Fresne à Fresnay.

Des potentiels de densification s'y trouvent, afin de sectoriser ces activités pour mutualiser le nombre de déplacements qu'elles génèrent et limiter les nuisances vis-à-vis des habitants.



Zone	Article	Principe	Règle simplifiée du projet de PLU
UI	**Article 1 : Destinations et sous-destinations**	*Destinations et leurs sous-destinations autorisées*	La zone UI a vocation à accueillir de l'activité artisanale et industrielle.
	Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	*Destinations interdites*	Toute destination n'étant pas en lien avec une activité artisanale ou industrielle est interdite.
		Changement de destination	*Sans objet*
		Destinations autorisées sous conditions	L'**extension** des constructions existantes à destination d'**activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** et de **bureaux** est autorisée à condition de s'insérer dans les volumes existants et d'être compatible avec la vocation industrielle et artisanale de la zone.
	Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale	*Logements sociaux*	*Sans objet*
	Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	*Hauteur*	Afin de conserver l'harmonie des constructions existantes, les hauteurs sont limitées à **15 mètres au point le plus haut**.
		Implantation par rapport à l'alignement	Dans une optique d'optimisation d'espace et de cohérence urbaine, les constructions devront s'implanter à l'alignement ou avec un retrait minimum de **3 mètres**.
		Implantation par rapport aux limites séparatives	Dans une optique d'optimisation d'espace et de cohérence urbaine, les constructions devront s'implanter en limite séparative ou avec un retrait de **3 mètres**.
		Emprise au sol	Dans un objectif d'optimisation foncière, l'emprise au sol est limitée à **80% de l'unité foncière**.
	Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	*Aspect*	Le règlement ouvre davantage de possibilités d'architecture tout en conservant le principe de recherche de sobriété et d'intégration au sein du tissu historique.
		Clôtures	La réglementation des typologies de clôtures est précisée. Le règlement distingue les hauteurs des clôtures en fonction du rapport à l'espace public (1,5m) ou des limites séparatives (2m max). Des matériaux et associations de matériaux sont déclinés dans le règlement pour assurer une intégration paysagère et une harmonie sur la commune. Les clôtures ne sont pas obligatoires.
	Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	*Surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables*	Le règlement impose que **15% des surfaces non bâties** doivent rester perméables dans le cas de nouvelles constructions dans un objectif de limitation d'imperméabilisation du sol.
		Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir	L'implantation des constructions et installations doit, dans la mesure du possible, prendre en compte les plantations existantes. En cas de nécessité d'abattage, il est recommandé qu'elles soient remplacées par des plantations équivalentes selon un principe de compensation.
	Article 7 : Stationnement	*Stationnements*	Le nombre de places de stationnement est à définir en fonction des besoins du projet.

Zone	Article	Principe	Règle simplifiée du projet de PLU
	Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées	*Accès*	Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
	Article 9 : Desserte par les réseaux	*Eau potable*	Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.
		Eaux usées	- toute construction ou installation nouvelle nécessitant de l'eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eaux usées - l'évacuation des eaux résiduaires d'origine non domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié - l'évacuation directe des eaux usées non traitées dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les rivières et les fossés, est interdite.
		Autres réseaux	- en dehors des emprises publiques, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain. Les extensions de réseaux sur le domaine public doivent être réalisées en souterrain. - en secteur inondable (ou AZI), il est conseillé que les équipements sensibles ou vulnérables (transformateur, compteur électrique...) soient surélevés.

UL

Définition

Le **secteur UL** correspond à des espaces en milieu urbanisé dédiés au tourisme, aux loisirs ou encore aux campings et autres hébergements touristiques.

Ce secteur a vocation à :

- Constituer des sites d'équipements de loisirs accessibles et attractifs,
- Permettre à de nouveaux équipements et services d'hébergement de venir étoffer l'offre proposée,

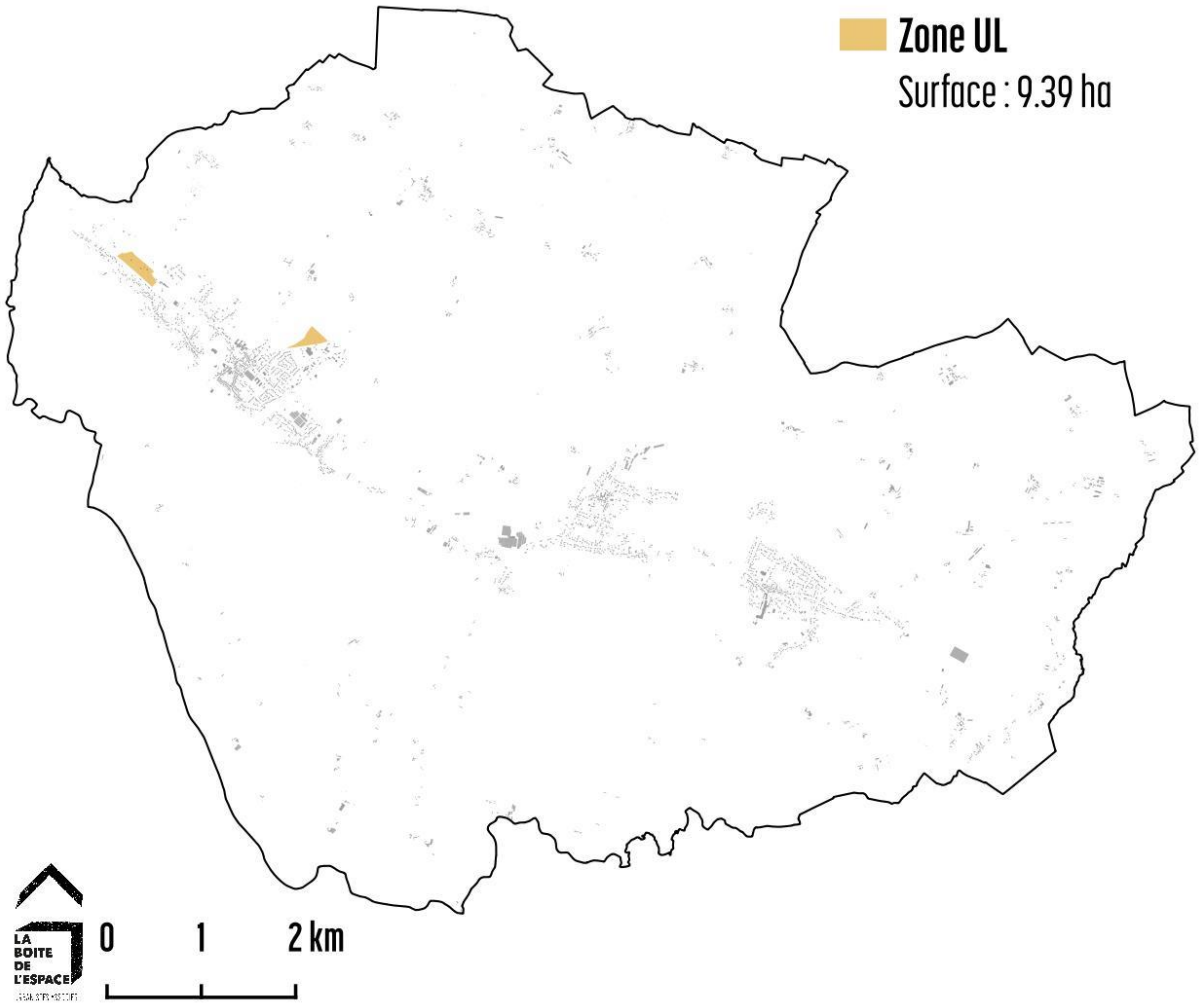


Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE						
Sous-destination	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✗

DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Sous-destination	✗	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗

La zone UL s'applique aux secteurs dédiés au tourisme et aux loisirs. Le camping des Chênes Verts et l'aire de jeux du site des étangs de Bourgneuf sont concernés par ce zonage.



Zone	Article	Principe	Règle simplifiée du projet de PLU
UL	**Article 1 : Destinations et sous-destinations**	*Destinations et leurs sous-destinations autorisées*	La zone UL a vocation à accueillir les autres hébergements touristiques.
	Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	*Destinations interdites*	L'implantation d'activités potentiellement génératrices de nuisances et n'ayant pas de rapport avec le tourisme ou le loisir est interdite.
		Changement de destination	*Sans objet*
		Destinations autorisées sous conditions	*Sans objet*
	Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale	*Logements sociaux*	*Sans objet*
	Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	*Hauteur*	Afin de conserver l'harmonie des constructions existantes, les hauteurs sont limitées à **10 mètres au point le plus haut**.
		Implantation par rapport à l'alignement	Dans une optique d'optimisation d'espace et de cohérence urbaine, les constructions devront s'implanter à l'alignement ou avec un retrait minimum de **5 mètres**.
		Implantation par rapport aux limites séparatives	Dans une optique d'optimisation d'espace et de cohérence urbaine, les constructions devront s'implanter en limite séparative ou avec un retrait de **5 mètres**.
		Emprise au sol	*Sans objet*
	Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	*Aspect*	Le règlement ouvre davantage de possibilités d'architecture tout en conservant le principe de recherche de sobriété et d'intégration au sein du tissu historique.
		Clôtures	La réglementation des typologies de clôtures est précisée. Le règlement distingue les hauteurs des clôtures en fonction du rapport à l'espace public (1,5m) ou des limites séparatives (2m max). Des matériaux et associations de matériaux sont déclinés dans le règlement pour assurer une intégration paysagère et une harmonie sur la commune. Les clôtures ne sont pas obligatoires.
	Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	*Surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables*	Le règlement impose que **30% des surfaces non bâties** doivent rester perméables dans le cas de nouvelles constructions dans un objectif de limitation d'imperméabilisation du sol.
		Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir	L'implantation des constructions et installations doit, dans la mesure du possible, prendre en compte les plantations existantes. En cas de nécessité d'abattage, il est recommandé qu'elles soient remplacées par des plantations équivalentes selon un principe de compensation.
	Article 7 : Stationnement	*Stationnements*	Le nombre de places de stationnement est à définir en fonction des besoins du projet.
	Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées	*Accès*	Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol

Zone	Article	Principe	Règle simplifiée du projet de PLU
			envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
	Article 9 : Desserte par les réseaux	*Eau potable*	Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.
		Eaux usées	- toute construction ou installation nouvelle nécessitant de l'eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eaux usées - l'évacuation des eaux résiduaires d'origine non domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié - l'évacuation directe des eaux usées non traitées dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les rivières et les fossés, est interdite.
		Autres réseaux	- en dehors des emprises publiques, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain. Les extensions de réseaux sur le domaine public doivent être réalisées en souterrain. - en secteur inondable (ou AZI), il est conseillé que les équipements sensibles ou vulnérables (transformateur, compteur électrique…) soient surélevés.

UM

Définition

Le secteur **UM** correspond à un secteur mixte accueillant à la fois de l'habitat et des activités compatibles. Il a vocation à accentuer une forme de mixité fonctionnelle complémentaire.

Il comprend différents sous-secteurs :

- Un sous-secteur **UMr**, dans lequel la restauration est autorisée
- Un sous-secteur **UMc** pour des friches et des sites de renouvellement urbain.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien de l'aspect multifonctionnel associant de nombreuses activités et la fonction résidentielle
- Permettre l'intensification de tissus mixtes connectés aux centralités attractives
- Favoriser le renouvellement urbain d'espaces stratégiques et la reconversion de friches.

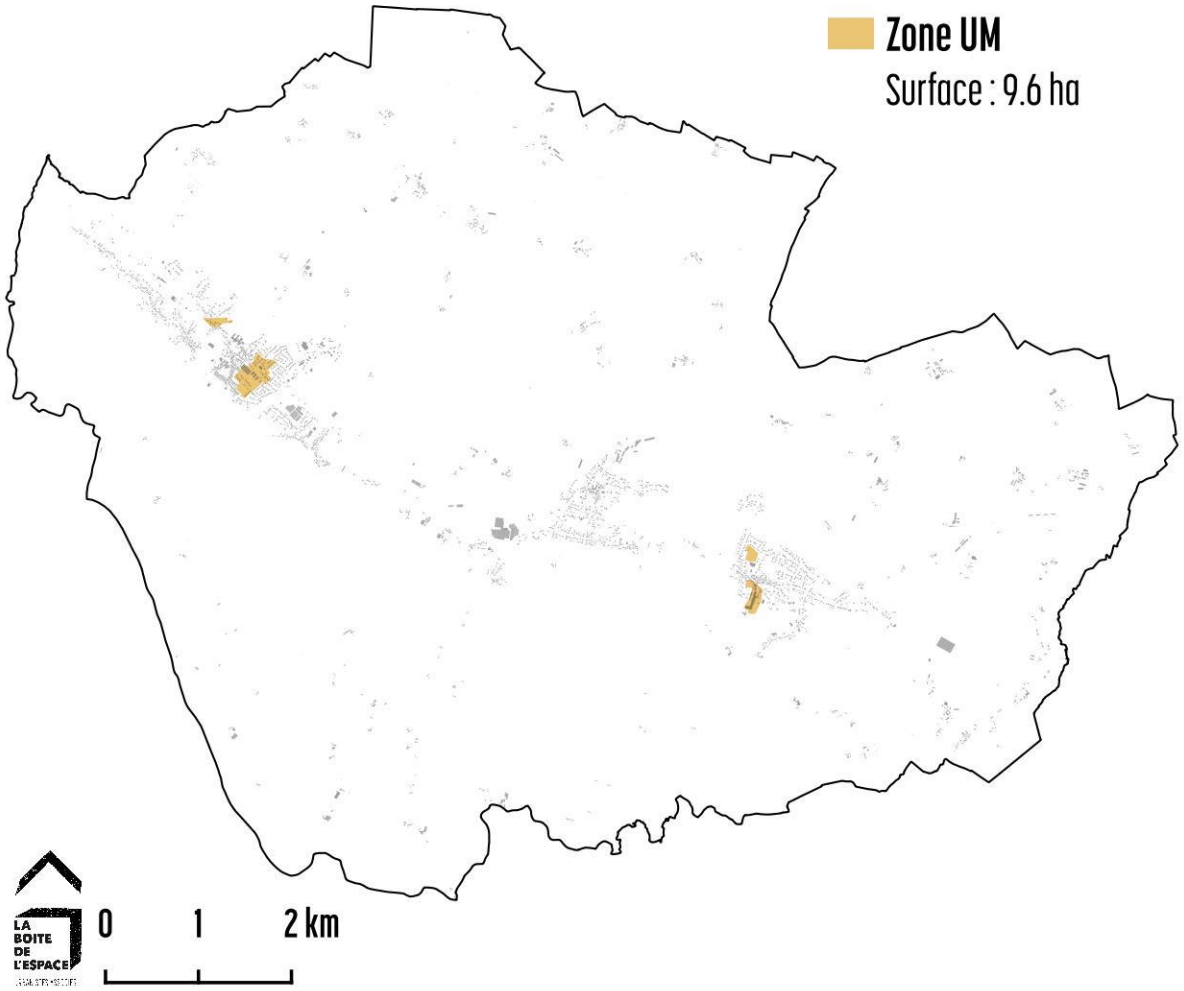


Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE						
Sous-destination											

DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Sous-destination										

Le secteur UM set un secteur mixte, dans lequel l'habitat et les activités de service accueillant de la clientèle sont autorisés. Le sous-secteur UMr permet également la restauration, au pôle gare de Bourgneuf, et le sous-secteur UMc est appliqué aux friches et sites de renouvellement urbain afin de permettre le stockage.



Zone	Article	Principe	Règle simplifiée du projet de PLU
UM	**Article 1 : Destinations et sous-destinations**	*Destinations et leurs sous-destinations autorisées*	La zone UM a vocation à permettre l'accueil d'habitat et d'activités compatibles, afin de favoriser une mixité fonctionnelle. La restauration est autorisée dans les sous-secteurs UMr et UMc. Le sous-secteur UMc autorise également les sous-destinations industrie et entrepôt dans un objectif de renouvellement urbain de friches.
	Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	*Destinations interdites*	L'implantation d'activités potentiellement génératrices de nuisances est interdite. Les commerces sont interdits car leur place est à favoriser en centralité ou en zone dédiée.
		Changement de destination	*Sans objet*
		Destinations autorisées sous conditions	Les extensions des industries et entrepôts existants sont autorisées à condition d'être compatibles avec les espaces urbanisés mixtes et résidentiels.
	Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale	*Logements sociaux*	Pour tout programme d'habitat de **8 logements ou plus, 30% au moins** du programme est affecté à des **logements locatifs sociaux.**
	Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	*Hauteur*	Afin de conserver l'harmonie des constructions existantes, les hauteurs sont limitées à : → **6 mètres au sommet de façade et 10 mètres au point le plus haut** en UM → **9 mètres au sommet de façade** et **13 mètres au point le plus haut** en UMr et UMc
		Implantation par rapport à l'alignement	Les règles d'implantation vont dans le sens d'une densification de l'espace urbanisé en autorisant un alignement sur voies publiques ou un retrait. Des implantations différentes peuvent toutefois être autorisées dans des cas particuliers.
		Implantation par rapport aux limites séparatives	Dans un objectif d'optimisation foncière, les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative. Sur les autres limites, les constructions peuvent être implantées sur la limite ou avec un retrait. Des implantations différentes peuvent toutefois être autorisées dans des cas particuliers.
		Emprise au sol	Dans un objectif d'optimisation foncière, l'emprise au sol, piscine et terrasse comprises, est limitée à : → **70% de l'unité foncière** en UM et UMr → **80% de l'unité foncière** en UMc
	Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	*Aspect*	Le règlement ouvre davantage de possibilités d'architecture tout en conservant le principe de recherche de sobriété et d'intégration au sein du tissu historique.
		Clôtures	La réglementation des typologies de clôtures est précisée. Le règlement distingue les hauteurs des clôtures en fonction du rapport à l'espace public (1,5m) ou des limites séparatives (2m max). Des matériaux et associations de matériaux sont déclinés dans le règlement pour assurer une intégration paysagère et une harmonie sur la commune. Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Zone	Article	Principe	Règle simplifiée du projet de PLU
	Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	*Surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables*	Le règlement impose que **20% des surfaces non bâties** doivent rester perméables dans le cas de nouvelles constructions dans un objectif de limitation d'imperméabilisation du sol.
		Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir	L'implantation des constructions et installations doit, dans la mesure du possible, prendre en compte les plantations existantes. En cas de nécessité d'abattage, il est recommandé qu'elles soient remplacées par des plantations équivalentes selon un principe de compensation.
	Article 7 : Stationnement	*Stationnements*	- 1 place par logement - 1 place par place d'hébergement ou selon les besoins du projet - Pour les autres destinations, le nombre de places de stationnement est à définir en fonction des besoins du projet.
	Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées	*Accès*	Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
	Article 9 : Desserte par les réseaux	*Eau potable*	Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.
		Eaux usées	- toute construction ou installation nouvelle nécessitant de l'eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eaux usées - l'évacuation des eaux résiduaires d'origine non domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié - l'évacuation directe des eaux usées non traitées dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les rivières et les fossés, est interdite.
		Autres réseaux	- en dehors des emprises publiques, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain. Les extensions de réseaux sur le domaine public doivent être réalisées en souterrain. - en secteur inondable (ou AZI), il est conseillé que les équipements sensibles ou vulnérables (transformateur, compteur électrique...) soient surélevés.

1AUb

Définition

Le secteur 1AUb correspond à des secteurs de développement de l'urbanisation ou de renouvellement de l'espace aggloméré. Ce sont des secteurs à vocation principale d'habitat et/ou pour l'installation de services et d'équipements compatibles avec l'habitat.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien de l'aspect résidentiel ;
- Combler des espaces encore non urbanisés situés dans le tissu aggloméré de la commune ;
- Organiser l'urbanisation de nouveaux secteurs de développement à vocation principale d'habitat.



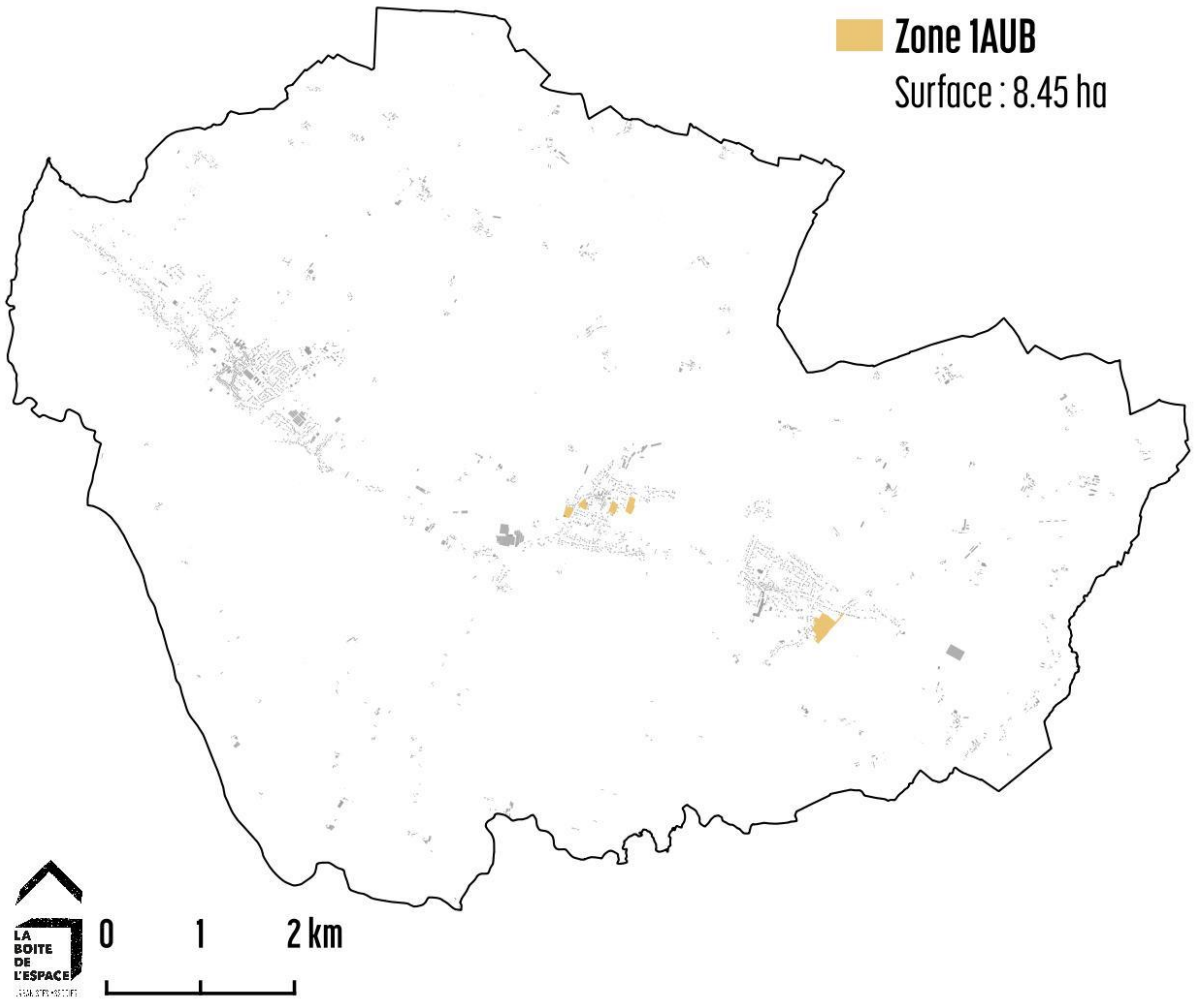
Ce secteur est concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE						
Sous-destination	✗	✗	⌂	⌂	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗

DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Sous-destination	⌂	⌂	⌂	⌂	⌂	⌂	✗	✗	✗	✗

La zone 1AUB représente les secteurs à urbaniser qui ont vocation à accueillir essentiellement de l'habitat. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation qui couvrent ces secteurs prévoient des aménagements d'ensemble afin d'avoir une cohérence dans les futures constructions et une intégration dans les secteurs dans lesquels elles se situent.



Zone	Article	Principe	Règle simplifiée du projet de PLU
1AUB	**Article 1 : Destinations et sous-destinations**	*Destinations et leurs sous-destinations autorisées*	La zone 1AUB s'inscrit dans la logique de la zone UB en termes de destinations. La mixité y est donc limitée pour des activités compatibles avec l'habitat (notamment en termes de fréquentation induite, de nuisances sonores et d'échelle de projet). L'ouverture à l'urbanisation est soumise à un projet d'ensemble (par secteur), permettant d'assurer une cohérence globale et la réalisation des schémas d'aménagement prévus par les OAP.
	Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	*Destinations interdites*	L'implantation d'activités générant des nuisances pour l'habitat n'est pas autorisée dans la zone 1AUB.
		Changement de destination	*Sans objet*
		Destinations autorisées sous conditions	*Sans objet*
	Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale	*Logements sociaux*	Pour tout programme d'habitat de **8 logements ou plus, 30% au moins** du programme est affecté à des **logements locatifs sociaux.**
	Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	*Hauteur*	Afin de conserver l'harmonie des constructions existantes, les hauteurs sont limitées à **6 mètres maximum au sommet de façade** et **10 mètres maximum au point le plus haut**.
		Implantation par rapport à l'alignement	Les règles d'implantation vont dans le sens d'une densification douce du tissu résidentiel en autorisant un retrait minimum de **3 mètres**.
		Implantation par rapport aux limites séparatives	Les règles d'implantation vont dans le sens d'une densification douce du tissu résidentiel en autorisant un retrait minimum de **3 mètres**. Vis-à-vis des zones agricoles et naturelles, les constructions respecteront un retrait de **10 mètres**.
		Emprise au sol	L'emprise au sol est limitée à **80%** dans un objectif d'optimisation du foncier.
	Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	*Aspect*	Le règlement ouvre davantage de possibilités d'architecture tout en conservant le principe de recherche de sobriété et d'intégration au sein du tissu historique.
		Clôtures	La réglementation des typologies de clôtures est précisée. Le règlement distingue les hauteurs des clôtures en fonction du rapport à l'espace public (1,5m) ou des limites séparatives (2m max). Des matériaux et associations de matériaux sont déclinés dans le règlement pour assurer une intégration paysagère et une harmonie sur la commune. Les clôtures ne sont pas obligatoires.
	Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	*Surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables*	Le règlement impose que **20% des surfaces non bâties** doivent rester perméables dans le cas de nouvelles constructions dans un objectif de limitation d'imperméabilisation du sol.
		Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir	L'implantation des constructions et installations doit, dans la mesure du possible, prendre en compte les plantations existantes. En cas de nécessité d'abattage, il est recommandé qu'elles soient remplacées par des plantations équivalentes selon un principe de compensation.
	Article 7 : Stationnement	*Stationnements*	- 2 places par logement

Zone	Article	Principe	Règle simplifiée du projet de PLU
			- 1 place par place d'hébergement ou selon les besoins du projet Pour les autres destinations, le nombre de places de stationnement est à définir en fonction des besoins du projet.
	Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées	*Accès*	Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
	Article 9 : Desserte par les réseaux	*Eau potable*	Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.
		Eaux usées	- toute construction ou installation nouvelle nécessitant de l'eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eaux usées - l'évacuation des eaux résiduaires d'origine non domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié - l'évacuation directe des eaux usées non traitées dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les rivières et les fossés, est interdite.
		Autres réseaux	- en dehors des emprises publiques, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain. Les extensions de réseaux sur le domaine public doivent être réalisées en souterrain. - en secteur inondable (ou AZI), il est conseillé que les équipements sensibles ou vulnérables (transformateur, compteur électrique...) soient surélevés.

1AUm

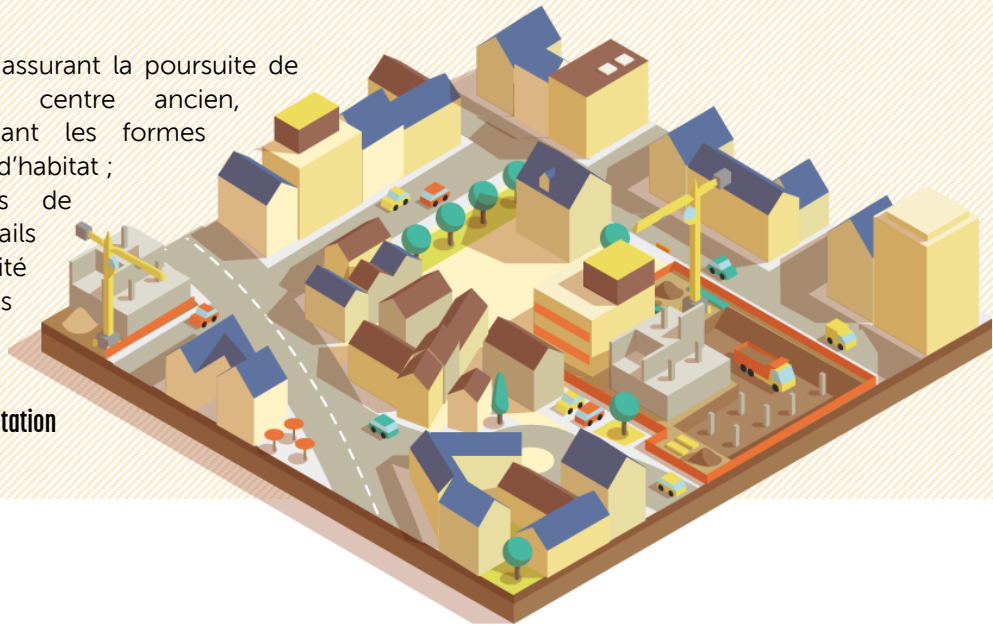
Définition

Le **secteur 1AUm** correspond aux secteurs de développement ou de renouvellement urbain au sein ou à proximité du tissu aggloméré à vocation mixte, entre habitat et activités compatibles.

Ce secteur a vocation à :

- Accueillir des opérations assurant la poursuite de l'intensité urbaine du centre ancien, notamment en diversifiant les formes urbaines et les typologies d'habitat ;
- Préserver les éléments de patrimoine, les détails architecturaux et la qualité des espaces publics contribuant à l'identité du lieu.

Ce secteur est concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

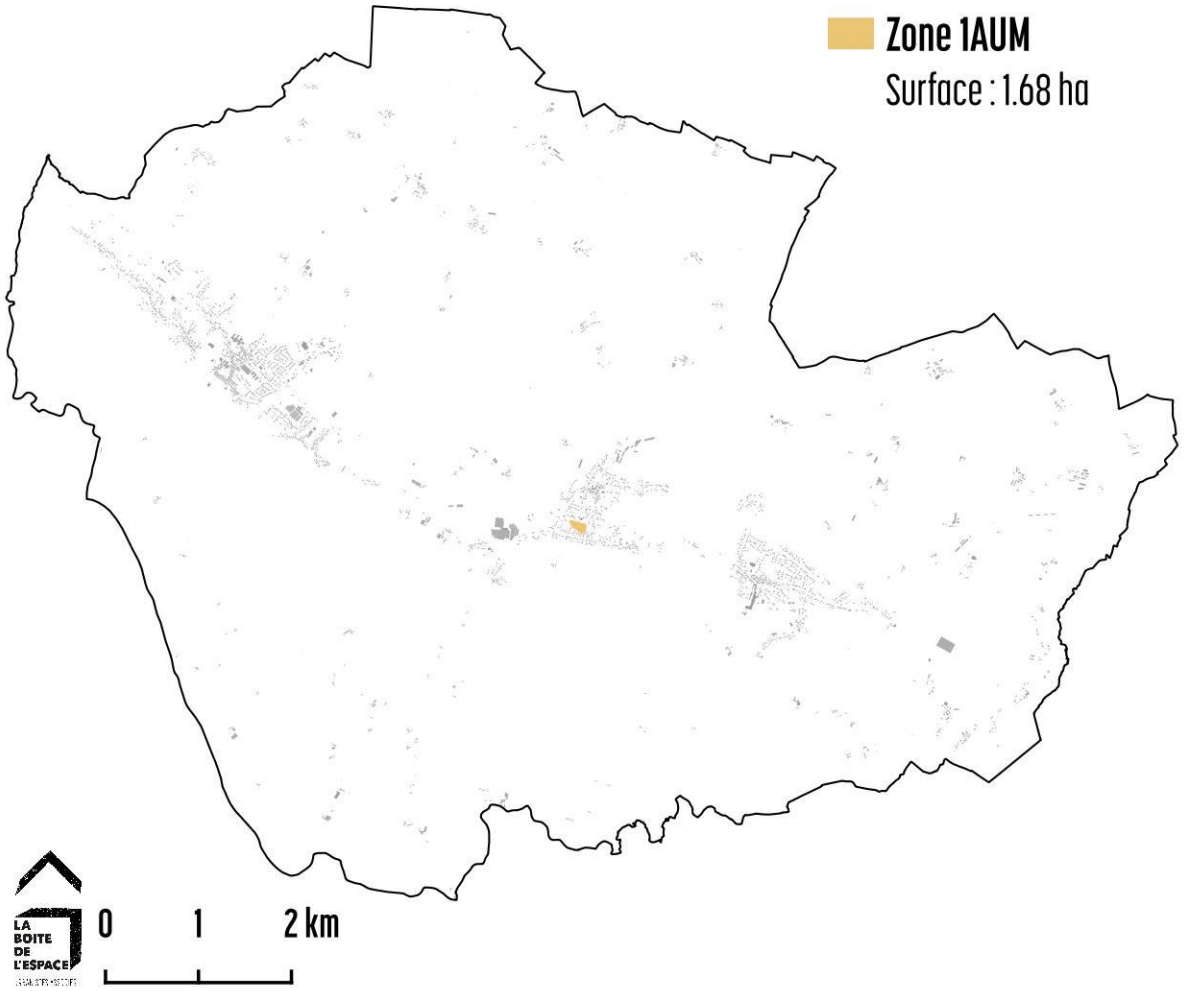


Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE						
Sous-destination											

DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Sous-destination										

La zone 1AUM est un secteur à urbaniser qui a vocation à accueillir à la fois de l'habitat et des activités. Elle s'inscrit dans un secteur urbain dans le tissu aggloméré à Saint-Cyr.



Zone	Article	Principe	Règle simplifiée du projet de PLU
1AUM	**Article 1 : Destinations et sous-destinations**	*Destinations et leurs sous-destinations autorisées*	La zone 1AUM s'inscrit dans la logique de la zone UM en termes de destinations. La mixité y autorisée pour des activités compatibles avec l'habitat (notamment en termes de fréquentation induite, de nuisances sonores et d'échelle de projet). L'ouverture à l'urbanisation est soumise à un projet d'ensemble (par secteur), permettant d'assurer une cohérence globale et la réalisation des schémas d'aménagement prévus par les OAP.
	Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	*Destinations interdites*	L'implantation d'activités générant des nuisances pour l'habitat n'est pas autorisée dans la zone 1AUM.
		Changement de destination	*Sans objet*
		Destinations autorisées sous conditions	*Sans objet*
	Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale	*Logements sociaux*	Pour tout programme d'habitat de **8 logements ou plus, 30% au moins** du programme est affecté à des **logements locatifs sociaux.**
	Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	*Hauteur*	Afin de conserver l'harmonie des constructions existantes, les hauteurs sont limitées à **6 mètres maximum au sommet de façade** et **10 mètres maximum au point le plus haut**.
		Implantation par rapport à l'alignement	Les règles d'implantation vont dans le sens d'une densification douce du tissu résidentiel en autorisant un retrait minimum de **3 mètres**.
		Implantation par rapport aux limites séparatives	Les règles d'implantation vont dans le sens d'une densification douce du tissu résidentiel en autorisant un retrait minimum de **3 mètres**. Vis-à-vis des zones agricoles et naturelles, les constructions respecteront un retrait de **10 mètres**.
		Emprise au sol	L'emprise au sol est limitée à **80%** dans un objectif d'optimisation du foncier.
	Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	*Aspect*	Le règlement ouvre davantage de possibilités d'architecture tout en conservant le principe de recherche de sobriété et d'intégration au sein du tissu historique.
		Clôtures	La réglementation des typologies de clôtures est précisée. Le règlement distingue les hauteurs des clôtures en fonction du rapport à l'espace public (1,5m) ou des limites séparatives (2m max). Des matériaux et associations de matériaux sont déclinés dans le règlement pour assurer une intégration paysagère et une harmonie sur la commune. Les clôtures ne sont pas obligatoires.
	Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	*Surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables*	Le règlement impose que **20% des surfaces non bâties** doivent rester perméables dans le cas de nouvelles constructions dans un objectif de limitation d'imperméabilisation du sol.
		Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir	L'implantation des constructions et installations doit, dans la mesure du possible, prendre en compte les plantations existantes. En cas de nécessité d'abattage, il est recommandé qu'elles soient remplacées par des plantations équivalentes selon un principe de compensation.
	Article 7 : Stationnement	*Stationnements*	- 2 places par logement

Zone	Article	Principe	Règle simplifiée du projet de PLU
			- 1 place par place d'hébergement ou selon les besoins du projet Pour les autres destinations, le nombre de places de stationnement est à définir en fonction des besoins du projet.
	Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées	*Accès*	Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
	Article 9 : Desserte par les réseaux	*Eau potable*	Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.
		Eaux usées	- toute construction ou installation nouvelle nécessitant de l'eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eaux usées - l'évacuation des eaux résiduaires d'origine non domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié - l'évacuation directe des eaux usées non traitées dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les rivières et les fossés, est interdite.
		Autres réseaux	- en dehors des emprises publiques, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain. Les extensions de réseaux sur le domaine public doivent être réalisées en souterrain. - en secteur inondable (ou AZI), il est conseillé que les équipements sensibles ou vulnérables (transformateur, compteur électrique...) soient surélevés.

2AU

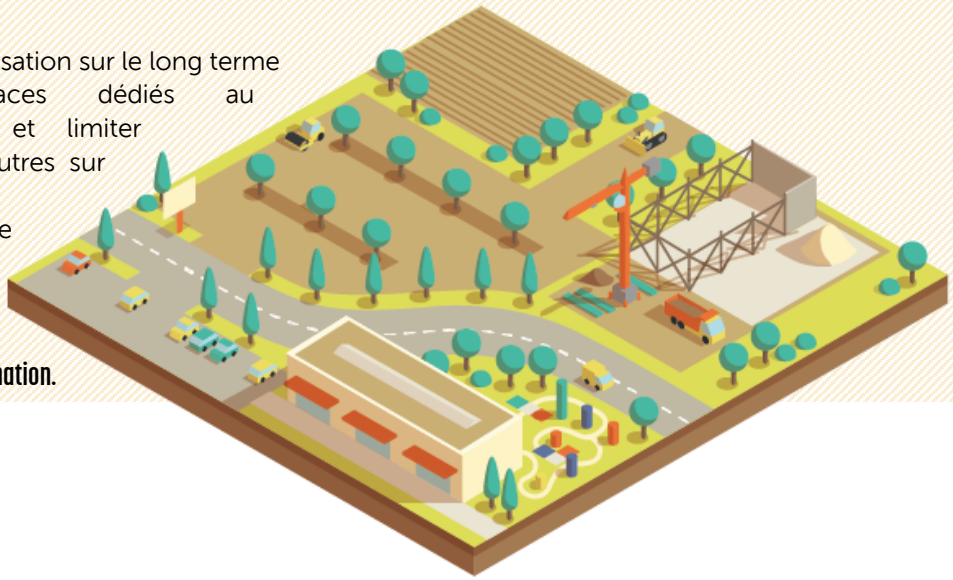
Définition

Le **secteur 2AU** correspond à des secteurs en attente d'ouverture à l'urbanisation. Ce sont des équivalents à des réserves foncières.

Ce secteur a vocation à :

- Contenir et phaser l'urbanisation sur le long terme
- Conserver des espaces dédiés au développement urbain et limiter l'installations d'activités autres sur ces espace sen devenir
- Informer sur le devenir de ces espaces en attente de projet

Ce secteur est concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

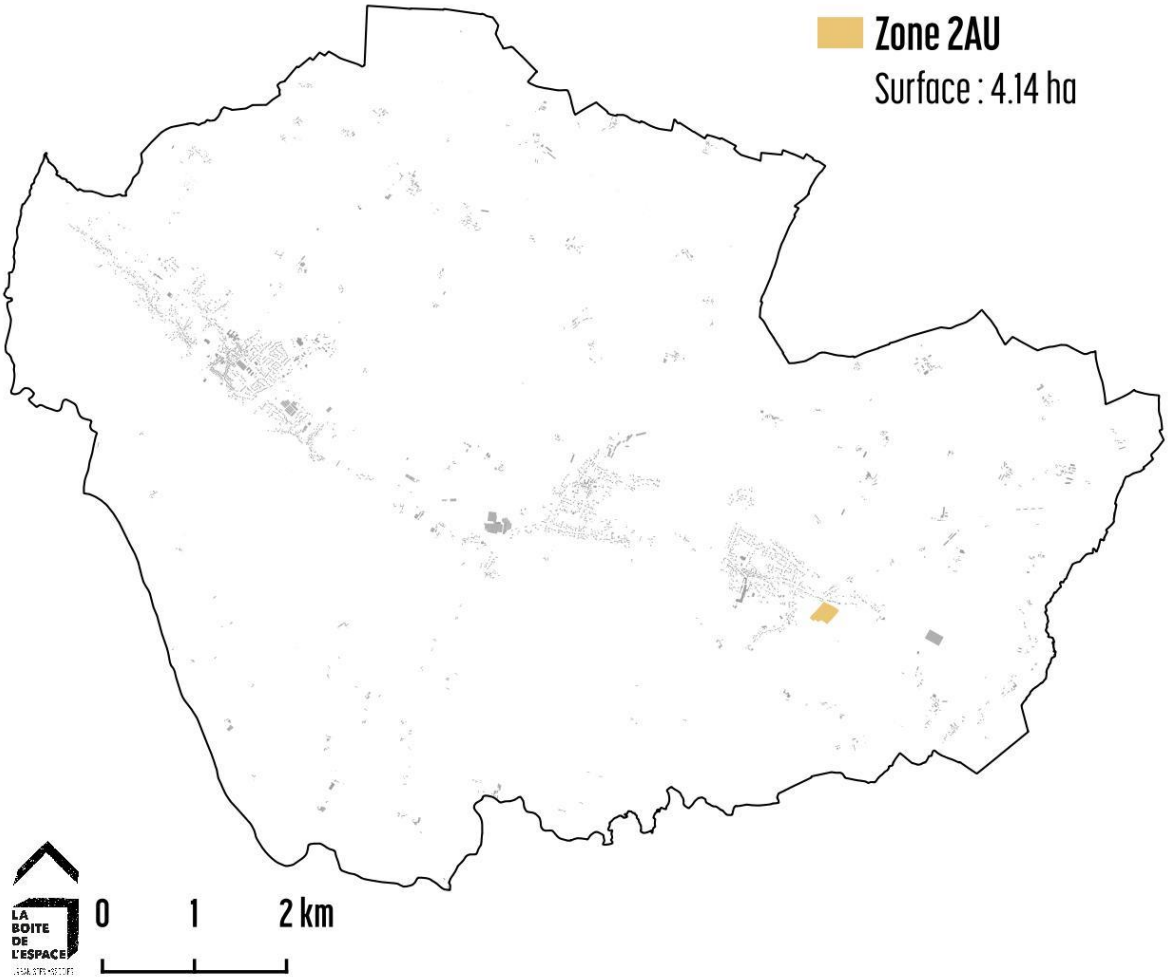


Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE						
Sous-destination	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗

DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Sous-destination	✗	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗

La zone 2AU est à destination habitat, elle est à urbaniser à long terme. Une modification du PLU est nécessaire pour l'ouvrir à l'urbanisation. Elle est située à l'est du bourg de Fresnay.



Zone	Article	Principe	Règle simplifiée du projet de PLU
2AU	**Article 1 : Destinations et sous-destinations**	*Destinations et leurs sous-destinations autorisées*	Seuls les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés en zone 2AU.
	Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	*Destinations interdites*	L'implantation d'activités générant des nuisances pour l'habitat n'est pas autorisée dans la zone 2AU.
		Changement de destination	*Sans objet*
		Destinations autorisées sous conditions	*Sans objet*
	Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale	*Logements sociaux*	Pour tout programme d'habitat de **8 logements ou plus, 30% au moins** du programme est affecté à des **logements locatifs sociaux.**
	Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	*Hauteur*	*Sans objet*
		Implantation par rapport à l'alignement	*Sans objet*
		Implantation par rapport aux limites séparatives	*Sans objet*
		Emprise au sol	*Sans objet*
	Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	*Aspect*	*Sans objet*
		Clôtures	*Sans objet*
	Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	*Surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables*	*Sans objet*
		Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir	*Sans objet*
	Article 7 : Stationnement	*Stationnements*	*Sans objet*
	Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées	*Accès*	*Sans objet*
	Article 9 : Desserte par les réseaux	*Eau potable*	*Sans objet*
		Eaux usées	*Sans objet*
		Autres réseaux	*Sans objet*

A

Définition

Le **secteur A** correspond aux espaces agricoles, où le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles nécessite de les protéger et de les valoriser. Cette zone a pour vocation d'accueillir les bâtiments d'exploitation, les activités de diversification (l'activité de production agricole restant l'activité principale).

L'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLU est autorisée. Certains changements de destinations y sont possibles.

Le secteur A* correspond aux espaces agricoles de la commune déléguée de Fresnay et non soumis à la loi Littoral.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien des activités et des milieux agricoles
- Permettre le développement de la diversification des activités agricoles sur le territoire ;
- Préserver les éléments de patrimoine et la qualité des sites et des milieux contribuant à l'identité du lieu.

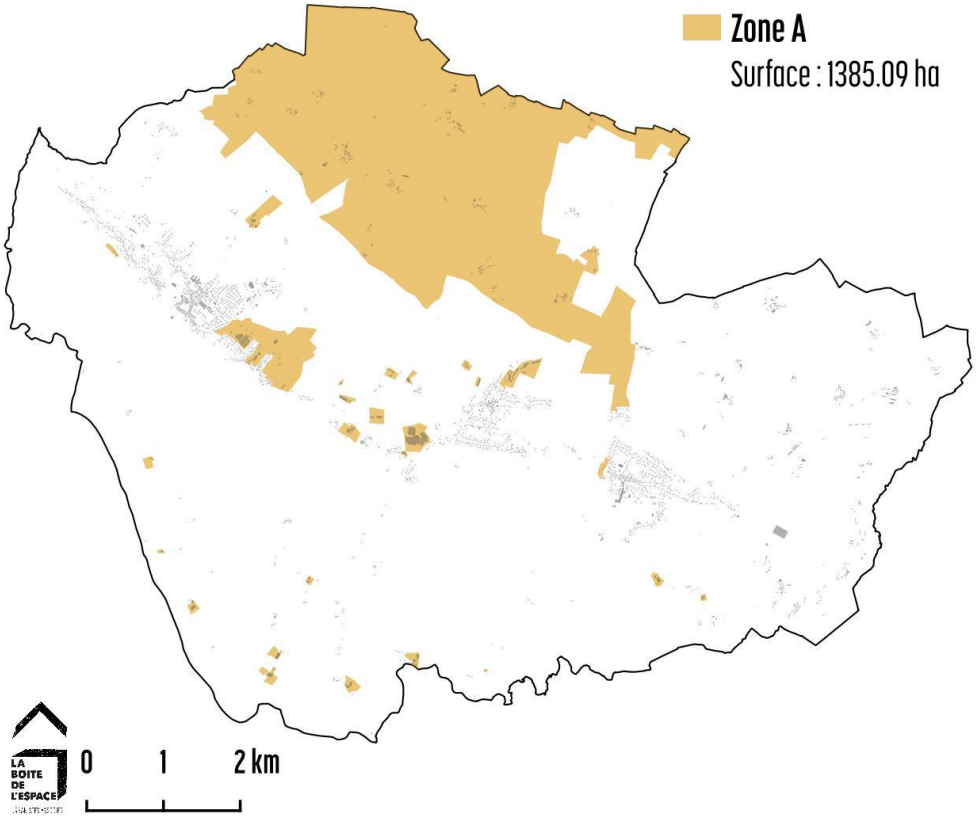


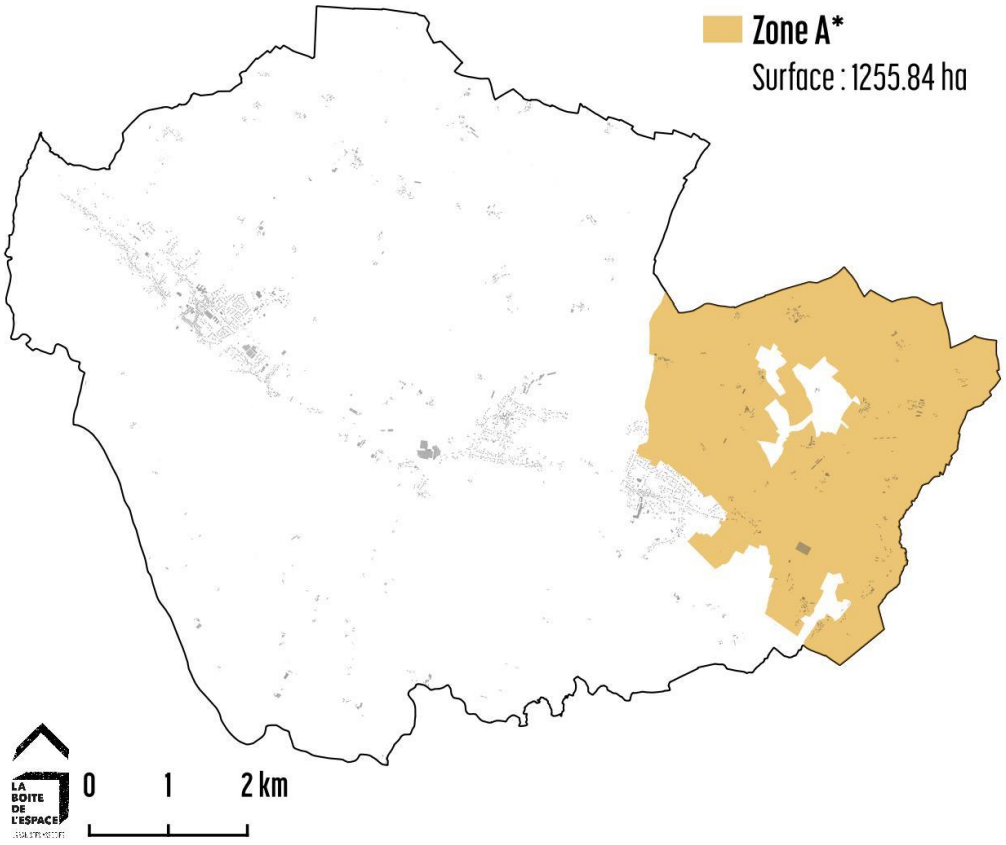
Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE						
Sous-destination	✓	✗	✓	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗

DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Sous-destination	✗	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗

Les zones A et A* représentent la plus grande surface de la commune. Elles couvrent la majorité des espaces agricoles et des exploitations agricoles et permettent le développement et la diversification de l'agriculture et empêche le mitage urbain.





Zone	Article	Principe	Règle simplifiée du projet de PLU
A	**Article 1 : Destinations et sous-destinations**	*Destinations et leurs sous-destinations autorisées*	La zone A est prioritairement destiné à l'activité agricole et seule cette destination y est autorisée. Au-delà, le règlement prévoit les conditions d'une évolution modérée du bâti rural, dans les conditions prévues par le code, notamment au niveau des extensions de logement et de la possibilité de reconversion de certains bâtiments ruraux. Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole sur laquelle elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
	Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	*Destinations interdites*	Toute occupation ne répondant pas ou compromettant la vocation du secteur est interdite.
		Changement de destination	Les bâtiments repérés au sein du règlement graphique 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.
		Destinations autorisées sous conditions	Les constructions et installations agricoles sont autorisées à condition d'être nécessaires aux exploitations agricoles existantes. Les règles édictées visent à pérenniser les exploitations en place et éviter le mitage de l'espace rural. Les valeurs définies permettent à toute maison une marge d'extension, en limitant pour les plus grandes à une extension mesurée en fonction de l'emprise existante. → en A : 25 m^2 maximum supplémentaire, dans la limite d'une superficie totale de 150 m^2 → en A* : 40 m^2 maximum supplémentaire, dans la limite d'une superficie totale de 170 m^2 En zone A, les annexes doivent être accolées à la construction principale et ne pas dépasser 40 m^2 d'emprise au sol. En zone A*, les annexes peuvent être décollées et s'implanter dans un rayon de 20 m des constructions principales. La superficie ne doit pas dépasser 40 m^2.
	Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale	*Logements sociaux*	*Sans objet*
	Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	*Hauteur*	La hauteur maximale autorisée pour une construction agricole est de **16 mètres** au point le plus haut. La hauteur maximale des constructions à vocation d'habitat ne peut excéder **6 mètres au sommet de façade et 9 mètres au point le plus haut**.
		Implantation par rapport à l'alignement	Les constructions agricoles de plus de 5m de haut générant des nuisances devront respecter un retrait minimal de 10 mètres vis-à-vis des parcelles riveraines bâties abritant une construction à usage d'habitation non liée à l'exploitation agricole. Les constructions, extensions et annexes des constructions existantes à usage d'habitation devront s'implanter à l'alignement ou respecter un recul de 1m par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives.
		Emprise au sol	En zone A, les logements de fonction doivent respecter une emprise au sol maximale de **100m^2** et annexes doivent être accolées et ne pas dépasser **40m^2** d'emprise au sol.

Zone	Article	Principe	Règle simplifiée du projet de PLU
	Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	*Aspect*	L'aspect extérieur des constructions, des installations et ouvrages, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
		Clôtures	La réglementation des typologies de clôtures est précisée. Le règlement distingue les hauteurs des clôtures en fonction du rapport à l'espace public (1,5m) ou des limites séparatives (2m max). Des matériaux et associations de matériaux sont déclinés dans le règlement pour assurer une intégration paysagère et une harmonie sur la commune. Les clôtures ne sont pas obligatoires.
	Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	*Surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables*	*Sans objet*
		Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir	Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
	Article 7 : Stationnement	*Stationnements*	Le nombre de places de stationnement est à définir en fonction des besoins du projet.
	Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées	*Accès*	Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
	Article 9 : Desserte par les réseaux	*Eau potable*	Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.
		Eaux usées	- toute construction ou installation nouvelle nécessitant de l'eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eaux usées - l'évacuation des eaux résiduaires d'origine non domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié - l'évacuation directe des eaux usées non traitées dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les rivières et les fossés, est interdite.
		Autres réseaux	- en dehors des emprises publiques, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain. Les extensions de réseaux sur le domaine public doivent être réalisées en souterrain. - en secteur inondable (ou AZI), il est conseillé que les équipements sensibles ou vulnérables (transformateur, compteur électrique...) soient surélevés.

AN

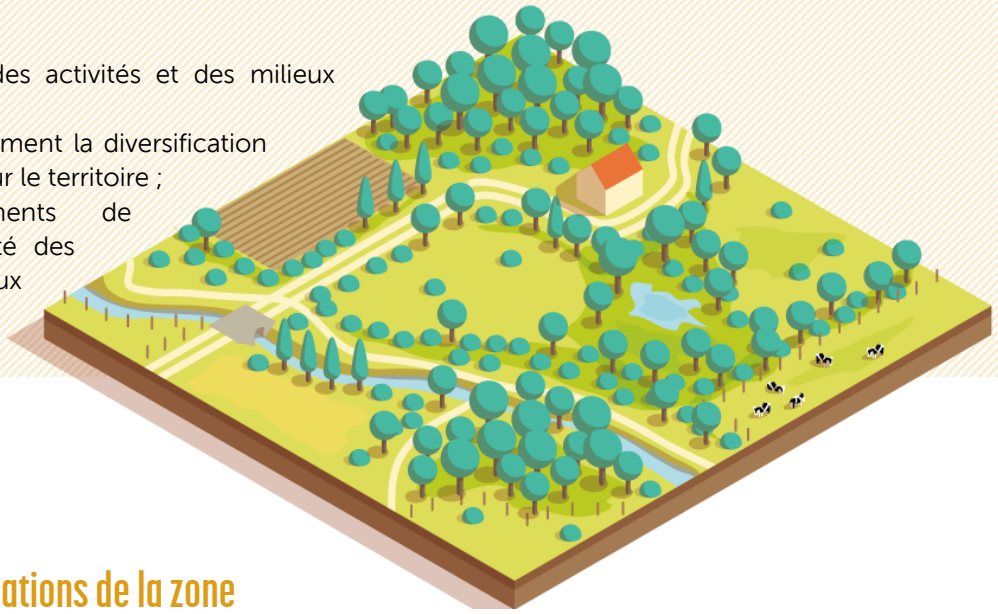
Définition

Le **secteur AN** représente une surface agricole où le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles nécessite de les protéger et de les valoriser. Cette zone a pour vocation de protéger les sols agricoles et les cultures, en empêchant l'artificialisation de ces derniers.

Les habitations existantes à la date d'approbation du PLU y sont tolérées. Certains changements de destinations y sont possibles.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien des activités et des milieux agricoles
- Permettre le développement la diversification des activités agricoles sur le territoire ;
- Préserver les éléments de patrimoine et la qualité des sites et des milieux contribuant à l'identité du lieu.

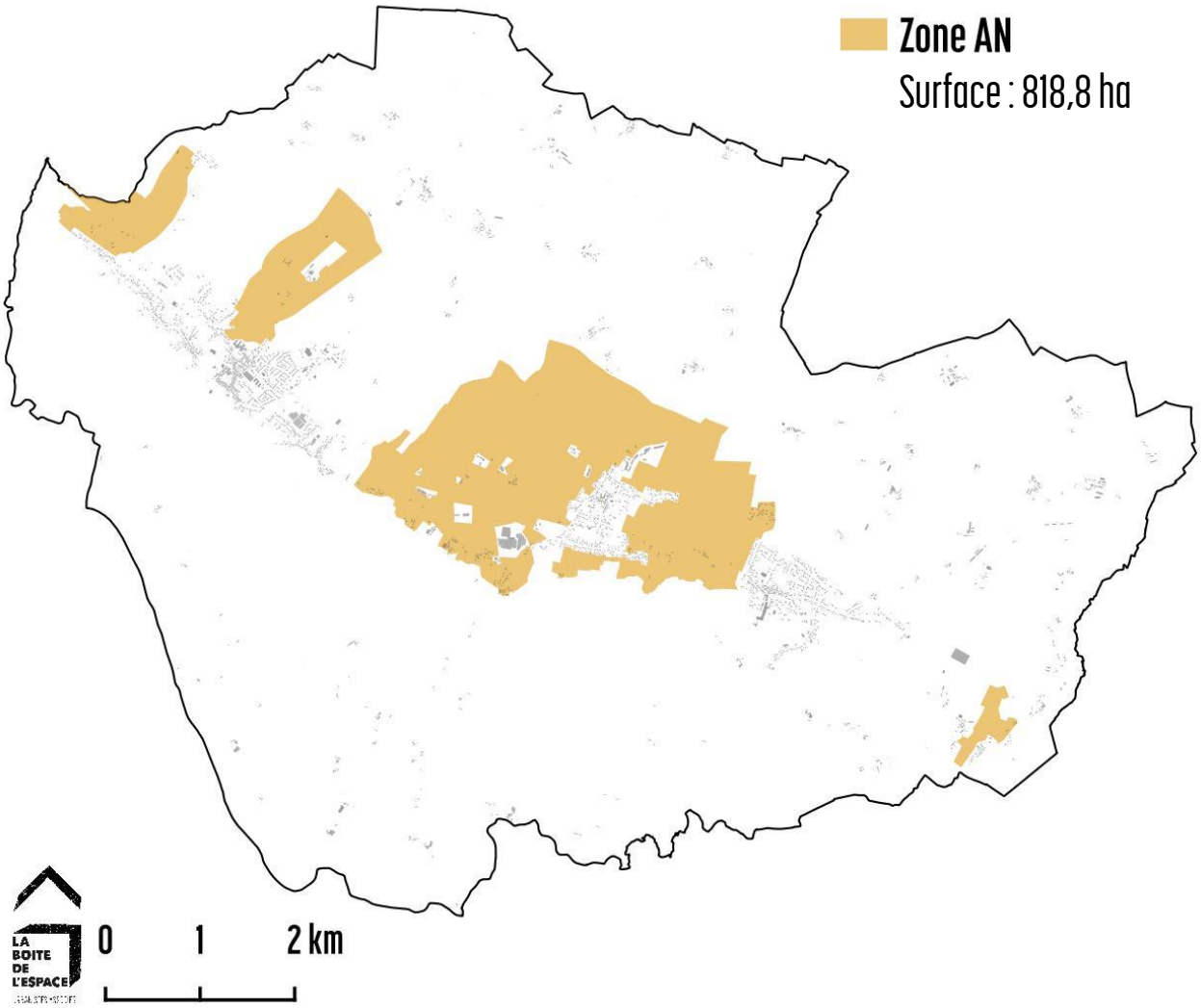


Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE						
Sous-destination											

DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Sous-destination										

Le secteur AN a pour objectif de protéger les sols de toute artificialisation. À dominante agricole, ils sont consacrés à la culture de ceux-ci et à l'élevage, les bâtiments agricoles existants peuvent évoluer mais aucune nouvelle construction n'est autorisée. Ils sont situés majoritairement autour des bourgs, pour protéger les habitations des nuisances liés aux exploitations agricoles, également pour préserver les paysages depuis les quartiers d'habitat.



Zone	Article	Principe	Règle simplifiée du projet de PLU
AN	**Article 1 : Destinations et sous-destinations**	*Destinations et leurs sous-destinations autorisées*	Le secteur AN permet l'évolution des exploitations agricoles existantes. Seuls les locaux techniques nécessaires à des équipements collectifs sont autorisés.
	Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	*Destinations interdites*	Toute occupation en répondant pas ou compromettant la vocation du secteur est interdite.
		Changement de destination	Les bâtiments repérés au sein du règlement graphique 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.
		Destinations autorisées sous conditions	Les extensions mesurées des bâtiments agricoles et des habitations devront respecter les hauteurs existantes et s'insérer dans la continuité des bâtiments existants. L'extension mesurée ne pourra pas dépasser : → **30% ou 80 m²** de l'emprise au sol de la construction existante pour les bâtiments agricoles → **25 m²** pour les habitations
	Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale	*Logements sociaux*	*Sans objet*
	Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	*Hauteur*	Les hauteurs des extensions et évolutions de bâtiments existants devront respecter les hauteurs existantes pour les bâtiments agricoles. La hauteur maximale des constructions à vocation d'habitat ne peut excéder **4 mètres au sommet de façade et 7 mètres au point le plus haut**. La hauteur des annexes est limitée à 4,50 mètres au point le plus haut.
		Implantation par rapport à l'alignement	Les constructions, extensions et annexes des constructions existantes à usage d'habitation devront s'implanter à l'alignement ou respecter un recul de 1m par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives.
		Emprise au sol	L'extension mesurée ne pourra pas excéder : → 30% ou 80m² pour les bâtiments agricoles → 30% ou 50m² pour les habitations Les annexes devront être accolées et ne pas dépasser 40m² d'emprise au sol.
	Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	*Aspect*	L'aspect extérieur des constructions, des installations et ouvrages, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
		Clôtures	La réglementation des typologies de clôtures est précisée. Le règlement distingue les hauteurs des clôtures en fonction du rapport à l'espace public (1,5m) ou des limites séparatives (2m max). Des matériaux et associations de matériaux sont déclinés dans le règlement pour assurer une intégration paysagère et une harmonie sur la commune. Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Zone	Article	Principe	Règle simplifiée du projet de PLU
	Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	*Surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables*	*Sans objet*
		Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir	Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
	Article 7 : Stationnement	*Stationnements*	Le nombre de places de stationnement est à définir en fonction des besoins du projet.
	Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées	*Accès*	Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
	Article 9 : Desserte par les réseaux	*Eau potable*	Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.
		Eaux usées	- toute construction ou installation nouvelle nécessitant de l'eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eaux usées - l'évacuation des eaux résiduaires d'origine non domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié - l'évacuation directe des eaux usées non traitées dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les rivières et les fossés, est interdite.
		Autres réseaux	- en dehors des emprises publiques, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain. Les extensions de réseaux sur le domaine public doivent être réalisées en souterrain. - en secteur inondable (ou AZI), il est conseillé que les équipements sensibles ou vulnérables (transformateur, compteur électrique...) soient surélevés.

N

Définition

Le **secteur N** correspond aux terrains non artificialisés essentiellement composés d'espaces forestiers. Ils ont vocation à protéger la qualité des sites, des paysages mais aussi l'intérêt écologique des milieux naturels. Les nouvelles constructions sont interdites.

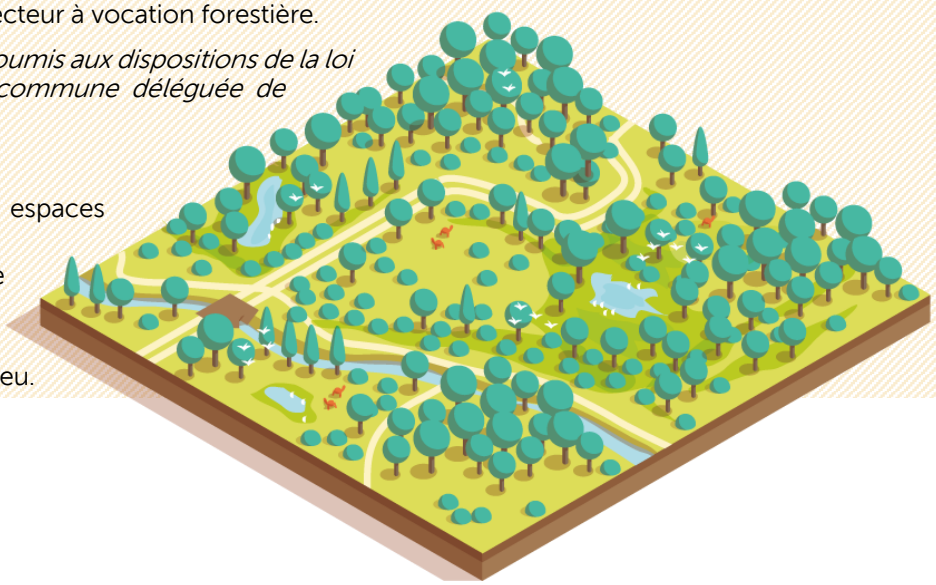
Les changements de destinations y sont possibles.

Il comprend un sous-secteur **NF**, secteur à vocation forestière.

Les secteurs N et NF peuvent être soumis aux dispositions de la loi littoral sauf lorsqu'ils sont sur la commune déléguée de Fresnay.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien des espaces naturels et forestiers ;
- Préserver les éléments de patrimoine et la qualité des sites et des milieux contribuant à l'identité du lieu.

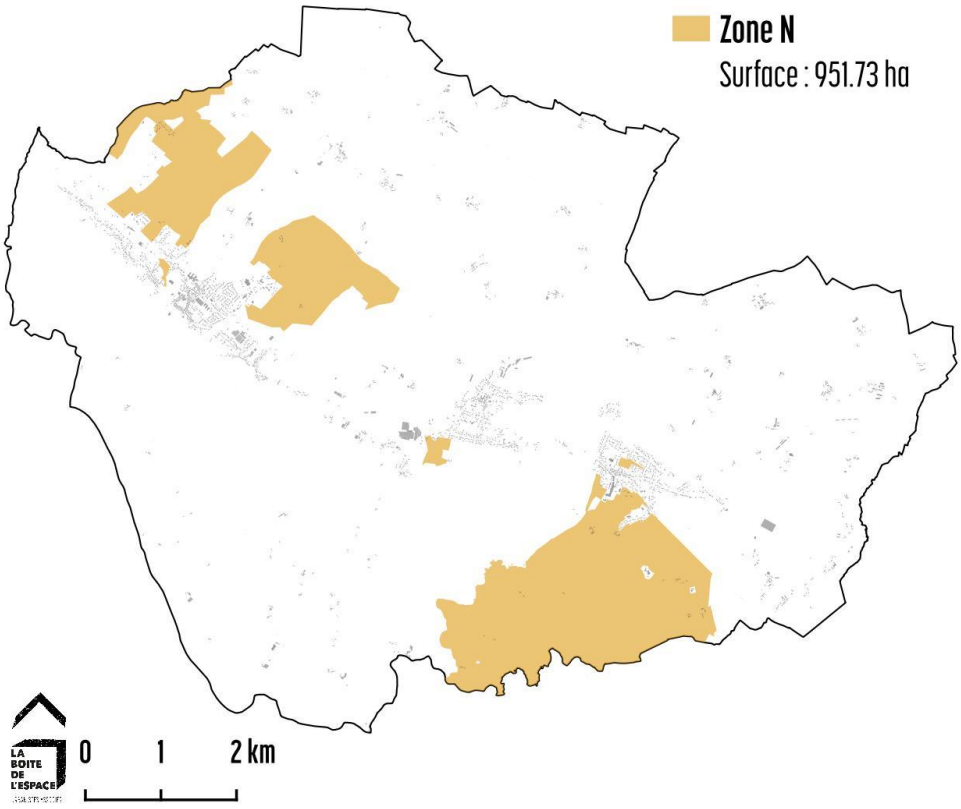


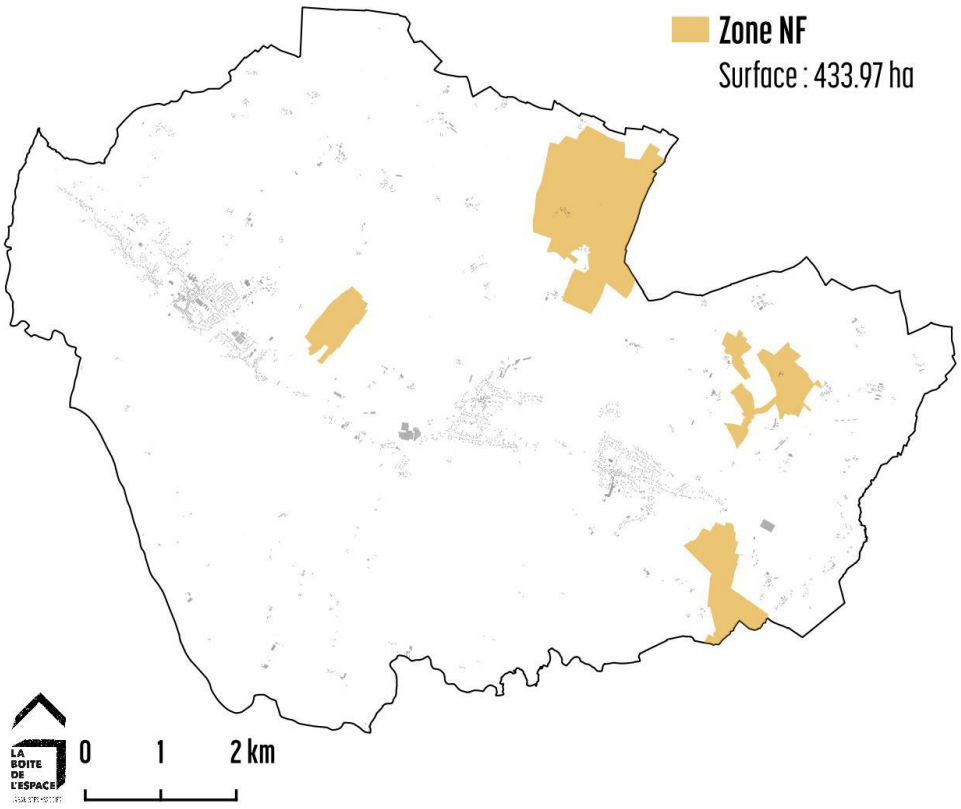
Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE						
Sous-destination	✗		✗		✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗

DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Sous-destination	✗		✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗

En cohérence avec les objectifs du PADD, la zone naturelle préserve les corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité de toute construction ou aménagement. Le sous-secteur NF concerne les boisements exploités.





Zone	Article	Principe	Règle simplifiée du projet de PLU
N	**Article 1 : Destinations et sous-destinations**	*Destinations et leurs sous-destinations autorisées*	Le secteur N a pour objectif de préserver les espaces naturels de la commune. Les destinations autorisées dans cette zone doivent respecter des conditions.
	Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	*Destinations interdites*	Toute occupation en répondant pas ou compromettant la vocation naturelle du secteur est interdite.
		Changement de destination	Les bâtiments repérés au sein du règlement graphique 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.
		Destinations autorisées sous conditions	Les **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'extension mesurée des **habitations** existantes est autorisée à condition de ne pas compromettre la qualité paysagère du site et de l'ordre de 25m² d'emprise au sol supplémentaire, dans la limite de 150 m² de surface de plancher totale. En sous-secteur NF, les constructions et aménagements liés et nécessaires aux **exploitations forestières** sont autorisés à condition de respecter la qualité et la particularité des milieux naturels environnants.
	Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale	*Logements sociaux*	*Sans objet*
	Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	*Hauteur*	La hauteur des extensions devra respecter les hauteurs existantes et s'insérer dans la continuité des volumes existants. La hauteur maximale des constructions à vocation d'habitat ne peut excéder **4 mètres au sommet de façade et 7 mètres au point le plus haut**. La hauteur des annexes est limitée à **4,50 mètres** au point le plus haut.
		Implantation par rapport à l'alignement	Les constructions, extensions et annexes des constructions existantes à usage d'habitation devront s'implanter à l'alignement ou respecter un recul de 1m par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives.
		Emprise au sol	L'extension mesurée ne pourra pas excéder 30% ou 50m² pour les habitations Les annexes devront être accolées et ne pas dépasser 40m² d'emprise au sol.
	Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	*Aspect*	L'aspect extérieur des constructions, des installations et ouvrages, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
		Clôtures	La réglementation des typologies de clôtures est précisée. Le règlement distingue les hauteurs des clôtures en fonction du rapport à l'espace public (1,5m) ou des limites séparatives (2m max). Des matériaux et associations de matériaux sont déclinés dans le règlement pour assurer une intégration paysagère et une harmonie sur la commune.

Zone	Article	Principe	Règle simplifiée du projet de PLU
			Les clôtures ne sont pas obligatoires.
	Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	*Surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables*	*Sans objet*
		Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir	Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
	Article 7 : Stationnement	*Stationnements*	Le nombre de places de stationnement est à définir en fonction des besoins du projet.
	Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées	*Accès*	Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
	Article 9 : Desserte par les réseaux	*Eau potable*	Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.
		Eaux usées	- toute construction ou installation nouvelle nécessitant de l'eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eaux usées - l'évacuation des eaux résiduaires d'origine non domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié - l'évacuation directe des eaux usées non traitées dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les rivières et les fossés, est interdite.
		Autres réseaux	- en dehors des emprises publiques, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain. Les extensions de réseaux sur le domaine public doivent être réalisées en souterrain. - en secteur inondable (ou AZI), il est conseillé que les équipements sensibles ou vulnérables (transformateur, compteur électrique...) soient surélevés.

NL

Définition

Le **secteur NL** correspond à des campings et autres hébergements touristiques situés en dehors des espaces urbanisés

Ils ont vocation à protéger la qualité des sites, des paysages mais aussi l'intérêt écologique des milieux naturels tout en permettant l'installation d'équipements de loisirs ou aménagements adaptés en lien avec l'activité de camping. L'objectif est de conserver un état naturel et une faible artificialisation.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien des campings et espaces de loisirs associés
- Permettre des aménagements légers au sein de parcs, jardins ou espaces publics peu artificialisés.

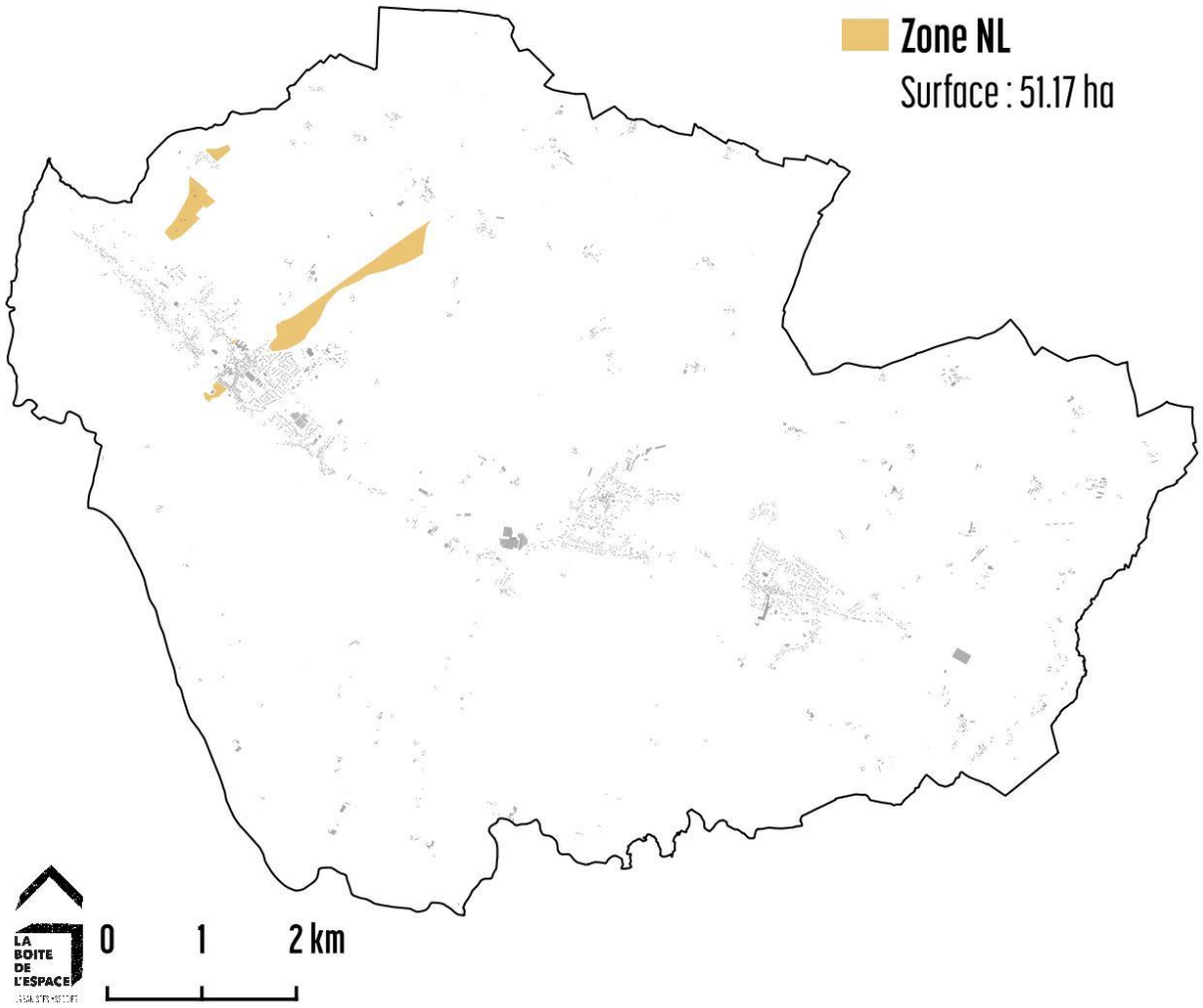


Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE						
Sous-destination	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗

DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Sous-destination							✗	✗	✗	✗

Les secteurs NL correspondent aux campings et autres hébergements touristiques en dehors des espaces urbanisés ainsi qu'aux espaces naturels de loisir.



Zone	Article	Principe	Règle simplifiée du projet de PLU
NL	**Article 1 : Destinations et sous-destinations**	*Destinations et leurs sous-destinations autorisées*	Le secteur NL est dédié aux espaces naturels de loisirs et aux hébergements touristiques. Les destinations autorisées dans cette zone doivent respecter des conditions.
	Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	*Destinations interdites*	Toute occupation en répondant pas ou compromettant la vocation naturelle du secteur est interdite.
		Changement de destination	*Sans objet*
		Destinations autorisées sous conditions	L'extension et l'aménagement des **autres hébergements touristiques** sont autorisés à condition de ne pas compromettre les milieux naturels et la qualité paysagère du site. Les **équipements d'intérêt collectif et services publics** sont autorisés sous réserves de correspondre à des aménagements légers, des extensions de constructions existantes ou des installations nécessaires à la fréquentation d'un site par le public. Les **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** sont autorisés dès lors qu'ils ne compromettent pas la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.
	Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale	*Logements sociaux*	*Sans objet*
	Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	*Hauteur*	La hauteur des constructions ne devra pas excéder **7 mètres au point le plus haut**.
		Implantation par rapport à l'alignement	Les constructions devront s'implanter à l'alignement ou respecter un recul de 3m par rapport aux voies et emprises publiques et 1m par rapport aux limites séparatives.
		Emprise au sol	L'extension des bâtiments à destination d'**autres hébergements touristiques** ne pourra pas excéder **40m² supplémentaires**.
	Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	*Aspect*	L'aspect extérieur des constructions, des installations et ouvrages, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
		Clôtures	La réglementation des typologies de clôtures est précisée. Le règlement distingue les hauteurs des clôtures en fonction du rapport à l'espace public (1,5m) ou des limites séparatives (2m max). Des matériaux et associations de matériaux sont déclinés dans le règlement pour assurer une intégration paysagère et une harmonie sur la commune. Les clôtures ne sont pas obligatoires.
	Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	*Surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables*	*Sans objet*
		Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir	Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
	Article 7 : Stationnement	*Stationnements*	Le nombre de places de stationnement est à définir en fonction des besoins du projet.

Zone	Article	Principe	Règle simplifiée du projet de PLU
	Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées	*Accès*	Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
	Article 9 : Desserte par les réseaux	*Eau potable*	Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.
		Eaux usées	- toute construction ou installation nouvelle nécessitant de l'eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eaux usées - l'évacuation des eaux résiduaires d'origine non domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié - l'évacuation directe des eaux usées non traitées dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les rivières et les fossés, est interdite.
		Autres réseaux	- en dehors des emprises publiques, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain. Les extensions de réseaux sur le domaine public doivent être réalisées en souterrain. - en secteur inondable (ou AZI), il est conseillé que les équipements sensibles ou vulnérables (transformateur, compteur électrique...) soient surélevés.

NE

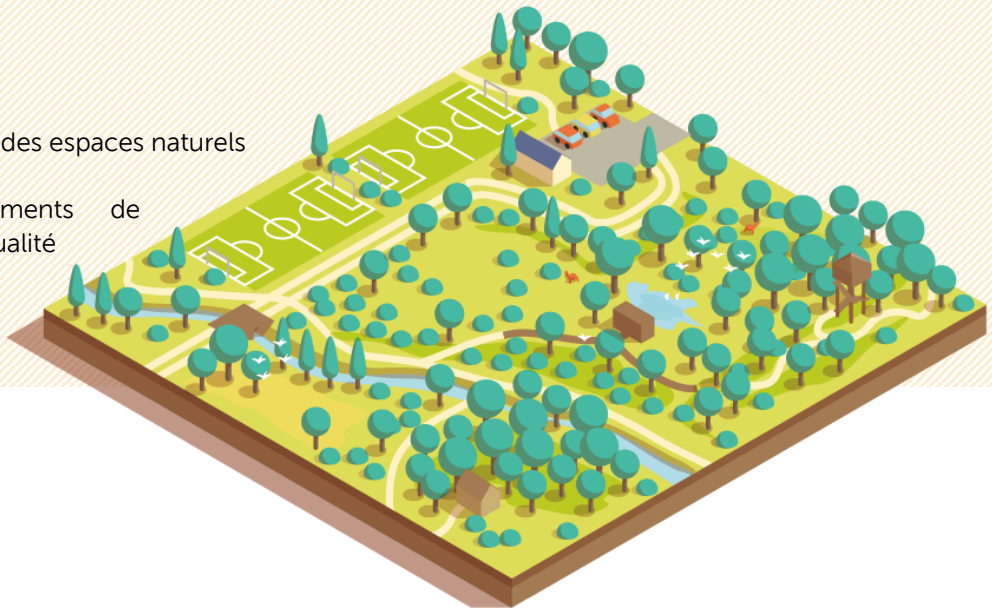
Définition

Le **secteur NE** correspond aux secteurs naturels d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Ils ont vocation à protéger la qualité des sites, des paysages mais aussi l'intérêt écologique des milieux naturels tout en permettant l'installation d'équipements et des aménagements adaptés. L'objectif est de conserver un état naturel et une faible artificialisation.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien des espaces naturels et forestiers ;
- Préserver les éléments de patrimoine et la qualité des sites et des milieux contribuant à l'identité du lieu.

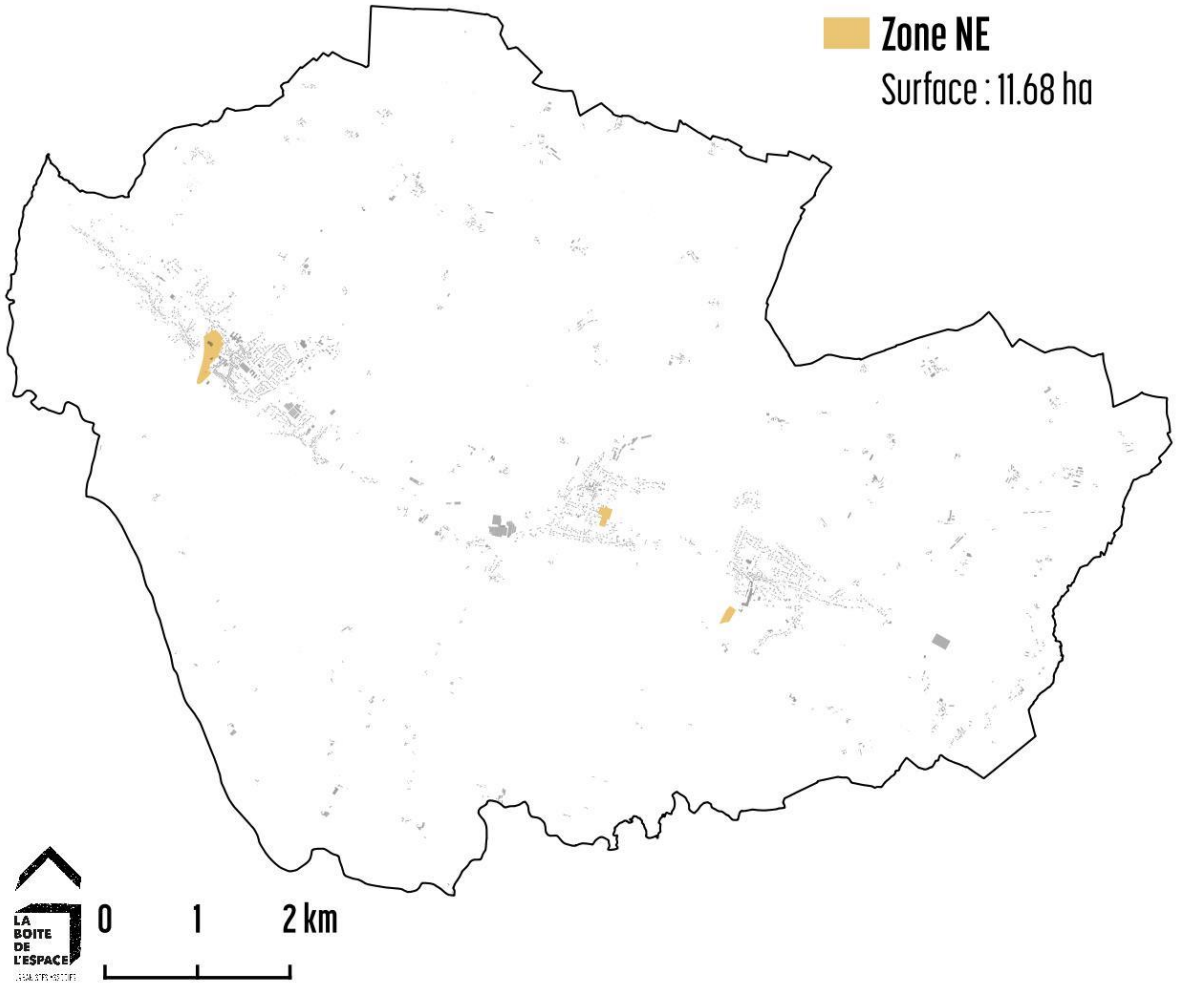


Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE						
Sous-destination	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗

DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Sous-destination							✗	✗	✗	✗

Le secteur NE correspond aux secteurs d'équipements collectifs et de service public à dominante naturelle. Il comprend le camping Domaine de la Baie Dorée, le secteur du gymnase et de l'office et les étangs à Bourgneuf et le secteur sud du cimetière à Saint-Cyr.



Zone	Article	Principe	Règle simplifiée du projet de PLU
NE	**Article 1 : Destinations et sous-destinations**	*Destinations et leurs sous-destinations autorisées*	Le secteur NE est dédié aux équipements collectifs et services publics à dominante naturelle. Les destinations autorisées dans cette zone doivent respecter des conditions.
	Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	*Destinations interdites*	Toute occupation en répondant pas ou compromettant la vocation naturelle du secteur est interdite.
		Changement de destination	*Sans objet*
		Destinations autorisées sous conditions	Les **équipements d'intérêt collectif et services publics** sont autorisés sous réserves de correspondre à des aménagements légers, des extensions de constructions existantes ou des installations nécessaires à la fréquentation d'un site par le public. Les **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** sont autorisés dès lors qu'ils ne compromettent pas la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.
	Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale	*Logements sociaux*	*Sans objet*
	Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	*Hauteur*	*Sans objet*
		Implantation par rapport à l'alignement	*Sans objet*
		Emprise au sol	*Sans objet*
	Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	*Aspect*	*Sans objet*
		Clôtures	*Sans objet*
	Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	*Surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables*	*Sans objet*
		Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir	Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
	Article 7 : Stationnement	*Stationnements*	Le nombre de places de stationnement est à définir en fonction des besoins du projet.
	Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées	*Accès*	Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
	Article 9 : Desserte par les réseaux	*Eau potable*	Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.
		Eaux usées	- toute construction ou installation nouvelle nécessitant de l'eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eaux usées - l'évacuation des eaux résiduaires d'origine non domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié

Zone	Article	Principe	Règle simplifiée du projet de PLU
			- l'évacuation directe des eaux usées non traitées dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les rivières et les fossés, est interdite.
		Autres réseaux	- en dehors des emprises publiques, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain. Les extensions de réseaux sur le domaine public doivent être réalisées en souterrain. - en secteur inondable (ou AZI), il est conseillé que les équipements sensibles ou vulnérables (transformateur, compteur électrique...) soient surélevés.

NR

Définition

Le **secteur NR** correspond aux espaces terrestres, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel, culturel du littoral et milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

Ce secteur correspond au Marais Breton et à ses espaces proches.

L.121-24 du Code de l'urbanisme : Des aménagements légers, dont la liste limitative et les caractéristiques sont définies par décret en Conseil d'Etat, peuvent être implantés dans ces espaces et milieux lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère remarquable du site.

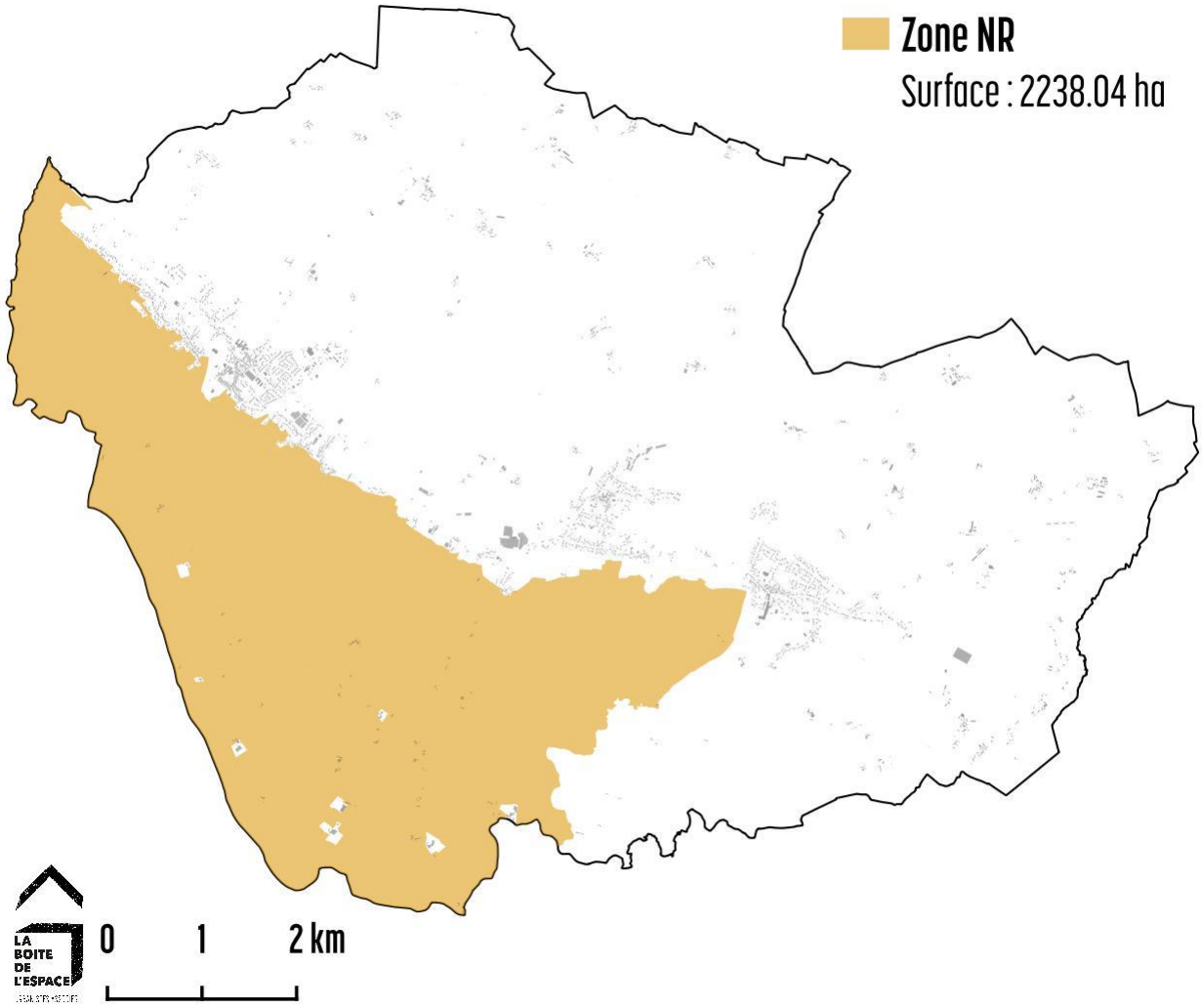


Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE						
Sous-destination	✓	✗	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗

DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Sous-destination	✗	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗

La zone NR correspond aux espaces naturels de marais sur le territoire de Bourgneuf. Elle est soumise aux dispositions de la loi Littoral.



Zone	Article	Principe	Règle simplifiée du projet de PLU
NR	**Article 1 : Destinations et sous-destinations**	*Destinations et leurs sous-destinations autorisées*	Le secteur NR correspond au secteur naturel du marais à Bourgneuf, soumis aux dispositions de la loi Littoral. Les destinations autorisées dans cette zone doivent respecter des conditions.
	Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	*Destinations interdites*	Toute occupation en répondant pas ou compromettant la vocation naturelle du secteur est interdite.
		Changement de destination	*Sans objet*
		Destinations autorisées sous conditions	Les **exploitations agricoles** sont autorisées dès lors qu'elles sont liées à une activité salicole ou conchylicole et qu'elles nécessitent un accès direct à la mer. Les **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** sont autorisés dès lors qu'ils ne compromettent pas la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages et qu'ils soient compatibles avec les dispositions de la loi Littoral. Les **extensions mesurées des habitations existantes**, dans la limite de **15 m² maximum de surface de plancher supplémentaire**, dans une limite totale de 100 m² de surface de plancher cumulée.
	Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale	*Logements sociaux*	*Sans objet*
	Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	*Hauteur*	Les évolutions et extensions mesurées des **bâtiments agricoles** devront respecter les hauteurs existantes et s'insérer dans la continuité des volumes existants. La hauteur maximale des constructions à vocation d'habitat ne peut excéder **3 mètres au sommet de façade et 6 mètres au point le plus haut**.
		Implantation par rapport à l'alignement	*Sans objet*
		Emprise au sol	*Sans objet*
	Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	*Aspect*	*Sans objet*
		Clôtures	*Sans objet*
	Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	*Surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables*	*Sans objet*
		Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir	Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
	Article 7 : Stationnement	*Stationnements*	Le nombre de places de stationnement est à définir en fonction des besoins du projet.
	Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées	*Accès*	Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Zone	Article	Principe	Règle simplifiée du projet de PLU
	Article 9 : Desserte par les réseaux	*Eau potable*	Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.
		Eaux usées	- toute construction ou installation nouvelle nécessitant de l'eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eaux usées - l'évacuation des eaux résiduaires d'origine non domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié - l'évacuation directe des eaux usées non traitées dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les rivières et les fossés, est interdite.
		Autres réseaux	- en dehors des emprises publiques, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain. Les extensions de réseaux sur le domaine public doivent être réalisées en souterrain. - en secteur inondable (ou AZI), il est conseillé que les équipements sensibles ou vulnérables (transformateur, compteur électrique...) soient surélevés.

Les STECAL (Ai)

Rappel de l'article L151-13 du code de l'urbanisme

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs. »

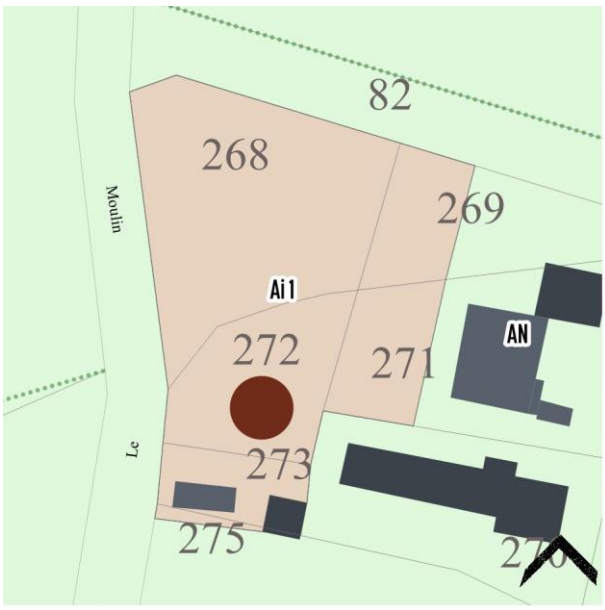
Un secteur correspond à des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) au titre du L151-13 du Code de l'urbanisme, il s'agit du secteur Ai. Celui-ci se distingue en sous-secteur :

Ai1 : secteur du Moulin de l'Arzelier

Site : le moulin de l'Arzelier se situe entre Bourgneuf et Saint-Cyr, au nord de la RD13. Il s'agit d'une activité de tourisme, avec des gîtes. Les propriétaires souhaitent réaliser des extensions uniquement des bâtiments existants, et permettre aménagements légers autour. Le STECAL permet surtout ces aménagements de type mobilier urbain, stationnement, autres... et conformément à la Loi Littoral.

Taille : 0,25 ha

Capacité : la capacité est limitée car l'emprise au sol totale ne doit pas dépasser 60% de l'unité foncière, piscine et terrasses comprise.





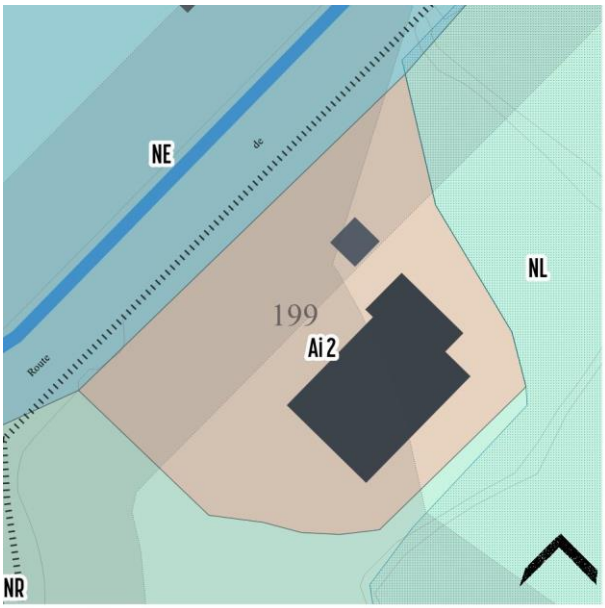
STECAL Ai 1
Surface : 0.25 ha

Ai2 : secteur du Garage et station de Bourgneuf

Site : ce garage automobile se situe à Bourgneuf, au sud du bourg. Il comprend un atelier de réparation et une station-service. Les propriétaires souhaitent réaliser des extensions des bâtiments existants, et permettre des constructions légères associées (en continuité de l'urbanisation, conformément à la Loi Littoral).

Taille : 0,59 ha

Capacité : la capacité est limitée car l'emprise au sol totale ne doit pas dépasser 60% de l'unité foncière, piscine et terrasses comprise.





STECAL Ai 2
Surface : 0.56 ha

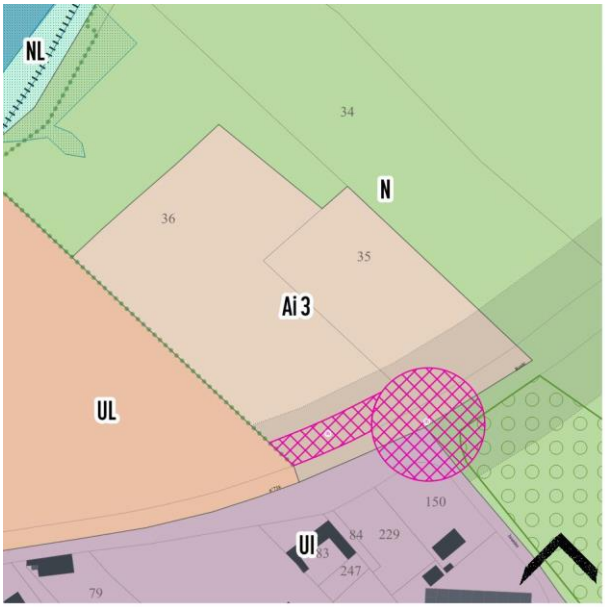
Ai3 : secteur pour une aire d'accueil des gens du voyage

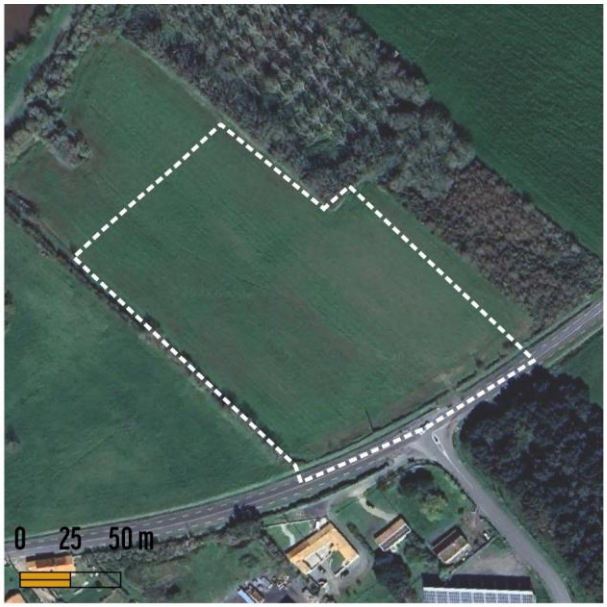
Activité d'accueil de structures légères à aménagements légers (dans les dispositions de la loi littoral)

Site : ce secteur se situe au nord de Bourgneuf, entre l'étang et la zone d'activités des Jaunins. L'objectif est d'installer une activité d'accueil de structures légères et d'aménagements légers (conformément à la Loi Littoral). Aucune imperméabilisation du sol n'est prévue.

Taille : 3,04 ha

Capacité : la capacité est limitée car l'emprise au sol totale ne doit pas dépasser 60% de l'unité foncière, piscine et terrasses comprise.





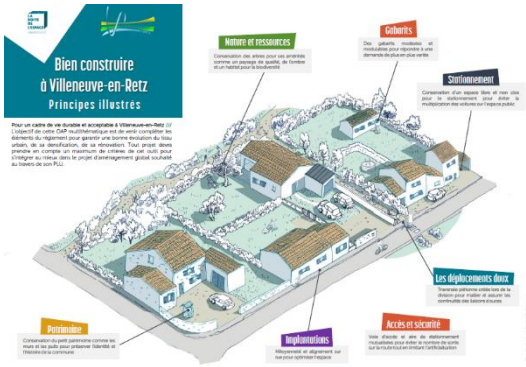
STECAL Ai 3
Surface : 2.01 ha

III.3 Justification des OAP

Les OAP thématiques

Le PLU met en place des OAP thématiques visant à traduire à l'échelle de la commune certaines orientations du PADD en matière d'optimisation des espaces urbanisés, sous la forme d'une densité minimale pour les opérations de logements, ou encore de maintien du caractère écologique et environnemental des espaces.

OAP Thématique 1 « Bien construire »



La présente OAP concerne toute opération entrainant la création d'au moins un nouveau logement au sein des zones urbaines et à urbaniser, y compris dans les secteurs concernés par les OAP sectorielles définies ci-après.

En cohérence avec les objectifs de modération de la consommation d'espace fixée par la loi Climat et résilience, le PLU attache une importance particulière à trouver le juste équilibre entre optimisation des espaces bâtis existants, et qualité du cadre de vie communal.

À cette fin, plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles ont été définies sur des secteurs stratégiques au sein des bourgs. Sur le reste des espaces urbanisés, cet outil permettra d'engager un parti d'aménagement partagé de qualité.

En complément des OAP sectorielles, la présente OAP thématique vise à définir des objectifs à rechercher pour accompagner l'évolution des zones urbaines et à urbaniser dans un souci de qualité et d'optimisation du foncier.

Il s'agit d'éviter que des terrains stratégiques partent en un seul lot et de privilégier une réflexion globale et concertée sur l'aménagement.

Cette OAP thématique se veut comme un pense bête pour réfléchir à améliorer son projet, que ce soit pour un permis de construire ou d'aménager.



OAP Thématique 2 « Continuités écologiques »

Cette OAP est un condensé de diagnostic + enjeux + justification + actions. Elle concentre toute la logique liée à la trame verte et bleue et plus encore et présente des actions pour bien gérer les composantes locales.

Ce document se veut pédagogique et en aide à la compréhension des enjeux liés à la biodiversité sur le territoire et autour.

Les OAP sectorielles

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

Phasage et programme

Le tableau ci-dessous reprend les secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation, en précisant pour chacun :

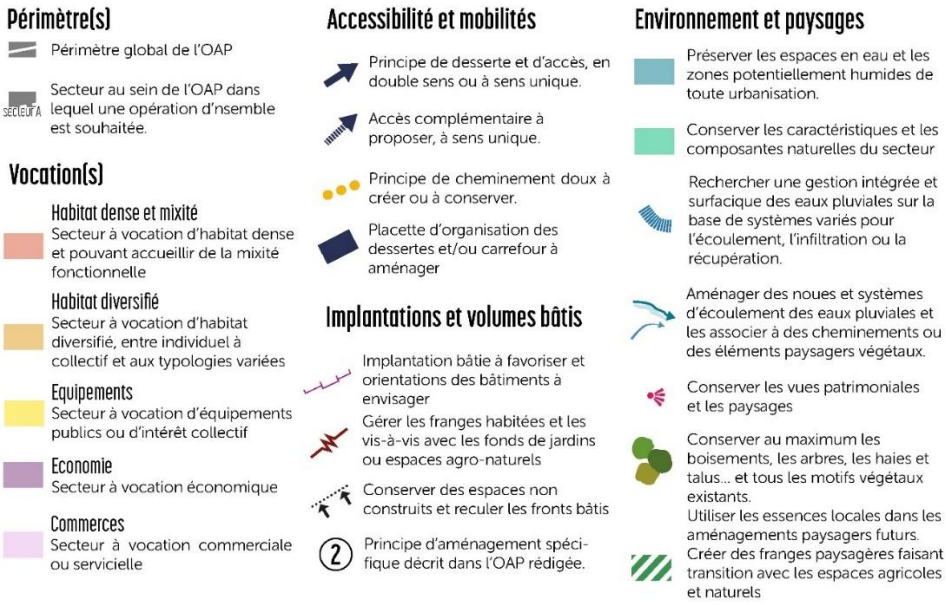
- la **surface totale** du secteur (incluant souvent des propriétés bâties riveraines en interaction avec le secteur de projet principal),
- la **surface réelle opérationnelle**, correspondant au cœur du potentiel de projets souligné par l'OAP. Elle se décompose entre terrains à dominante naturelle ou agricole (intégrés à la consommation d'espace) et des espaces en renouvellement urbain. Cette surface réelle opérationnelle est souvent considérée comme ce qui va être consommé au titre de l'artificialisation future, et surtout ce qui va servir de base à calculer la densité.
- Les **tranches ou secteurs** correspondent aux espaces soumis à « opération d'ensemble » (lorsque précisé) ou associé à un programme précis.
- Le **nombre minimum de logements attendus (programme)** ou la densité minimale applicable. La densité s'applique sur la surface opérationnelle estimée de l'opération, qui exclut les espaces à préserver (mares, bosquets), ainsi que les grands espaces et équipements publics.
- un **échéancier** permettant d'organiser le phasage des opérations dans le temps.

N°		Site	Type	Espace	Surface OAP (ha)	Tranches	Surface réelle opérationnelle (ha)	Programme	Densité	Logts sociaux		Echéance
1	BOURGNEUF	Anciennes serres	Mixte	RU	0.85		0.85	26	30	33%	8	Court terme
2		Friche Super U	Mixte	RU	0.44		0.44		25	50%	-	Court terme
3		Sud Ostréa	Habitat	Densif.	0.74	Secteur A	0.24	6	25	33%	2	2028
						Secteur B	0.5	15	30	33%	5	2028
4		Rue des Sarcelles	Habitat	Densif.	0.7		0.7	21	30	50%	11	Court terme
5	SAINT-CYR	Hauts Vents	Habitat	Extension	0.91	Secteur A	0.44	9	20	30%	3	2030
						Secteur B	0.4		20	30%		2030
6		La Haute-Croix	Habitat	Densif.	0.73		0.53	13	24	0%	-	Court terme
7		11 novembre	Habitat	Densif.	0.89		0.89	17	18	0%	-	Court terme
8		Point de vue	Habitat	Extension	1.2		1.2	26	21	100%	26	Court terme
9		Machecoul	Mixte	Densif.	6.73	Secteur A	1.61	10	-	-	-	Court terme
						Secteur B	1.68		-	-	-	
10	FRESNAY	La Cabiterie (ZAC)	Habitat	Extension	7.71	Secteur A	5.1	102	20	33%	34	Court terme
						Secteur B	1.4		20	-	-	Court terme
			Habitat	Extension	4.14	Secteur C			20	33%		2032 (2AU)
11		Colarena	Mixte	RU	4.91				20	30%	-	Court terme
12		Les Chaumes	Habitat	Densif.	0.7		0.7		20	-	-	Court terme
Total					30.65		16.68	244			88	

Tableau échéancier des OAP (pièce 5.1)

Principes

Chaque secteur d'OAP sectorielle fait l'objet d'orientations écrites associées à un schéma d'aménagement spatialisant et précisant certaines orientations. Ceux-ci utilisent un certain nombre de figurés récurrents et sont basés sur une légende commune à toutes les OAP (ci-dessous). La présente partie présente les principales dispositions utilisées et justifie leur nécessité, en particulier au regard du PADD, et leur complémentarité avec le règlement du PLU :



Légende globale pour les OAP sectorielles

Les schémas d'aménagement précisent la vocation des espaces en projet par un système d'aplats de couleur, à interpréter dans un registre de compatibilité (limite interprétable dans le respect de la cohérence du projet).

Typologies à organiser : les OAP sont ''découpées'' en aplats de couleurs permettant d'orienter la typologie bâtie attendue. L'applat rouge veut favoriser la densité en imposant des formes urbaines denses (groupé, collectif...), tandis que l'applat orange laisse plus de place au logement individuel.



Desserte automobile et piétonne : Les OAP comprennent toutes des dispositions relatives à la desserte des secteurs à aménager, qui s'inscrivent dans les orientations du PADD concernant les déplacements et la desserte du centre-bourg. Elles complètent les dispositions des articles 7,8 et 9 du règlement, qui aborde cette question de manière plus technique et normative.

> Voie à créer : cette voie destinée à la circulation automobile doit avoir un gabarit adapté à son usage, sa localisation et aux flux qu'elle supporte. La réalisation de la voie est impérative mais sa position sur le schéma est indicative et doit être interprétée dans un registre de compatibilité.



> Connexion entre les différents secteurs : ces voies permettent de rejoindre les différents secteurs d'une même OAP par des voies apaisées. Le principe de liaison entre les secteurs est impératif, mais sa position sur le schéma est indicative et doit être interprétée dans un registre de compatibilité.



Exemple de desserte possible : il s'agit d'une illustration de maillage envisageable pour le secteur de projet, cohérent avec le parti d'aménagement retenu, le relief, l'orientation des constructions, etc. Il ne revêt pas cependant un caractère impératif et un autre maillage est possible, pour peu qu'il soit cohérent avec le parti d'aménagement. La voie doit avoir un gabarit adapté à sa localisation et aux flux qu'elle supporte.



> Liaison douce à maintenir / à créer : ces voies et chemins sont destinés à la circulation en mode actif (à pied, vélo, trottinette, etc.). Pour les chemins existants à maintenir, il s'agit au-delà de leur conservation de les valoriser à travers l'aménagement, notamment en veillant à la qualité de leurs abords, en y ouvrant des accès piétons, en y connectant de nouveaux itinéraires et en les élargissant le cas échéant, etc.



Implantations bâties à privilégier : ce principe vise à organiser l'implantations des constructions de façon à constituer un front bâti permettant d'organiser la voirie et l'espace public du secteur.



Transition avec les espaces agricoles et naturels : pour les OAP en limite d'espaces agricoles ou naturels, les milieux en eau ou potentiellement humide, et les espaces déjà habités, ce figuré impose de gérer une bonne transition entre les espaces, notamment grâce à des principes de haies, existants ou à créer et en imposant un recul des constructions vis-à-vis de la limite.



Gestion des eaux pluviales : dans certaines OAP, des solutions de gestion des eaux pluviales sont envisagées, notamment en prenant en compte le sens d'écoulement des eaux et en prévoyant d'éventuellement bassins ou noues.



Eléments végétaux à conserver et valoriser ou à créer : certaines haies et arbres existants doivent être conservées et intégrées dans l'aménagement des secteurs. Il peut également être inscrits des principes de créations de haies ou de végétation.



Franges paysagères à créer ou à conserver : en limite des espaces agro-naturels, des aménagements naturels paysagers doivent être prévus pour limiter les transitions trop brutales entre le milieu urbain et les milieux agricoles et naturels.



Point de vue à préserver : certaines OAP prévoient de préserver des vues sur des milieux naturels ouverts depuis les voies ou espaces publics. Cela passe notamment par la limitation de la hauteur ou de la constructibilité à ces endroits-là.



Zone humide à préserver : les zones humides présentes sur les secteurs d'OAP sont préservées et valorisées.

Evaluation environnementale

IV. Méthodologie de l'évaluation environnementale

IV.1 Méthode générale

L'évaluation environnementale se base sur :

- L'ensemble des données disponibles à l'échelle nationale, régionale, départementale, intercommunale et communale.
- Des relevés de terrains complémentaires réalisés par les membres du groupement en charge de l'élaboration du PLU et ses documents annexes.

Dans le respect des doctrines élaborées par les différents services de l'État et notamment à partir du guide pratique « de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme » du Ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement, la présente évaluation reprend particulièrement les grands thèmes suivants :

- Milieux naturels et biodiversité.
- Cadre de vie (paysages et patrimoine).
- Ressources naturelles (sol, eau, énergie).
- Risques naturels et technologiques.
- Santé humaine (bruit, pollutions atmosphériques, déchets).

Deux grands types d'incidences sont à étudier, à savoir les incidences directes et indirectes, positives et négatives. En cas d'incidences négatives, des mesures sont mises en place dans le cadre du projet de PLU pour éviter, réduire, ou compenser les incidences. Dans un souci de clarté, les mesures mises en place par la commune sont explicitées dans les mêmes paragraphes que ceux des incidences. À noter que l'évaluation environnementale se construit depuis l'état initial de l'environnement jusqu'à l'arrêt du PLU.

IV.2 Etapes conduisant à l'évaluation des incidences

Élaboration de l'état initial de l'environnement

Cette étape a consisté à dresser un état initial précis, rigoureux et actualisé des différentes thématiques de l'environnement. L'état initial constitue le document de référence pour caractériser l'environnement et apprécier les conséquences du projet. Il doit permettre d'identifier et de hiérarchiser les enjeux environnementaux du territoire.

L'état initial de l'environnement a concerné tous les compartiments de l'environnement et s'est basé sur :

- L'intégration des résultats des études thématiques réalisées par ailleurs sur le territoire ;

- La prise en compte de données récentes publiées ou non, disponibles auprès des services de l'État, des gestionnaires, des associations, des structures socioprofessionnelles ;
- L'analyse des éléments environnementaux et d'occupation de l'espace, complétée de prospections de terrain permettant d'appréhender l'organisation spatiale du territoire

Évaluation du PADD, du zonage, du règlement

La méthode utilisée comporte diverses étapes se répondant l'une l'autre :

- Les enjeux prioritaires du territoire ont été identifiés : sur la base de l'état initial de l'environnement, ont été sélectionnés des thèmes prioritaires pour le territoire (cf. paragraphe précédent) au regard des objectifs du développement durable et des spécificités du territoire ;
- Les orientations qui répondaient aux enjeux mis en évidence, ont été recherchés. Cette analyse a conduit à guider l'élaboration du projet ;
- Enfin, une analyse des incidences, positives ou négatives, du PLU pour chaque thématique environnementale a été effectué. Des mesures prises en compte dans le PLU permettent d'éviter, de réduire ou de compenser certaines incidences négatives du PLU.

Modalités de suivi

La dernière étape consiste à proposer un ensemble d'indicateurs qui permet un suivi portant sur les incidences notables (positives, nuisibles, prévues et imprévues) prises en compte dans le rapport d'environnement. Ces indicateurs vont être utiles pour la commune afin d'entreprendre les actions correctrices appropriées s'ils révèlent l'existence d'impacts négatifs sur l'environnement qui n'ont pas été envisagés dans l'évaluation environnementale.

V. Analyse thématique des incidences du PLU sur l'environnement

L'évaluation des incidences du projet de PLU comporte plusieurs analyses différentes mais complémentaires pour aboutir à une perception réelle et la plus exhaustive possible des impacts potentiels positifs et négatifs du PLU sur l'environnement.

Une première analyse des incidences du PLU sur l'environnement est faite à travers une approche thématique, au cours de laquelle les incidences de l'ensemble des pièces réglementaires du PLU sur les diverses grandes thématiques environnementales sont établies. Des mesures compensatoires sont définies dans le cas où des incidences négatives significatives ont persisté.

Cette approche se focalise sur les principales thématiques analysées dans l'état initial de l'environnement :

- Consommation foncière
- Milieux naturels et biodiversité : la trame verte et bleue
- Espaces agricoles
- Eau (cours d'eau, eau potable, eaux usées, eaux pluviales)
- Cadre de vie, paysages et patrimoine
- Climat, air, et énergie
- Risques naturels et technologiques
- Nuisances sonores
- Déchets.

V.1 Les sols et la consommation foncière

Rappel du contexte et hiérarchisation des enjeux vis-à-vis des sols et de la consommation foncière

Contexte	Enjeux
Villeneuve-en-Retz connaît une évolution démographique positive depuis plus de 50 ans. Pour accueillir ces nouveaux habitants et permettre le développement économique, au cours des 10 dernières années, près de **23.56 ha** ont été consommés. Le développement urbain s'est intensifié le long de la départementale RD13 et les bourgs se sont épaissis. Cet étalement urbain a permis de développer la commune mais a des incidences notables sur les paysages, les déplacements, les milieux naturels...	L'enjeu principal aujourd'hui est de conserver une dynamique, permettre le développement de l'urbanisation pour accueillir les populations futures, tout en préservant la qualité de vie, et économisant le foncier, notamment en limitant l'urbanisation des espaces naturelles et agricoles. La limitation de l'étalement urbain et le recentrage dans les tissus agglomérés constituent donc des enjeux importants afin de limiter les impacts sur l'environnement local. **Enjeu TRES FORT**

Incidences potentielles sur les sols et la consommation foncière

Consommation foncière

Pour établir une prospective à l'horizon 2035, il a été établi une croissance démographique durable d'environ 1% par an en moyenne.

Pour accueillir les 800 nouveaux habitants prévus d'ici à 2035, il est nécessaire de permettre la production de et/ou la remise sur le marché de 380 logements environ (Objectif du PADD). La construction de ces nouveaux logements nécessitera la mise en place de plus de 11 ha d'espaces à urbaniser à horizon 2035.

Même dans le contexte d'économie de l'espace du PLU de Villeneuve-en-Retz, toute urbanisation nouvelle, en dehors de l'existant, reste consommatrice d'espace. Le PLU participera ainsi inévitablement à une certaine consommation d'espace.

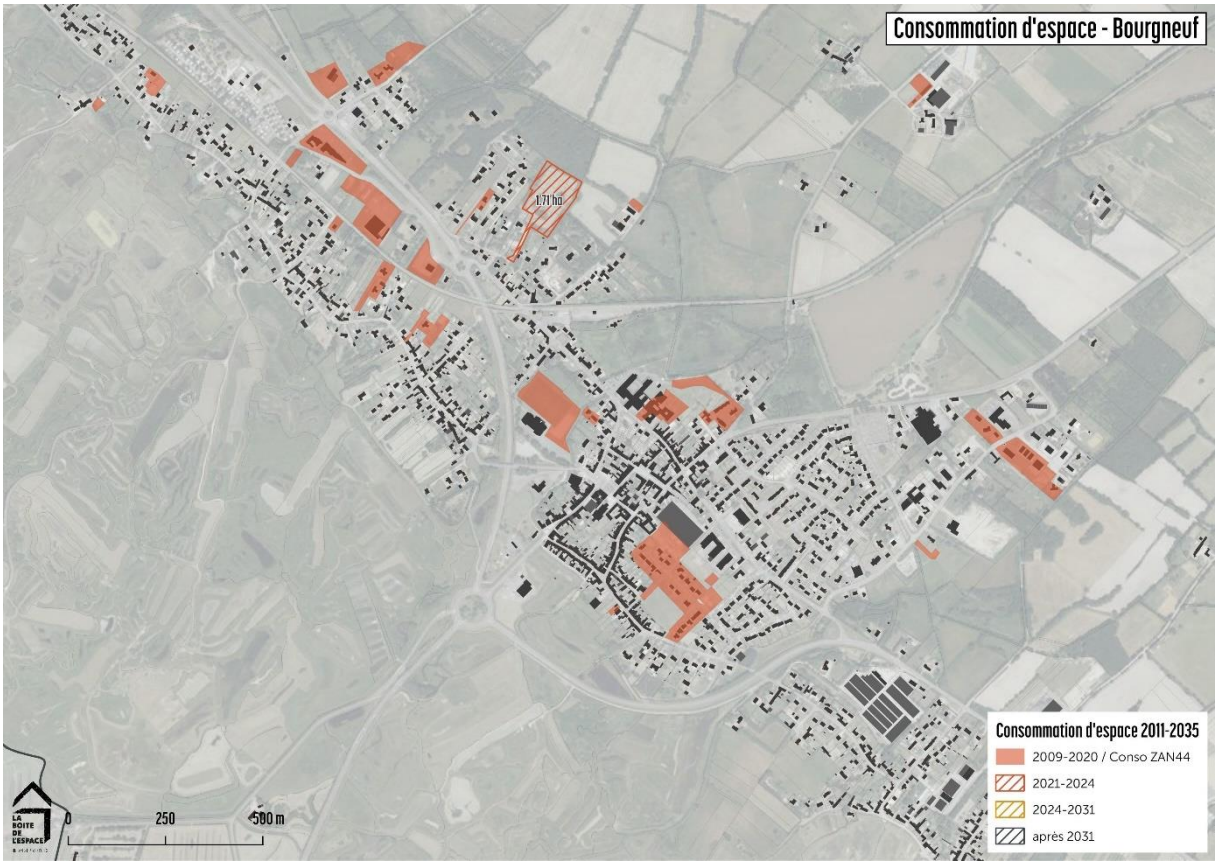
Objectifs

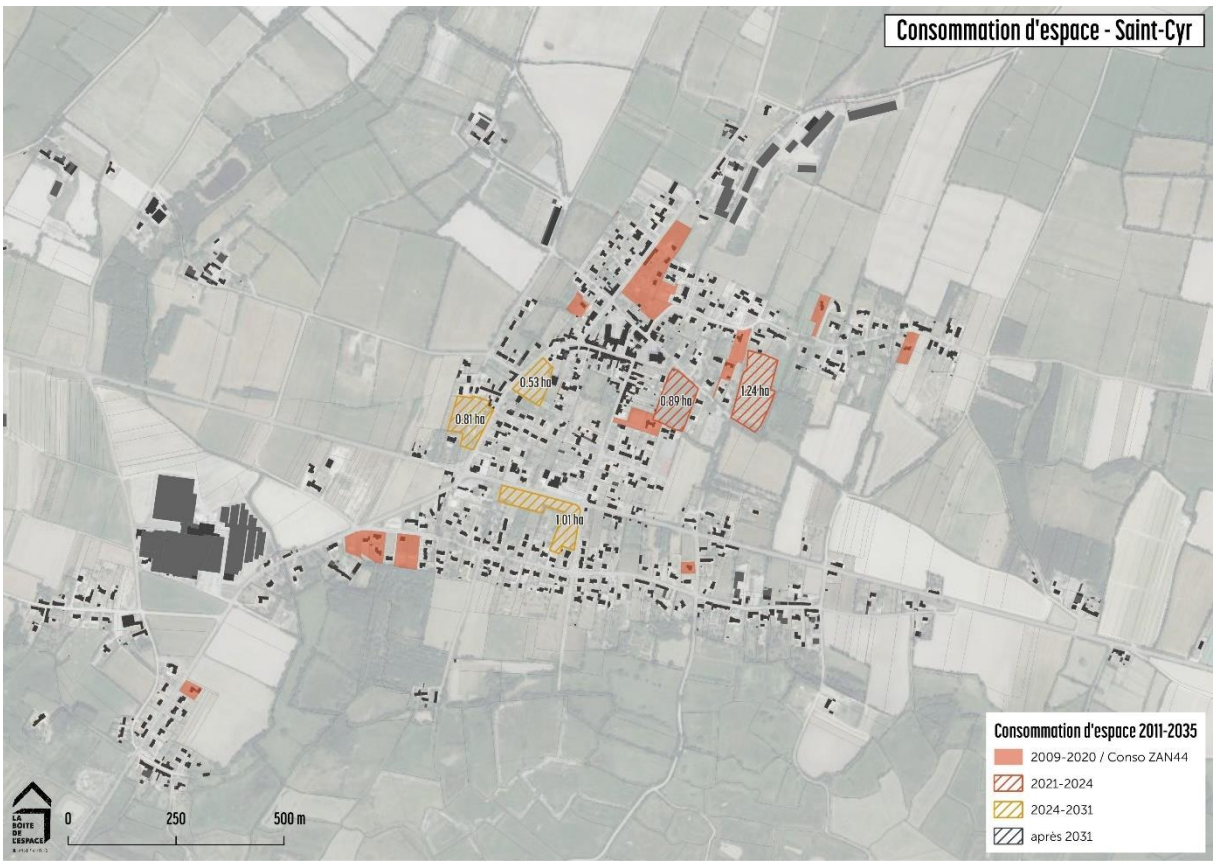
Quantité

+ 1% par an

+ 800 habitants

+ 380 logements







Cartes de consommation d'espace (Source LBDE + Conso ZAN44)

Mesures envisagées sur les sols et la consommation foncière pour éviter, réduire ou compenser les incidences potentielles de la mise en oeuvre du PLU sur l'environnement

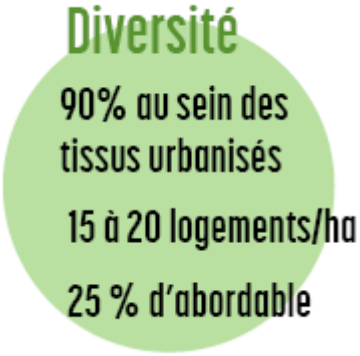
Objectifs et orientations du PADD en faveur de la limitation de la consommation foncière

La modération de la consommation foncière pour préserver les espaces agricoles et naturels constitue un objectif essentiel. Le projet communal prévoit qu'un minimum de 90% des futurs logements soit implanté en continuité ou au sein des espaces urbanisés et en priorité dans les centralités.

Ainsi, un inventaire des capacités de densification a été réalisé à l'échelle des agglomérations. Il a permis d'évaluer le potentiel foncier constructible et mobilisable dans les enveloppes urbaines. L'objectif est de renforcer les bourgs et leurs périphéries proches où se situent la quasi-totalité de l'offre en commerces, services et équipements...

Plusieurs orientations du PADD tendent à, participer à la limitation de la consommation foncière :

- Limiter l'étalement urbain et la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers.
- Garantir une bonne gestion de la ressource spatiale en favorisant la densification et le renouvellement des espaces urbanisés. La priorité est donnée à l'intensification des trois bourgs de Villeneuve-en-Retz.
- Réduire la consommation d'espaces de 50% par rapport à la décennie passée, et inscrire environ 12 à 13 ha d'espaces à urbaniser à horizon 2035.
- Orienter au moins 90% de la production de logements en continuité ou au sein des espaces urbanisés et en priorité dans les centralités.
- Favoriser les opérations de renouvellement urbain.
- Permettre le développement et l'évolution de secteurs résidentiels sur les trois bourgs et maitriser la densification des tissus, tout en préservant le cadre de vie et la bonne gestion des milieux urbains.
- Répartir de manière équitable l'offre de logements à produire au sein des bourgs et secteurs de projets associés, et inscrire une réserver foncière pour le développement à long terme de Villeneuve-en-Retz.
- Mobiliser sur chaque bourg au moins 25% du programme en densification naturelle. Cela correspond à des espaces disponibles, terrains libres, jardins et grandes parcelles, divisions foncières... Ce potentiel représente au total près d'un tiers de la production de logement à horizon 2035.



La densification urbaine opérée par le PLU participe pleinement à la limitation de la consommation d'espace au regard de la situation actuelle

Un objectif de densité, maitrisé et adapté aux différentes entités urbaines, sera appliqué conformément au SCOT et va confirmer la politique de modération de la consommation d'espace :

- Cibler les potentialités de densification dans l'espace urbain existant avant de rechercher des espaces en extension.
- Fixer une densité minimale de 15 logements/ha sur les futures opérations et favoriser des projets denses et acceptables sur les bourgs de Villeneuve-en-Retz en cohérence avec les tissus existants, les formes urbaines et les identités locales.

L'objectif est de produire plus de logements sur moins d'espace.

V.2 Les espaces naturels et la biodiversité

Rappel du contexte et hiérarchisation des enjeux vis-à-vis des espaces naturels et de la biodiversité

Contexte	Enjeux
Les milieux naturels sont nombreux sur la commune. On trouve notamment 2 zones Natura 2000, une zone RAMSAR et 4 ZNIEFF. 36 % du territoire communal est concerné par une zone de protection ou d'inventaires. En outre, Villeneuve-en-Retz présente une variété de milieux (zones humides dont les marais, boisements, bocage, plateau agricole, etc.) qui concourent à la richesse de son patrimoine naturel et à la beauté de ses paysages. Les milieux humides sont particulièrement développés et représentent des éléments paysagers très structurants du territoire.	La préservation de la ressource en eau et des espaces humides, ainsi que le maintien des milieux boisés et bocagers constituent des enjeux importants du PLU pour leurs rôles dans le maintien de la biodiversité et du cadre de vie. Ils constituent notamment des habitats et des vecteurs de perméabilité écologique. Ces éléments constituent des réservoirs et des corridors de biodiversité à protéger. Les extensions d'urbanisation ainsi que la fréquentation de ces sites peuvent constituer une menace à leur préservation. Enjeu FORT

Incidences potentielles sur les espaces naturels et la biodiversité

Consommation et fragmentation des milieux naturels

Un des objectifs pour la commune de Villeneuve en Retz est de réussir à conserver une dynamique démographique et de permettre le renouvellement des générations.

Le PADD indique une trajectoire de croissance démographique durable d'au moins 1% par an et de devoir construire près de 380 logements à l'horizon 2035. Cette croissance démographique et le développement urbain qui l'accompagne pourraient générer une consommation foncière, notamment d'espaces naturels. Selon les milieux, le projet pourrait avoir des incidences sur les continuités écologiques et provoquer la fragmentation des connexions entre les espaces naturels non directement impactés.

Sur la commune de Villeneuve-en-Retz, dans les secteurs de projet (OAP), ces espaces naturels sont principalement des prairies, des espaces de cultures ou des jardins (espaces engazonnés) abritant pour la majorité une faune et une flore commune.

Dérangement des espèces

L'aménagement du territoire peut générer des pressions indirectes sur les milieux naturels et par conséquent gêner les espèces qui en dépendent, via :

- La fréquentation humaine plus importante de certains milieux naturels ainsi que la circulation des voitures, les émissions de pollution lumineuse : Les espèces du groupe des oiseaux et des mammifères (moyenne et grande faune) sont les plus sensibles.

- Les rejets d'eau qui dégraderont la qualité des milieux : eaux usées et eaux pluviales,
- La dispersion d'espèces invasives (notamment L'Arbre aux Papillons, l'Ailante, l'Ambroisie, la Renouée du Japon, l'herbe de la pampa, la jussie, ...) apportées notamment par les engins de chantier sous la forme de semences ou d'organes végétatifs, perturbant la biodiversité autochtone des écosystèmes naturels ou semi-naturels.

Mesures envisagées sur les espaces naturels et la biodiversité pour éviter, réduire ou compenser les incidences potentielles de la mise en oeuvre du PLU sur l'environnement

Objectifs et orientations du PADD en faveur de la préservation des espaces naturels

Malgré le développement démographique, le projet vise à préserver son identité rurale, l'équilibre des milieux et les composantes du patrimoine naturel, en limitant la consommation d'espaces naturels.

Le PLU entend

- Garantir la valeur écologique et fonctionnelle de la trame verte et bleue en préservant toutes ses composantes : haies, cours d'eau, boisements, zones humides...
- Protéger les réservoirs de biodiversité et identifier des corridors écologiques. Identifier les milieux importants et regroupant des espèces végétales et animales et permettre leur déplacements par le biais de connexions multiples et de qualité.
- Inscrire des réservoirs de biodiversité complémentaires pour valoriser les espaces bocagers denses et protéger les alignements d'arbres et éléments isolés.
- Préserver les liens entre la terre, la mer et le marais pour garantir la qualité de l'environnement et les bons échanges entre les milieux.

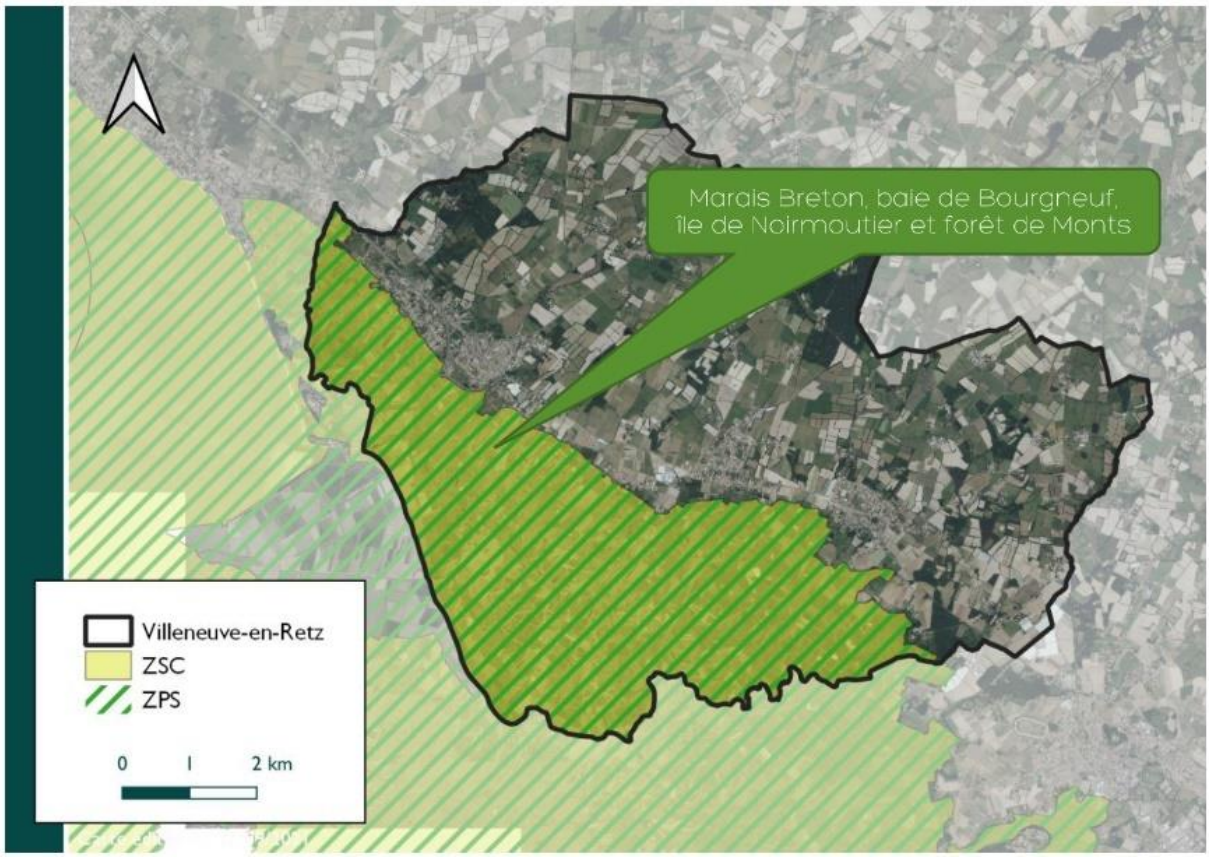
Les divers outils de protection mis en oeuvre dans le PLU permettent de préserver les habitats et milieux naturels, ainsi que les continuités écologiques formant la trame verte et bleue sur l'ensemble du territoire. Ces protections confortent les liens écologiques qui contribuent au maintien de la biodiversité et pérennisent le fonctionnement des milieux naturels.

Préservation des sites Natura 2000

2 sites Natura 2000 sont localisés au sud-ouest du territoire et ces 2 zones se superposent :

- La ZSC : Marais Breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts (FR5200653)
- La ZPS : Marais Breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts (FR5212009)

Ce zonage de protection est bien évidemment repris dans le PLU, notamment dans l'état initial de l'environnement (EIE) et traduit ensuite dans les parties réglementaires.



La préservation de ces sites Natura 2000 est prise en compte dans le PLU à travers un zonage adapté.

Au plan de zonage du PLU, le Marais breton et ses espaces proches ont été classé en secteur NR. Ce dernier correspond aux espaces terrestres, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel, culturel du littoral et milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

La partie Est de la zone Natura 2000 a été classée en zone N, correspondant aux terrains non artificialisés essentiellement composés d'espaces forestiers. Ils ont vocation à protéger la qualité des sites, des paysages mais aussi l'intérêt écologique des milieux naturels. Les nouvelles constructions sont interdites.

Ainsi, le PLU permet la protection des sites N2000.

Les incidences du projet de PLU sur les zones Natura 2000 sont analysées dans le présent rapport au chapitre « Évaluation des incidences du PLU sur les sites NATURA 2000 et proposition de mesures ».

Préservation de la zone humide protégée par la convention RAMSAR

La zone humide RAMSAR « Marais Breton, Baie De Bourgneuf, Ile De Noirmoutier Et Forêt De Monts » (FR7200046), qui s'étend sur plus de 55 744 ha, se superpose en partie sur la commune de Villeneuve-en-Retz. Elle concerne la partie occupée par le marais breton. Cette zone est reconnue comme zone humide d'importance internationale (convention RAMSAR) pour la protection des oiseaux et notamment pour leur nidification. Elle se superpose aux sites Natura 2000 et est ainsi protégée par un zonage adapté (N, NR).

Préservation des ZNIEFF

4 ZNIEFF sont présentes sur la commune et peuvent être identifiées comme des réservoirs de biodiversité principaux. Elle se situent au niveau de la zone de marais et se superposent aux zones N2000.

- ZNIEFF de type 1 « DUNES DU COLLET » (520006649) : classée en zone NR
- ZNIEFF de typez 1 « LE FONDREAU » (520006650) classée en zone NR
- •ZNIEFF de type 1 « ZONE AU SUD-EST DE BOURGNEUF » (520006651), classée en zones NR et N
- ZNIEFF de type 2 : MARAIS BRETON ET BAIE DE BOURGNEUF (520005785), classée en zones NR et N

Aucun secteur d'urbanisation nouvelle ne vient perturber la sensibilité et la fonctionnalité écologique de ces site.

En outre, les zones humides présents au sein de ces espaces, sont protégés par l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

En définitive, les dispositions du PLU permettent de contraindre fortement la constructibilité et donc de protéger ces espaces sensibles.

Protection des bois

Du fait de la présence importance du marais sur les parties sud et ouest de la commune, les bois sont peu nombreux et situés exclusivement sur le plateau.

L'ensemble de ce patrimoine boisé est protégé dans le PLU. Ainsi, le PLU a classé les secteurs boisés en grande majorité en zone agricole (A, AN) ou naturelle (N). Le secteur N correspond aux terrains peu artificialisés essentiellement composés d'espaces naturels et forestiers. Il a vocation à favoriser le maintien des espaces naturels et forestiers.

C'est le seul secteur qui autorise la sous-destination « exploitation forestière ». « La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière ». Elle recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.

Des outils de protection (L113-1 du CU et L151-23 du CU) ont également été mis en place. Ainsi, les "boisements significatifs" du territoire ont été classés en EBC. Au total, près de 522 ha de bois sont protégés au titre du L113-1 du CU. Les autres boisements (81 ha) sont protégés en tant espaces boisés à conserver au titre du L151-23 du CU.

De ce fait, Toutes occupations et utilisations du sol, travaux, ainsi que les coupes, abattages, défrichements ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble du boisement concerné.

Protection du bocage

Un inventaire communal du maillage bocager a été fait par photo-interprétation. Ces haies ou alignements d'arbres présentent différents intérêts (paysagers, écologiques, régulation des eaux pluviales, protection contre les vents) et la commune a souhaité

maintenir ce paysage bocager. Ainsi, conformément au SAGE, 420 kms de haies bocagères figurent sur le plan de zonage et sont protégées au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. D'autre part, des haies ou des franges vertes à conserver ou à créer, figurent sur les OAP sectorielles afin notamment de travailler l'insertion paysagère des nouvelles opérations et de garantir une transition entre les secteurs urbanisées et les espaces agricoles ou naturels.

Du fait de la protection des haies, le défrichement est soumis à déclaration. L'abattage d'une haie peut être refusé s'il met en péril une continuité écologique ou s'il porte préjudice au paysage. En cas d'abattage autorisé, des mesures compensatoires complémentaires peuvent être exigées en fonction de l'intérêt écologique ou paysager de la haie. Chaque arbre, bois ou haie abattu peut être remplacé par des plantations. Ces dernières pourront être recommandées par les services de la commune et dans un rapport 2 pour 1 pour chaque unité foncière considérée. Les replantations sont préférées en continuité du maillage bocager existant.

En cas d'abattage autorisé, des mesures compensatoires complémentaires peuvent être exigées, comme la création d'un talus et/ou la plantation d'une haie sur un linéaire (soumis à déclaration. Ces mesures permettent à la commune de protéger son patrimoine bocager et de gérer son évolution future. Elle témoigne de la volonté des élus à encourager la préservation et la replantation de haies bocagères afin de préserver et de renforcer le linéaire sur la commune. De même, cette mesure permet à la commune de pouvoir choisir les secteurs où elle souhaite maintenir et/ou planter des haies et les endroits où au contraire le maintien de haies ne parait pas être nécessaire. En définitive, la prise en compte dans le PLU des entités bocagères permet de garantir la préservation de la richesse de la Trame Verte et des espaces naturels de la commune.

Protection des cours d'eau et des berges

Selon la base de données officiel de la DDTM, la commune compte plus de 57 kms de cours d'eau.

Au plan de zonage du PLU, l'essentiel des cours d'eau présents sur le territoire sont localisés en zone N (correspond aux terrains peu artificialisés essentiellement composés d'espaces naturels et forestiers), ou en zone agricole (A, A* et AN).

Les cours d'eau et leurs berges, identifiés au document graphique du règlement font l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique. Ainsi, à l'exception de certains ouvrages (quais et berges maçonnés, constructions nécessitant la proximité de l'eau, liaisons douces), les constructions et aménagements conduisant à une artificialisation du sol devront dans tous les cas observer un recul minimal de 10 mètres par rapport aux cours d'eau et espaces en eau identifiés sur le document graphique. Ces prescriptions réglementaires vont ainsi permettre une protection de ces éléments associés à la trame aquatique. En définitive, le projet de PLU préserve les cours d'eau et les berges.

Protection des zones humides

Des inventaires communaux des zones humides ont été réalisés sur chacune des 2 anciennes communes (Bourgneuf-en-Retz et

Fresney-en-Retz). Au total, la commune nouvelle de Villeneuve-en-Retz comprend plus de 3 089 ha de zones humides, dont une grande majorité constitue le Marais Breton. Dans le cadre de présente révision de PLU, une vérification précise sur les potentiels secteurs de projet a été réalisée. Cet inventaire a permis de sélectionner les secteurs de projet et de ne pas retenir ceux qui impactaient trop de zones humides.

Le PLU a classé l'essentiel de ces zones humides en zone NR (espace remarquable en commune littorale) ou en N, permettant une protection forte. Quelques zones humides sont également recensées en zone A.

Ces zones humides figurent sur le plan de zonage comme « zone humide à protéger » et font l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique. D'autre part, elles font l'objet de mesures de préservation définies dans le règlement écrit du PLU qui précise qu'en complément des règles inscrites dans les différentes zones, sont interdites toutes les constructions et occupations du sol, à l'exception :

- Des aménagements et installations ayant pour objet la préservation ou la restauration des zones humides
- D'aménagements légers ne portant pas atteinte à l'intégrité de la zone humide.

Enfin, il est important de rappeler que l'intégration de l'inventaire au règlement du PLU ne dédouane pas la collectivité et les tiers dans le cas d'une éventuelle destruction ou altération de zone humide non inscrite dans le document d'urbanisme. Ainsi, conformément au SAGE, les zones humides présentes sur Villeneuve-en-Retz sont donc protégées par les prescriptions réglementaires mises en place dans le PLU.

Lutte contre les espèces invasives



Le règlement écrit précise que les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, à moins que ce remplacement ne soit pas pertinent d'un point de vue écologique ou paysager (essences exotiques ou invasives, inadaptation au milieu, fermeture d'une fenêtre paysagère, etc.). Les nouvelles plantations privilégient des essences locales adaptées au contexte urbain et naturel dans lequel elles s'inscrivent. Cette mesure permet un maintien de la biodiversité, renforce la place du végétal dans la trame urbaine et participe au développement de la Trame Verte.

En outre, afin d'éviter la prolifération des espèces invasives et pour être compatible avec les documents supra-communaux (SDAGE, SAGE et SCOT), le PLU se doit d'intégrer dans son projet la problématique des espèces invasives. Ces dernières représentent la troisième cause de perte de la biodiversité dans le monde.

Une liste des plantes vasculaires invasives des Pays de la Loire a été approuvée par le Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel (C.S.R.P.N) Cette liste regroupe 128 plantes invasives avérées en 2015, potentiellement invasives ou à surveiller. Cette liste est annexée au PLU et permet de porter à la connaissance les espèces végétales interdites pour la réalisation des espaces verts et jardins.

L'enjeu est de lutter contre la prolifération des espèces invasives sur le territoire en évitant certaines espèces. Parmi les espèces invasives présentes sur le territoire, on peut citer notamment l'herbe de la pampa, la Renouée du Japon, le Séneçon en arbre, l'Ailante, les Griffes de sorcière ou encore la Jussie d'Uruguay.

V.3 Les espaces agricoles

Rappel du contexte et hiérarchisation des enjeux vis-à-vis des espaces agricoles

Contexte	Enjeux
L'économie de Villeneuve-en-Retz est fortement portée par des activités agricoles très diversifiées. On retrouve sur la commune plus d'une douzaine de types de productions, entre le marais et le plateau bocager : bovins, sel, vin, fleurs, légumes, lait et transformation, céréales, volailles, houblon, gibiers, maraîchage, équestres, lapins, huitres, coquillages…	Le maintien de l'activité agricole est un enjeu économique, social, écologique et paysager pour le territoire. Pour ce faire, il est indispensable de : • Maintenir les activités en place et permettre leur développement • Garantir la préservation des espaces agro-naturels **Enjeu FORT**

Incidences potentielles sur les espaces agricoles

Consommation de terres agricoles

La commune compte 2 500 ha de SAU. En 2020 (données AGRESTE). Le PLU prévoit plusieurs secteurs de projet et des OAP sectorielles ont été établies.

Près de 7 ha à court terme et 4,14 ha à long terme (2AU) sont prévus à l'urbanisation. Certaines sont des parcelles agricoles (prairies ou cultures) et vont être urbanisées pour permettre la réalisation de la programmation. Les autres surface opéreationnelles étant occupées par des jardins ou en enveloppes urbaines.

Sur ces 11 ha, moins de la moitié sont sur des espaces agricoles ou cultivées.

Ainsi, environ 6-7 ha de ces 2500 ha pourraient être impactés par le développement de l'urbanisation (soit 0,2 % de la SAU communale 2020).

Changement de destination

Au sein des zones A, AN et N, le PLU autorise le changement de destination sous certaines conditions, pour plusieurs bâtiments existants situés en milieu rural. Ils sont identifiés par une étoile au règlement graphique du PLU., le changement de destination des constructions repérées par une étoile est autorisé vers le logement ou les équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment à condition que les bâtiments concernés soient implantés à plus de 100 m des constructions agricoles générant un périmètre sanitaire. Il est rappelé que conformément au L151-11 2° du Code de l'Urbanisme, tout 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), en zone N, l'avis de la CDNPS.

Augmentation des surfaces imperméabilisées et des phénomènes de lessivage des terres agricoles

Le développement de l'urbanisation de la commune nouvelle occasionne nécessairement une augmentation des surfaces imperméabilisées du fait de la réalisation de zones de parkings, de desserte routière, ainsi que les bâtiments en eux-mêmes, ce qui a pour conséquence de réduire le temps de concentration des écoulements et d'augmenter les débits et les volumes ruisselés à l'aval. De ce fait, le développement de l'urbanisation peut contribuer à une dégradation des sols par érosion et lessivage. Dans les zones agricoles, ce phénomène pourra se remarquer par le creusement de profondes ravines ou encore par le lessivage du sol emportant les éléments fertiles. Lors de fortes précipitations, le ruissellement accélérera l'érosion des sols provoquant des dégâts aux terres agricoles.

Mesures envisagées sur les espaces agricoles pour éviter, réduire ou compenser les incidences potentielles de la mise en oeuvre du PLU sur l'environnement

Objectifs et orientations du PADD en faveur de la préservation des espaces agricoles

Malgré le développement démographique, la commune affiche dans son PADD sa volonté de pérenniser les espaces et les activités agricoles. Plusieurs objectifs du PADD vont dans ce sens :

- Limiter l'artificialisation des sols agricoles. En tant qu'espace productif et milieu naturel, il est nécessaire de préserver les sols pour la pérennité des activités, l'équilibre entre les différentes économies et la qualité des milieux et des ressources.
- Protéger les espaces agricoles, les sites et les sièges agricoles et la variété des activités associées.
- Faciliter la diversification des économies agricoles et notamment les gîtes, la vente directe ou encore la production d'énergies renouvelables, et soutenir la création de nouveaux sièges d'exploitation.
- Organiser les typologies d'agriculture et leurs caractéristiques entre terre et marais : conserver des espaces de franges agricoles et des composantes naturelles entre les différentes activités.

Dispositions favorables au maintien des espaces agricoles et de l'activité agricole

Un des objectifs du PLU est de maintenir l'agriculture sur le territoire et donc de préserver la surface agricole comme outil de production, mais aussi comme habitat de nombreuses espèces inféodées aux milieux ouverts. Le PLU a classé 3343 ha en zone agricole (A + AN). Le secteur A, 2554 ha, correspond aux espaces agricoles, où le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles nécessite de les protéger et de les valoriser. Cette zone a pour vocation d'accueillir les bâtiments d'exploitation, les activités de diversification (l'activité de production agricole restant l'activité

principale). Les habitations existantes à la date d'approbation du PLU y sont tolérées.

La zone agricole comprend aussi des espaces agricoles de la commune déléguée de Fresnay-en-Retz et non soumis à la loi littoral. Ils ont été pris en compte dans l'analyse et l'élaboration du plan. (A et A*)

Le PLU a classé 826 ha en secteur AN. Cette zone a pour vocation de protéger les sols agricoles et les cultures, en empêchant l'artificialisation de ces derniers. Les habitations existantes à la date d'approbation du PLU y sont tolérées. Certains changements de destinations y sont possibles.

En anticipant l'usage et le devenir des terres agricoles, le PLU permet l'évolution de l'outil agricole. La mise en place de ce secteur va permettre de favoriser le maintien des activités et des milieux agricoles, de permettre le développement de la diversification des activités agricoles sur le territoire et enfin de préserver les éléments de patrimoine et la qualité des sites et des milieux contribuant à l'identité du lieu.

Les franges des espaces urbains à proximité des exploitations agricoles sont particulièrement préservées, pour en limiter les conflits. De même, les itinéraires des engins agricoles sont pris en compte pour ne pas compromettre ces déplacements. La reconquête des friches agricoles ou encore l'accompagnement des projets de circuits courts sont également mis en avant dans le projet communal.

La densification, la mutation des espaces bâtis et la réduction de l'artificialisation des sols agricoles

Le projet communal prévoit une baisse de la consommation foncière, notamment de foncier agricole au cours des 10 prochaines années, par rapport aux précédentes décennies. Ainsi, la consommation d'espaces agricoles sera limitée à 13 hectares. Ainsi, en veillant à limiter la consommation foncière et à proposer des projets urbains économes en espace (objectif de favoriser la densification et le renouvellement des espaces urbanisés. La priorité est donnée à l'intensification des trois bourgs de Villeneuve-en-Retz. Même si la densité minimale de 15 log/ha pour chaque opération, des densités plus élevées ont été inscrites dans les OAP. L'objectif est de favoriser le maintien et le développement des activités agricoles en place.

Préservation du bocage

Le maillage bocager présente divers intérêts. Outre leurs attraits en faveur du maintien de la biodiversité (facilite les déplacements, reproduction et habitats), les haies bocagères permettent aussi le maintien de la structure des sols (ralentissement de l'écoulement des eaux de pluie, actions anti-érosives, dénivellations, etc.) et la protection des bâtiments d'élevage et des cultures contre les tempêtes en limitant les dégâts sur les cultures (La haie réduit la vitesse du vent de 30 à 50 % sur une distance de 15 fois sa hauteur). Le PLU protège les linéaires bocagers (L151-23 du CU) et de ce fait participe à limiter les incidences que les ruissellements et les tempêtes peuvent générer sur les terres agricoles. En outre, cet outil permet l'évolution et l'entretien des haies au sein des espaces agricoles puisque les élagages nécessaires au maintien de la haie, bois et/ou verger ou à sa régénération, ne sont pas soumis à déclaration préalable.

V.4 Les paysages, le cadre de vie et le patrimoine

Rappel du contexte et hiérarchisation des enjeux vis-à-vis des paysages et du patrimoine

Contexte	Enjeux
La commune rétro-littorale et rurale, Villeneuve-en-Retz présente des paysages diversifiés et de qualité qui participent à l'identité du territoire. Ces paysages sont marqués par la façade maritime, les marais, le plateau agricole ou encore le paysage bocager. Villeneuve-en-Retz ne comporte pas de monuments inscrits ou classés à Villeneuve-en-Retz. La commune compte toutefois un réseau de petit patrimoine, composé de calvaires, murs, moulins... ainsi que des bâtiments remarquables dans les centres-bourgs. Il y a plusieurs entités archéologiques et zones de sensibilité archéologique, ainsi que des opérations archéologiques en cours (en date du 15/10/2021), notamment dans le bourg de Bourgneuf.	Au niveau paysager, les principaux enjeux sont de continuer à préserver et à valoriser ces paysages et ce cadre de vie qui concourent à l'attractivité du territoire communal. Les enjeux en matière de patrimoine sont de conserver les identités bâties, mais aussi de valoriser et de protéger les patrimoines bâti, architectural et archéologique. **Enjeu FORT**

Incidences potentielles sur les paysages, le cadre de vie et le patrimoine

Le développement de l'urbanisation et la densification urbaine, pour répondre aux besoins démographiques du territoire, pourraient porter atteinte à la qualité paysagère du territoire, au cadre de vie, et à la préservation des éléments patrimoniaux si aucune mesure de protection et de valorisation n'est mise en place.

La localisation, l'architecture des futures constructions et leur insertion dans l'environnement, sont importantes pour assurer la préservation des paysages et des perspectives.

Mesures envisagées sur les paysages, le cadre de vie et le patrimoine pour éviter, réduire ou compenser les incidences potentielles de la mise en oeuvre du PLU sur l'environnement

Protection des entités naturelles qui sont des vecteurs d'attractivité et des éléments indispensables à la qualité paysagère

La qualité du cadre de vie et des paysages qui caractérisent Villeuneuve-en-Retz sont des vecteurs d'attractivité aussi bien pour les habitants à l'année que pour les activités touristiques.

Ainsi, le PLU entend préserver les entités naturelles et agricoles du territoire communale.

- En stoppant le mitage afin de préserver la qualité des milieux, et en limitant l'étalement urbain et des populations.
- En valorisant toutes les composantes de la trame verte bleue
- En protégeant les réservoirs de biodiversité
- En préservant les paysages agro-naturels en portant une attention sur le devenir des typologies agricoles.
- En maitrisant l'évolution des constructions dans les espaces agricoles et naturels.
- En maitrisant l'évolution des tissus urbains existants pour valoriser les paysages urbains et améliorer les cadres habités.

En outre, plusieurs éléments participant à la qualité paysagère du territoire ont été identifiés et protégés au PLU. Ainsi, les boisements (L113-1 du CU et L151-23 du CU) et le maillage bocager sont protégés (L151-23 du CU) dans les espaces agricoles et naturels et les espaces urbanisés. Des haies ou des franges vertes à conserver ou à créer, figurent sur les OAP sectorielles afin notamment de travailler l'insertion paysagère des nouvelles opérations et de garantir une transition entre les secteurs urbanisées et les espaces agricoles ou naturels.

Des prescriptions pour maitriser l'insertion de nouveaux éléments bâtis

D'une manière générale, la localisation, l'architecture des futures constructions et leur insertion dans l'environnement, sont des éléments importants que le PLU prend en compte pour assurer la préservation du cadre de vie et du paysage.

Afin de prendre en compte l'insertion paysagère et la qualité architecturale dans les futures zones à urbaniser, des prescriptions sont notées dans le règlement écrit du PLU et dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Développement des liaisons douces permettant une meilleure valorisation et découverte des paysages et du patrimoine local

La commune souhaite « valoriser la découverte des patrimoines naturels et bâtis en aménageant des chemins de randonnées et de promenades ».

Le confortement et la création de liaisons douces et de sentiers de randonnée, constitue aussi une mesure favorisant l'accès aux points de vue remarquables notamment sur le front littoral et le marais et permettant ainsi une meilleure découverte du paysage et patrimoine local. Les liaisons douces à créer au titre du L151-38 figurent sur le plan de zonage et des emplacements réservés sont dévolus à la création de chemins piétonniers.

Protection du patrimoine bâti et archéologique

Villeneuve-en-Retz bénéficie de nombreux petits patrimoines contribuant à l'identité de la commune . Ainsi, les bâtiments et

ensembles d'intérêt patrimonial qui présente un intérêt d'ordre culturel, historique ou architectural,ont été identifiés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme sur les plans de zonage.

La démolition d'un élément bâti repéré à ce titre est soumise à permis de démolir et ne pourra être autorisée que pour une nécessité d'intérêt public majeur. Tous les travaux ayant pour objet ou pour effet de modifier son aspect extérieur sont soumis à déclaration préalable

Enfin, sur le plan d'information lié au règlement graphique figure à titre informatif les zones de présomption de prescriptions archéologiques où des dispositions spécifiques s'appliquent au titre du code du Patrimoine.

En définitive, tous ces éléments ont été répertoriés sur le territoire communal pour leur intérêt à la fois architectural, patrimonial et historique. L'ensemble de ces éléments, au-delà de leur caractère patrimonial, font partis du paysage quotidien communal. Ils portent l'identité et l'histoire de la commune. En les protégeant, le PLU évite leur destruction et favorise ainsi la préservation du patrimoine.

V.5 La ressource en eau

Rappel du contexte et hiérarchisation des enjeux vis-à-vis de la ressource en eau

Contexte	Enjeux
La commune de Villeneuve-en-Retz adhère à Atlantic'eau qui assure la compétence « transport et la distribution » depuis 1er avril 2001 et la compétence « Production » depuis le 1er janvier 2020 sur le territoire du Pays de Retz. L'eau distribuée provient principalement de l'usine de Basse Goulaine et de l'usine de Machecoul. Le captage de Machecoul bénéficie d'une protection réglementaire, se traduisant respectivement par l'arrêté du 24 avril 2019.	Les principaux enjeux sont de préserver la ressource en eau potable (quantité, pollution) et de maintenir un équilibre entre disponibilité de la source et besoins. **Enjeu FORT**
Il existe deux systèmes d'épuration sur la commune nouvelle : • La station de Moutiers-en-Retz-Le Salineau collecte et traite les eaux de Villeneuve-en-Retz, La Bernerie-en-Retz et Les Moutiers-en-Retz. La station de 23 670 Eq-hab, est de type « Boues activées », • La station de Villeneuve-en-Retz-Allée du Petit Bois, a une capacité actuelle de 900 Eq-hab. Une nouvelle station va venir la remplacer. La mise en service est prévue pour 2025, cette station de type « Boues activées » disposera d'une capacité de traitement de 1 900 équivalents habitants. Une étude de zonage d'assainissement est en cours de réalisation sur le territoire de Villeneuve. Cette étude permet tout d'abord l'identification des zones d'habitations en assainissement collectif et autonome. Ensuite, l'efficacité de l'assainissement autonome a été évaluée. Enfin, différentes solutions sont proposées pour traiter les eaux usées des hameaux. Une carte délimite les zones d'assainissement collectif sur l'ensemble du territoire communal. Après Enquête publique, l'étude de zonage sera approuvée.	Les principaux enjeux sont de prendre en compte la capacité des STEP et de l'assainissement non collectif afin de réduire les rejets d'eaux usées dans le milieu naturel et de conditionner les prévisions d'urbanisation et de développement à la capacité d'acceptabilité du milieu et des infrastructures d'assainissement **Enjeu FORT**
La zone agglomérée de Bourgneuf-en-Retz se situe sur le bassin versant de l'Etier de Millac de sa source à la confluence avec le Falleron. Les zones agglomérées de St Cyr en Retz et Fresnay en Retz se situent sur le bassin versant de Falleron depuis Machecoul à l'estuaire. Les eaux pluviales de la zone agglomérée rejoignent ces ruisseaux en différents exutoires. La compétence gestion des eaux pluviales est portée par Pornic Agglo Pays de Retz. Un schéma directeur est en cours de finalisation (diagnostic en 2020 et zonage Ep en cours) à l'échelle de l'EPCI.	

Incidences potentielles sur la ressource en eau

Augmentation des consommations en eau potable

La production d'eau potable est actuellement suffisante pour répondre aux besoins de la population actuelle.

Dans le règlement du PLU, il est précisé que toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Environ 380 nouveaux logements sont prévus sur les 12 prochaines années. Cette croissance démographique aura pour incidence une augmentation des prélèvements dans la ressource en eau pour l'alimentation en eau potable.

La pression des 380 nouveaux branchements nécessitera environ 34 200 m^3 supplémentaires par an (90 m^3/abonné /an), soit 1,6% du volume destiné au Pays de Retz.

Dans tous les cas, les différents projets devront solliciter une "demande" auprès de « Atlantic Eau » en amont de chaque projet.

Concernant, la protection de la ressource, aucun captage d'eau potable n'est présent sur le territoire communal. La mise en œuvre du PLU n'aura donc aucune incidence directe sur la protection de la ressource.

Augmentation des volumes d'eaux usées à collecter et à traiter

Assainissement collectif

Tout d'abord, au niveau réglementaire, l'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement et tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement. L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

Le développement de l'urbanisation aura pour incidence un accroissement des volumes d'eaux usées à collecter et à traiter.

Pour estimer l'apport futur des charges sur les stations d'épuration, on retient :

Zones d'habitat :

- Un ratio de 3 habitants par logement,
- Une charge de 48 g de DBO5/j par habitant,
- 1 Eq-hab (valeur européenne) = 60 g de DBO5/j
- Soit 2,4 Eq-hab par logement

Activités économiques

- Eq-hab par Ha de ZA (artisanat, petit commerce) = 5 Eq-hab /ha
- Eq-hab par Ha de zone mixte (habitat et petit commerce) = 20 Eq-hab /ha

A horizon 10 ans, il est prévu le raccordement maximum de 246 logements supplémentaires sur Bourgneuf, Ct Cyr et 154 logements à Fresnay.

Soit 590 Eq-hab supplémentaires sur Moutiers :

- Pour 246 logements on aura 738 habitants et 590 équivalents habitants raccordés à la station d'épuration.

Ajouté à 940 Eq-hab pour Bernerie- en-Retz et 220 Eq-hab à Moutiers-en-Retz, un apport supplémentaire de 1750 Eq-hab est attendu au terme des PLU. (7,4 %)

Soit 370 Eq-hab supplémentaires sur Fresnay (24 % de la future step):

- Pour 154 logements on aura 462 habitants et 370 équivalents habitants raccordés à la station d'épuration.

Il existe une zone 2AU inscrite au PLU. Cette zone pourra accueillir 83 logements, soit 200 Eq-hab supplémentaires. Cet apport pourra être traité sur la station en cours de création. (+10%)

En définitive, les stations recevront, au terme du PLU, un apport supplémentaire de 7% sur la station des Moutiers (Estimation des zones urbanisables connues en 2024 sur Moutiers et Bernerie en Retz) et 24% sur la future station de Fresnay. Ajouter aux charges actuelles estimées à 70,55% (Moutiers) et 30,8% (Fresnay), les stations arriveront approximativement à 78 % et 55 % de leur capacité de traitement organique, en situation de pointe. Devant la variation des débits, le programme de travaux déjà engagé pour réduire les eaux parasites doit être poursuivi.

Pour les futurs secteurs urbanisables, les orientations de raccordement sont proposées sur le plan EU. L'ensemble des zones urbanisables sont localisées dans les secteurs agglomérés. Ces zones seront raccordées sur les réseaux existants.

Assainissement non collectif

En l'absence de la possibilité d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement, c'est-à-dire pour l'installation et les constructions situées hors périmètre de zonage d'assainissement collectif ou lorsque le réseau collectif d'assainissement ne dessert pas la parcelle, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit alors être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol. En particulier, en l'absence de traitement par épandage souterrain ou d'infiltration des eaux traitées dans le sol assurant une dispersion efficace des effluents, le rejet au fossé ou milieu hydraulique superficiel pourra n'être autorisé que pour la réhabilitation de bâti existant.

Pour l'assainissement non collectif, la superficie de la parcelle doit être suffisante pour permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif favorisant l'infiltration par le sol en place ou reconstitué, charge au service assainissement qui doit donner son accord préalable à la construction de vérifier la faisabilité du projet.

D'une manière générale, les habitations situées en dehors du périmètre de zonage collectif validé dans l'étude de zonage d'assainissement des eaux usées (Article L2224-10 du Code Général des collectivités Territoriales (C.G.C.T.)), devront répondre aux exigences de la réglementation en vigueur (l'arrêté du 7 7 mars 2012). Le SPANC, qui assure les compétences obligatoires de contrôle de conception, de réalisation, périodique de

fonctionnement et dans le cadre de ventes immobilières, est instructeur des projets de réhabilitation et de création d'installations.

Sur 626 logements diagnostiqués, 311 sont non conformes avec risque, et 4 n'ont pas d'installation. Ainsi, parmi les ANC inconnues, il reste 34 ANC à visiter. Des pénalités financières sont appliquées pour en cas d'absence ou mauvais état de fonctionnement, de déplacement infructueux, d'obstacle à l'accomplissement des contrôles, violation des prescriptions prévues par la réglementation. Le parc est en renouvellement régulier via les créations, mais surtout les réhabilitations des installations autonomes

Augmentation du volume des eaux de ruissellement

Les zones urbanisables sont en grande majorité des prairies, ou des fonds de jardins, pelouses

L'urbanisation et la densification génèrent inévitablement une augmentation des surfaces imperméables lessivées par les eaux de pluie et rejetées vers les cours d'eau et exutoires, ce qui aura pour conséquence une modification de l'écoulement des eaux pluviales et des débits. En effet, sur un même site et à intensité égale, le ruissellement des eaux pluviales provoque un débit de pointe résultant, plus ou moins important, selon l'occupation des sols. Pour une pluie similaire, une zone partiellement imperméabilisée restituera les eaux pluviales plus rapidement et durant un temps beaucoup plus court, ce qui entrainera une augmentation des débits de pointe.

Sans mesures de gestion particulières, les rejets pluviaux au niveau des secteurs de densification et des zones urbanisables occasionneraient des incidences quantitatives et qualitatives sur le milieu récepteur et impacteraient également la morphologie des milieux humides ou aquatiques. Des débordements pourront apparaître sur des secteurs, où il n'a pas encore été observé de dysfonctionnement du réseau des eaux pluviales. De plus, comme précisé dans le chapitre consacré aux espaces agricoles, ce phénomène pourra se remarquer par le creusement de profondes ravines ou encore par le lessivage du sol emportant les éléments fertiles. Lors de fortes précipitations, le ruissellement accélérera l'érosion des sols provoquant des dégâts aux terres agricoles.

Mesures envisagées sur la ressource en eau pour éviter, réduire ou compenser les incidences potentielles de la mise en oeuvre du PLU sur l'environnement

Ressources suffisantes en eau potable

La ressource actuelle en eau potable du territoire semble suffisante pour satisfaire une consommation moyenne et répondre aux besoins futurs en eau. Concernant, la protection de la ressource, il n'existe pas de captage d'eau potable sur la Commune.

Préservation de la qualité des eaux et un système de collecte et de traitement des eaux usées adapté à long terme

La mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées est en cours de réalisation, parallélement au PLU. Cette mise à jour a pour objectif de réaliser des outils d'aide à la décision concernant la gestion des eaux usées.

L'étude de zonage d'assainissement des eaux usées permet d'identifier les secteurs relevant de l'assainissement collectif (AC) ou non collectif (ANC). La limite de ces périmètres est étudiée sur la base des zones raccordées actuellement. Cette limite est étudiée en fonction des contraintes environnementales ou des risques identifiés sur le territoire. Enfin l'étude technique et financière permet à la collectivité de justifier le choix du périmètre afin de satisfaire l'ensemble des incidences des projets de raccordement ou de maintien en zone non collective.

En ce sens, le zonage présente un impact positif sur la qualité des eaux, puisqu'il anticipe les incidences de l'urbanisation sur la collecte et le traitement des eaux usées et définit les mesures à prendre quand il y a des enjeux environnementaux sur le territoire.

Prescriptions réglementaires pour améliorer la gestion des eaux pluviales

En matière d'eaux pluviales, le réseau est de type séparatif (les eaux pluviales sont collectées séparément des eaux usées). Il est composé de collecteurs enterrés et de fossés.

Le règlement du PLU précise que tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, en priorité les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques.

Les mesures de rétention inhérentes au rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact visuel et paysager depuis les espaces publics. Le raccordement au réseau d'eau pluviale sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

Pour rappel, une gestion des eaux pluviales avec régulation est nécessaire pour tous les projets de surfaces supérieures à 1 hectare dans le cadre de la loi sur l'eau. Un dossier comprenant une étude d'incidences doit notamment être déposé auprès de la police de l'eau.

Les futurs projets d'aménagement devront respecter le zonage de gestion des eaux pluviales présentés et annexé au PLU

V.6 Les risques

Rappel du contexte et hiérarchisation des enjeux vis-à-vis des risques majeurs

Contexte	Enjeux
La commune est concernée par plusieurs risques : • Risque sismique (modéré) • Risque retrait-gonflement des argiles (faible à moyen) • Risque radon (fort) • Risque de tempête • Risque d'inondation par remontée de nappes • Risque d'inondation par submersion marine (PPRL) • Risque industriel (trentaine d'ICPE) • Risque lié au transport de matières dangereuses (D13) Depuis le début des années 90, la commune a fait l'objet de 8 arrêtés de catastrophes naturelles. Les inondations sont les catastrophes naturelles ayant généré le plus d'arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle. Villeneuve-en-Retz est concernée par le risque d'inondation par submersion marine et à ce titre, elle fait partie des communes concernées par le PPRL de la Baie de Bourgneuf Nord qui a été approuvé 13 juillet 2016 et opposable le 25 août 2016.	Les enjeux liés aux risques majeurs sont la prévention des biens et des personnes aux risques naturels et technologiques et la maîtrise de l'urbanisation dans les zones soumises aux risques. **Enjeu FORT**

Incidences potentielles vis-à-vis des risques

Le développement communal et l'ensemble des évolutions territoriales que cela suppose (accueil d'habitants supplémentaires, nouvelles constructions, etc.), conduit inévitablement à augmenter la vulnérabilité du territoire face aux risques en présence.

Concernant le risque d'inondation, le PLU prévoit la construction de nouveaux logements, ce qui induit obligatoirement une imperméabilisation des sols et donc un accroissement du ruissellement sur le bassin versant et par conséquent, l'accentuation des débits aux exutoires.

Mesures envisagées vis-à-vis des risques pour éviter, réduire ou compenser les incidences potentielles de la mise en oeuvre du PLU sur l'environnement

Prise en compte des risques, notamment le risque d'inondation

Le PLU prend en compte les risques connus sur le territoire et se prémunit des risques connus, notamment en évitant la mise en place ou le développement de projets dans les zones les plus sensibles aux risques.

Transmettre les informations à la population sur les risques liés au contexte géographique (littoral et risques liés comme les tempêtes,

la submersion, l'exposition au radon, le retrait gonflement des argiles, le risque sismique…) ou anthropique (classement sonore des infrastructures, sites potentiellement pollués…) est un objectif pour les élus.

Le risque sismique et le risque de mouvement de terrain sont clairement mentionnés et explicités dans le PLU (notamment dans le rapport de présentation). Le projet de PLU n'aura pas d'incidence sur l'exposition de la commune à ces risques.

Le risque de submersion marine, qui constitue le principal risque sur la commune, est pris en compte dans le projet communal. Pour prendre en compte la présence de ce risque, le PPRL vaut servitude d'utilité publique et est donc annexé au PLU et ce dernier ne peut contrevenir aux dispositions de ce PPRL. Toutefois, une trame spécifique au plan de zonage prenant en compte l'ensemble des aléas du PPRL (faible, moyen, fort) permet d'identifier les secteurs concernés. Elle n'ajoute pas de règlementation autre que celles inscrites dans le PPRL en vigueur. Toute construction dans tout secteur concerné devra être conforme aux dispositions du PPRL en vigueur.

En outre, le projet porte une attention particulière à la maitrise de l'imperméabilisation des sols non bâtis dans les secteurs stratégiques, et à la préservation des capacités d'écoulement des crues, ce qui limite les risques d'inondation. Ainsi, la maîtrise de l'imperméabilisation des sols dans les espaces déjà urbanisés et à urbaniser est un objectif crucial pour réduire la vulnérabilité des zones agglomérées aux effets des changements climatiques en cours et à venir (en particulier effet îlot de chaleur urbain et risque inondation accru). L'équilibre entre intensification urbaine et limitation de l'artificialisation/végétalisation des sols en milieu urbain est recherché.

Enfin, comme indiqué dans le PADD, il est important de « limiter l'imperméabilisation des sols pour conserver une bonne qualité des milieux et de la ressource en eau » et de sensibiliser sur les sujets qui sont souvent à l'origine d'une imperméabilisation des sols (le traitement des accès privatifs, les espaces affectés au stationnement, …) et faire oeuvre de pédagogie auprès des habitants. Outre la volonté de renforcer la présence de nature en ville, le règlement du PLU applique un coefficient de pleine terre (Pourcentage de l'unité foncière à ne pas imperméabiliser (devant rester en pleine terre : enherbée, plantée ou bêchée) dans les zones U et AU, permettant de favoriser l'infiltration et de limiter les risques d'inondations. Ce coefficient varie de 20 à 50 % de pleine terre en fonction du secteur.

Enfin, la commune veillera à ce que le pétitionnaire s'assure que les ouvrages de gestion des eaux pluviales projetés disposent d'une bonne intégration paysagère (pentes douces pour l'entretien, aménagement paysager…). L'entretien ultérieur des ouvrages étant un facteur important à prendre en compte notamment pour permettre le bon fonctionnement de ces ouvrages.

De plus, la protection des haies bocagères (notamment celles ayant une action anti-érosives) et des zones humides au titre du L.151-23 du CU contribuent à la prévention contre les inondations. En effet, par leur capacité de rétention de l'eau (rôle hydraulique), ces milieux naturels diminuent l'intensité des crues.

En définitive, le PLU respecte et traduit les éléments liés aux risques.

V.7 Les nuisances et les pollutions

Rappel du contexte et hiérarchisation des enjeux vis-à-vis des nuisances et des pollutions

Contexte	Enjeux
Le bruit est réglementé par la loi 92-1444 du 31 décembre 1992, qui a pour objet de lutter contre les bruits et les vibrations pouvant nuire à la santé ou porter atteinte à l'environnement (article 1), et par un ensemble de mesures. La loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, dispose que dans chaque département, le préfet recense et classe les infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic. Sur la commune, 2 axes routiers sont concernés par le classement sonore des voies bruyantes. En catégorie 3 : La D13 qui traverse la commune, est classée en catégorie 3 et de ce fait, la zone affectée par le bruit s'étend sur 100m de part et d'autre de ces voies. En catégorie 4 : La D758 est classée actuellement en catégorie 4. La zone affectée par le bruit s'étend sur 30 m de part et d'autre de la voie. Ainsi, les dispositions réglementaires du PLU intégreront les prescriptions d'urbanisme relatives aux marges de recul.	Le principal enjeu est de limiter de façon générale les nuisances sonores (axes routiers bruyants, activités bruyantes) pour les habitants actuels et futurs, afin d'éviter les conflits et les gènes occasionnés par le bruit. **Enjeu FAIBLE**
L'inventaire national BASOL recense 1 site pour lesquels une pollution est suspectée ou avérée. L'inventaire national CASIAS recense, pour sa part, 7 sites où les activités sont susceptibles de générer une pollution	Les principaux enjeux liés aux sites et sols pollués sont : • Maitriser l'urbanisation à proximité des sites potentiellement pollués. • Prendre en compte, dans le PLU, les activités industrielles passées et les éventuels sites qui faisaient ou font l'objet de restrictions ou de servitudes d'utilité publique. **Enjeu FAIBLE**

Contexte	Enjeux
D'une manière générale, sur la commune, la qualité de l'air est globalement bonne et les quelques pics de pollutions qui peuvent être enregistrés ne proviennent pas pour l'essentiel du territoire communal, mais ont plutôt une origine plus globale (aux différentes échelles : régionale voire départementale).	Les principaux enjeux liés à la qualité de l'air sont : • Favoriser le rapprochement entre sites d'emploi, sites de consommation et habitats, afin de réduire les déplacements motorisés (et donc l'émission de polluants atmosphériques) • Encourager les déplacements doux (vélos, piétons) pour les petits trajets, ainsi que le covoiturage pour limiter les rejets polluants liés à la circulation des engins à moteur thermique. **Enjeu FAIBLE**

Incidences potentielles vis-à-vis des nuisances et des pollutions

La création de nouvelles zones à urbaniser et la densification de certains secteurs engendrent une augmentation du trafic sur les voies de desserte et un accroissement des niveaux sonores à proximité de celles-ci pouvant être à l'origine d'une gêne pour les riverains.

Mesures envisagées vis-à-vis des nuisances et des pollutions pour éviter, réduire ou compenser les incidences potentielles de la mise en oeuvre du PLU sur l'environnement

Aménagement de liaisons douces pour réduire les nuisances sonores et améliorer la qualité de l'air

L'essentiel de l'accueil des nouvelles constructions se fera au sein des zones agglomérées ou à leurs abords directs. Ainsi, l'urbanisation de ces zones aura une incidence faible en matière de nuisances sonores.

De plus, le PLU souhaite développer les mobilités alternatives et encourager la pratique des modes de déplacement doux (vélos, marche). Les dispositions réglementaires incitent des linéaires doux (vélos, marche). Ceci se traduit par des mesures concrètes avec le maintien ou la création de pistes cyclables et de cheminements piétonniers. La pratique de la marche et/ou du vélo ne peut que générer des répercussions positives sur le bruit et la qualité de l'air en diminuant la circulation des véhicules motorisés qui occasionne des nuisances sonores.

Eloignement des activités qui pourraient générer des nuisances vis-à-vis des zones d'habitat

Le PADD inscrit l'objectif de définir des secteurs d'implantation des activités industrielles et agricoles qui génèrent des nuisances, afin de les éloigner des tissus résidentiels et milieux vulnérables.

Préservation de la TVB qui limite la pollution de l'air

La préservation des espaces naturels et agricoles, mais aussi des espaces publics végétalisés, constitue des atouts pour agir sur la qualité de l'air (présence d'ombre et de fraicheur en été, réduction des incidences des fortes pluies en hiver, captation du CO2, meilleure qualité de l'air...).

V.8 Les déchets

Rappel du contexte et hiérarchisation des enjeux vis-à-vis des déchets

Contexte	Enjeux
La commune de Villeneuve-en-Retz adhère à la Pornic Agglo Pays de Retz. La compétence « élimination et valorisation des déchets de ménages et déchets assimilés » est portée par l'EPCI. Ce service est assuré sur l'ensemble des 15 communes de la collectivité depuis le 1er janvier 2017, 64 757 habitants (en 2021). Il existe 6 déchetteries sur le territoire de l'Agglo dont 1à Villeneuve en Retz : les Jaunins. Depuis le 2 octobre 2023, l'accès est limité aux usagers qui possèdent une carte pour ouvrir la barrière d'entrée.	Les principaux enjeux sont : • Pérenniser et optimiser le réseau de collecte et les équipements de traitement • Diminuer la production des déchets à la source • Poursuivre les efforts en matière de tri sélectif et la promotion du compostage • Densifier l'habitat pour limiter les coûts de collecte (réduction des transports de déchets • Analyser si les équipements de collecte et de traitement des déchets sont de capacité suffisante pour absorber un accroissement démographique. **Enjeu MODERE**

Incidences potentielles vis-à-vis des déchets

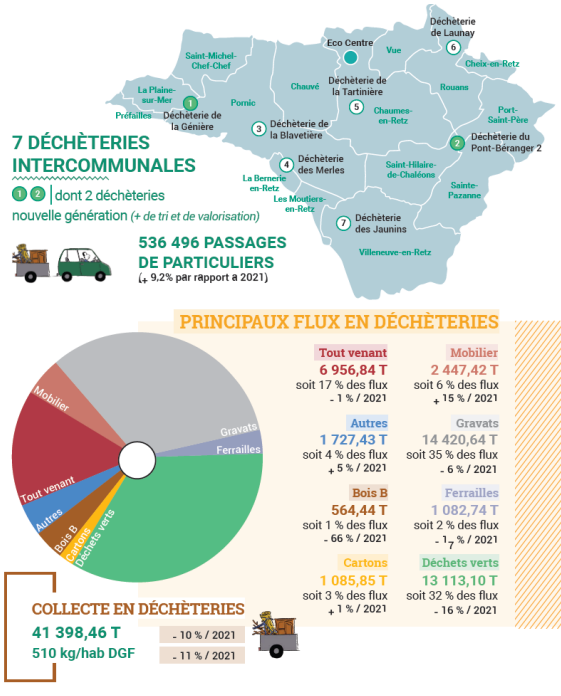
L'augmentation de la population prévue par le PLU va entrainer une augmentation des volumes de déchets issus des ménages mais également des activités, services et équipements nouvellement créés.

Mesures envisagées vis-à-vis des déchets pour éviter, réduire ou compenser les incidences potentielles de la mise en oeuvre du PLU sur l'environnement

Poursuite des efforts de maitrise des déchets

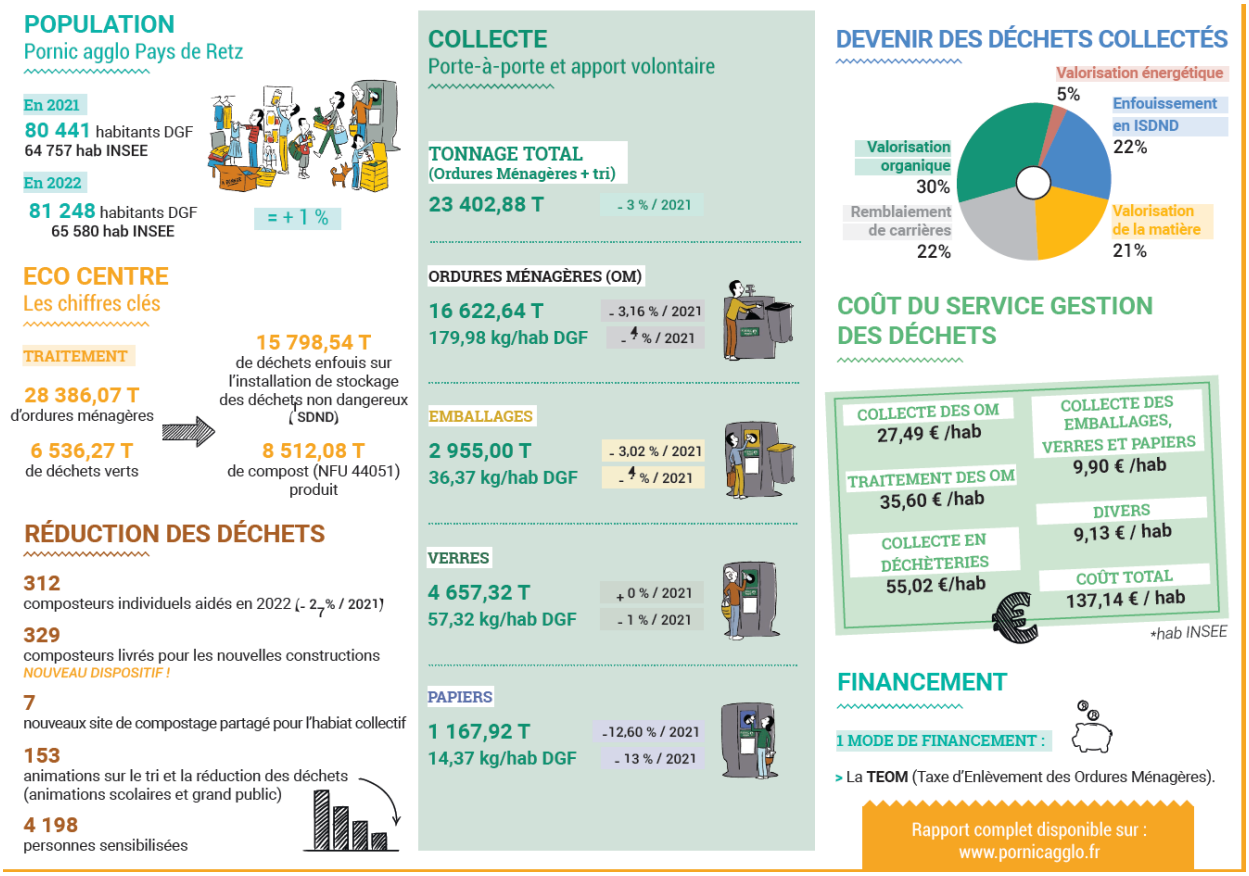
Pour organiser la gestion des déchets à une échelle plus vaste que la commune, le Code de l'Environnement a prévu l'élaboration de Plans qui définissent les priorités à retenir en ce qui concerne les installations à créer pour la collecte, le tri, le traitement des déchets. La question des déchets n'est pas gérée directement par les documents d'urbanisme. Cependant elle représente une nuisance que le PLU doit intégrer. Le document d'urbanisme communal se situe dans une logique de prise en compte des installations de collecte et de traitement en termes de localisation et de capacité en fonction des contraintes liées aux nuisances et à l'accessibilité en matière d'infrastructures.

La gestion des déchets est peu encadrée par les pièces règlementaires du PLU. Le règlement précise toutefois les zones où les dépôts de véhicules, les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers sont interdits. Dans les zones urbaines, naturelles et agricoles,



le règlement précise également que tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères. En outre, les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets doivent être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

Différentes actions de prévention sont déjà menées pour réduire la quantité de déchets : éduquer les jeunes, compostage individuel, site internet pour inciter à la réutilisation, le réemploi, et la réparation, promotion du stop pub. La commune et Cap Atlantique souhaitent « Poursuivre les efforts de maitrise des déchets : incitation au tri pour le recyclage, à la réduction des déchets, à la valorisation des déchets fermentescibles ».



V.9 Les énergies

Rappel du contexte et hiérarchisation des enjeux vis-à-vis des énergies

Contexte	Enjeux
A l'échelle locale, le conseil communautaire de Pornic agglo Pays de Retz a approuvé le Plan Climat Air et Energie Territorial (PCAET) le 19 décembre 2019. L'agglomération est coordinatrice de la transition énergétique sur le territoire, anime et coordonne les actions du PCAET La consommation moyenne par habitation est estimée à environ 6711 KWh par an en 2020 sur la commune. La commune dispose d'un potentiel solaire important. En 2020, il existait sur la commune plus de 100 sites d'installations de solaire photovoltaïque, soit une production annuelle d'environ 2493 MWh, ce qui correspond à environ 11 % de la consommation d'électrique du territoire communal. Aucun parc photovoltaïque n'est actuellement en fonctionnement sur le territoire. La commune est favorable au grand éolien. La Commune de Villeneuve-en-Retz dispose d'un parc éolien en fonctionnement regroupant 6 éoliennes, pour une puissance cumulée de 12 MW. Ce parc est exploité par Pays de Retz Energies depuis 2013. Ce parc a produit plus de 33 178 MWh par an.	Les principaux enjeux sont de contribuer localement à la lutte contre le changement climatique, d'accentuer le développement des modes de déplacements alternatifs à l'automobile (vélos, piétons), ou plus globalement, encourager les pratiques multimodales de déplacement, de réduire au maximum les consommations énergétiques et enfin d'encourager l'utilisation des énergies renouvelables. **Enjeu FORT**

Incidences potentielles vis-à-vis des énergies

L'accroissement démographique à l'échelle du PLU va occasionner une augmentation des consommations en énergie. En effet, l'augmentation du nombre global de constructions sur le territoire, qu'elles soient à vocation d'habitat, économique ou d'équipement, entraînera une augmentation des consommations d'énergie.

Outre les impacts de l'habitat sur les consommations en énergie, les déplacements routiers constituent la principale source d'émissions de CO2 et une consommation énergétique importante. Un renforcement des déplacements automobiles va certainement accompagner le développement résidentiel et ainsi, engendrer des consommations énergétiques (carburants).

Mesures envisagées vis-à-vis des énergies pour éviter, réduire ou compenser les incidences potentielles de la mise en oeuvre du PLU sur l'environnement

Produire davantage d'énergies renouvelables

Pour s'engager vers un urbanisme plus « durable », le PLU entend permettre le déploiement des sources locales de production d'énergies renouvelables tout en maîtrisant l'impact paysager et environnemental des installations. La commune a établi un règlement de PLU ne faisant pas obstacle aux constructions plus écologiques et aux énergies renouvelables. Le PLU n'impose pas l'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes au sein des bâtiments, mais il les encourage en particulier dans les nouveaux équipements publics et les programmes d'ensembles. Toutefois, le type de matériel, la localisation, le mode d'intégration et l'ampleur du dispositif devront être choisis pour garantir cet objectif. Ces dispositifs pourront être refusés sur tout ou partie du bâtiment si leur sensibilité ou leur intérêt patrimonial le justifie.

Multiplication des liaisons douces

Outre les bâtiments, les déplacements routiers constituent une consommation énergétique importante. Pour proposer une alternative à la voiture, le PLU encourage le développement et la pratique des déplacements doux et du covoiturage. La densification du tissu aggloméré et la mixité des fonctions permises par le règlement, participent de ce fait à la réduction des besoins de déplacements, ainsi qu'à l'augmentation de l'attractivité des modes de déplacements doux.

Enfin, des principes d'aménagement sont prévus au sein des secteurs soumis à OAP pour conserver ou créer des liaisons douces, notamment piétonnes, en lien avec les espaces publics ; et les cheminements agricoles. Ces orientations en matière de cheminement doux visent à révéler et garantir un maillage sécurisé et qualitatif de liaisons douces fonctionnelles dans l'ensemble de la commune.

Pour ce faire, les modes doux devront dorénavant être intégrés en amont des projets d'aménagement et d'autre part la mise en valeur des sentiers piétonnier sera un objectif à poursuivre.

Ainsi, d'une manière générale, le PLU met en œuvre des mesures pour tendre vers une réduction de l'utilisation d'énergie carbonée et l'amélioration de la qualité de l'air.

Protection du bocage afin de favoriser la filière bois-énergie

Le projet souhaite valoriser les ressources du territoire, notamment la ressource en bois qui s'est développée sur le territoire et la production d'énergies renouvelables en permettant l'installation de moyens de productions compatibles avec la sensibilité paysagère et environnementale de la commune.

Les haies bocagères et les bois sont protégés dans le PLU. Cette mesure permet de préserver ces entités naturelles. Outre la préservation, les outils permettent le renouvellement et une meilleure gestion du bocage. De plus, cette protection n'est sans aucune contrainte sur l'entretien courant du bocage. C'est un outil

complémentaire à la valorisation du bocage pour son utilité environnementale et paysagère afin de favoriser la filière bois-énergie.

Des formes urbaines et d'habitat, plus compactes et moins énergivores

Le PLU favorise des nouvelles formes bâties et d'habitat lorsqu'elles prônent une innovation bioclimatique et/ou des installations renforçant leur autonomie (tous types de ressources confondues : énergie, eau, air…). La production de logements en densification et renouvellement urbain, mais aussi des densités plus fortes dans les zones à urbanisées, permettent de mettre sur le marché des logements situés au plus près des équipements, commerces et services. Cette organisation permet d'induire une diminution des déplacements motorisés et ainsi de réduire les consommations énergétiques. La production de bâtiments économes en énergie (habitat et tertiaire) à travers les nouvelles opérations, et le fait de garantir des conditions favorables à l'isolation thermique du parc bâti existant auront des effets positifs sur la consommation d'énergie.

VI. Caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan et évaluation des incidences du plan sur ces zones

En plus de l'approche par thématique réalisée précédemment, une analyse des incidences du PLU sur l'environnement a été faite à travers une approche spatialisée. Cette approche se focalise sur les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU. Il s'agit alors d'évaluer les incidences des projets portés par le PLU sur ces espaces présentant une sensibilité spécifique. Il s'agit essentiellement des secteurs de développement de la commune qui bénéficient d'une OAP.

Le plan de zonage du PLU ainsi que les orientations d'aménagement ont défini 12 secteurs de développement sur le territoire communal, pouvant avoir des incidences potentielles sur l'environnement.

N°		Site	Type	Espace	Surface OAP (ha)	Tranches	Surface réelle opérationnelle (ha)	Programme	Densité	Logts sociaux		Echéance
1	BOURGNEUF	Anciennes serres	Mixte	RU	0.85		0.85	26	30	33%	8	Court terme
2		Friche Super U	Mixte	RU	0.44		0.44		25	50%	-	Court terme
3		Sud Ostréa	Habitat	Densif.	0.74	Secteur A	0.24	6	25	33%	2	2028
						Secteur B	0.5	15	30	33%	5	2028
4		Rue des Sarcelles	Habitat	Densif.	0.7		0.7	21	30	50%	11	Court terme
5	SAINT-CYR	Hauts Vents	Habitat	Extension	0.91	Secteur A	0.44	9	20	30%	3	2030
						Secteur B	0.4		20	30%		2030
6		La Haute-Croix	Habitat	Densif.	0.73		0.53	13	24	0%	-	Court terme
7		11 novembre	Habitat	Densif.	0.89		0.89	17	18	0%	-	Court terme
8		Point de vue	Habitat	Extension	1.2		1.2	26	21	100%	26	Court terme
9		Machecoul	Mixte	Densif.	6.73	Secteur A	1.61	10	-	-	-	Court terme
						Secteur B	1.68		-	-	-	
10	FRESNAY	La Cabiterie (ZAC)	Habitat	Extension	7.71	Secteur A	5.1	102	20	33%	34	Court terme
						Secteur B	1.4		20	-	-	Court terme
			Habitat	Extension	4.14	Secteur C			20	33%		2032 (2AU)
11		Colarena	Mixte	RU	4.91				20	30%	-	Court terme
12		Les Chaumes	Habitat	Densif.	0.7		0.7		20	-	-	Court terme
Total					30.65		16.68	244			88	

Tableau échéancier des Orientations d'Aménagement et de Programmation

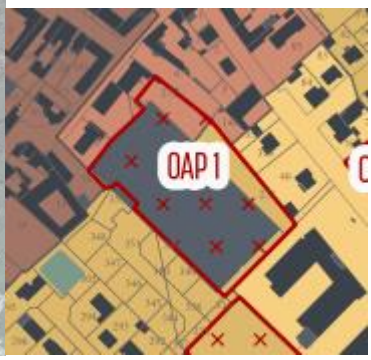


Localisation des secteurs soumis à OAP- La Boite de l'Espace

Secteur 1 - Anciennes serres (Bourgneuf)

Localisation





Le secteur 1 des OAP concerne les anciennes serres de Bourgneuf. Plus précisément, elles se situent dans le bourg, à l'est de l'église et à l'ouest de l'école primaire Ostréa. Cette OAP 1 s'étend sur environ 0,85 ha.

Elles s'inscrivent aujourd'hui dans un tissu plutôt résidentiel, entre les implantations bâties denses et mitoyennes de la centralité et les densités plus lâches d'un tissu pavillonnaire.

Diagnostic - Etat des lieux



Le site est quasi entièrement occupé par les serres. Aucun habitat naturel n'est présent et aucun inventaire de zones humides n'a été réalisé du fait de l'occupation des sols.

Projet

Ce secteur s'inscrit dans une démarche de renouvellement urbain, les ateliers seront détruits pour y développer une tout autre opération, laissant notamment plus de place à la végétation et aux circuits piétons, tout en répondant aux besoins de la commune en termes de logements et d'hébergements.

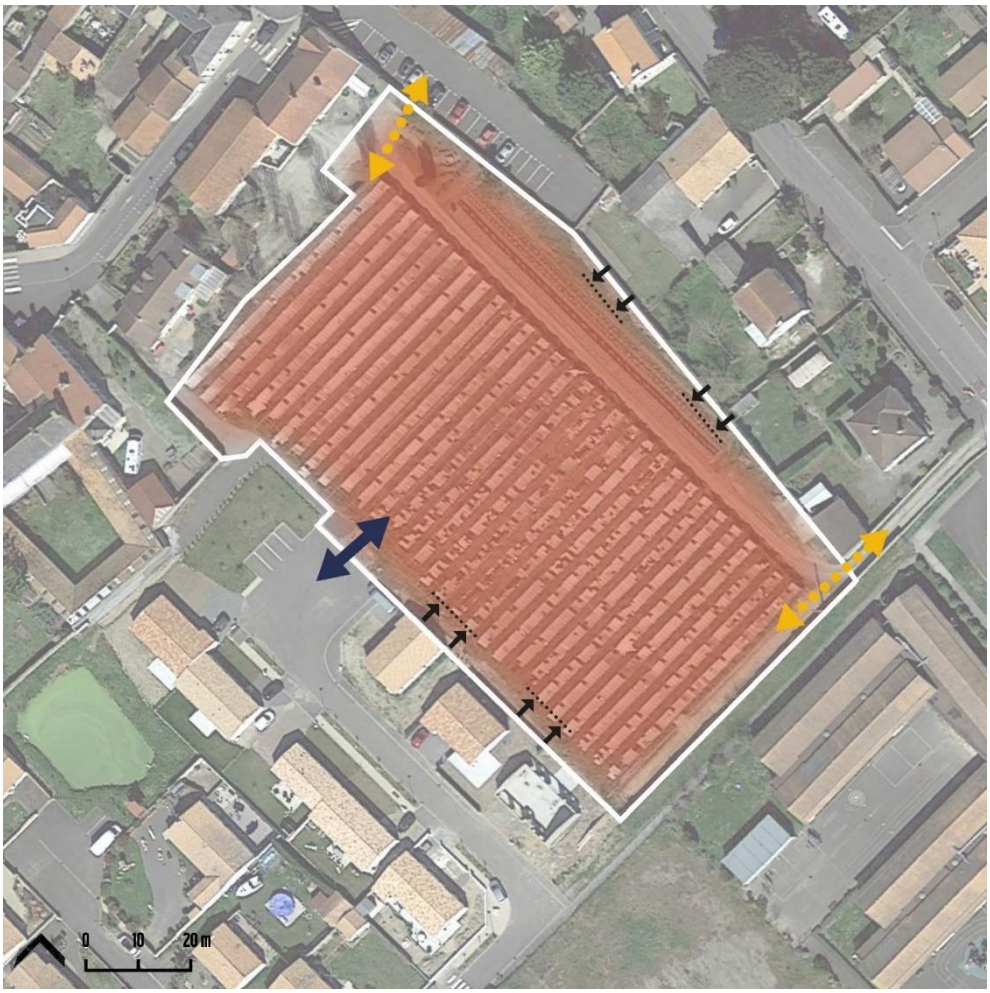
Le site est entièrement dédié à du renouvellement urbain, à vocation principale d'habitat ou autres activités compatibles avec les milieux résidentiels.

Une densité d'environ 30 logements à l'hectare devra être respectée pour contribuer à l'intensification du bourg et à la création d'au moins 26 logements.

Des espaces paysagers et des espaces publics devront structurer le futur sites aux abords des constructions. Une forme de perméabilité du site devra être à créer.

Des cheminements piétons devront être organisés de façon à rejoindre à la fois le bourg de Bourgneuf et les quartiers alentours.

Typologie	Habitat, mixte		
Surface réelle opérationnelle	0,85 ha		
Type d'aménagement	Renouvellement urbain		
Nombre de logements minimum attendus	26	Densité (log/ha)	30 log/ha
Nombre de logements abordables attendus (minimum)	8	Part abordable minimale souhaitée	33%
Echéance	Court terme	Opération d'ensemble souhaitée	oui



Périmètre(s)

Périmètre global de l'OAP

SECTEUR A — Secteur au sein de l'OAP dans lequel une opération d'nsemble est souhaitée.

Vocation(s)

Habitat dense et mixité
Secteur à vocation d'habitat dense et pouvant accueillir de la mixité fonctionnelle

Accessibilité et mobilités

Principe de desserte et d'accès, en double sens ou à sens unique.

Accès complémentaire à proposer, à sens unique.

Principe de cheminement doux à créer ou à conserver.

Implantations et volumes bâtis

Conserver des espaces non construits et reculer les fronts bâtis

(2) Principe d'aménagement spécifique décrit dans l'OAP rédigée.

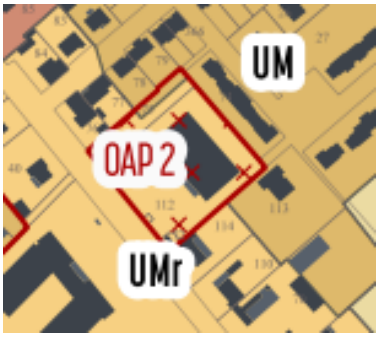
Le projet sur ce secteur génère des incidences positives et négatives.

Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures E (Évitement), R (Réduction) ou C (Compensation) et Recommandations*
Cadre de vie, Paysage et Patrimoine	• Suppression d'anciennes serres. • Aménagement d'une zone d'habitat et mixte	• Réduction : Des espaces paysagers et des espaces publics devront structurer le futur sites aux abords des constructions. Une forme de perméabilité du site devra être à créer.
Patrimoine naturel, TVB et Nature ordinaire	• Suppression d'anciennes serres.	• Réduction : Des espaces paysagers et des espaces publics devront structurer le futur sites aux abords des constructions. Une forme de perméabilité du site devra être à créer.
Consommation d'espace et Occupation du sol	• Suppression d'anciennes serres. • Opération de renouvellement urbain (habitat dense) • Construction de 26 nouveaux logements en moyenne	• Réduction : Densité minimum de 30 log/ha. • Réduction : diversification de l'offre en logements (production de 8 logements sociaux minimum)
Gestion de l'eau	• Augmentation de la surface imperméabilisée et des ruissellements • Augmentation des rejets d'EU et de la consommation en eau potable	• Réduction : La zone est localisée en secteur aggloméré. Elle sera raccordée sur les réseaux existants. • Réduction : Respect du zonage d'assainissement
Risques, Nuisances et Déchets	• Production de déchets ménagers et recyclables	• Réduction : Collecte des déchets, tri des déchets…
Mobilité	• Augmentation des déplacements motorisés	• Réduction : création d'un accès principal depuis le sud-ouest et la rue des Avocettes élégantes • Réduction : intégration de liaisons douces permettant de rejoindre à la fois le bourg de Bourgneuf et les quartiers avoisinants.
Energie	• Augmentation des consommations d'énergie	• Réduction : Implantation des constructions de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et optimisation des dispositifs de captation solaire

Secteur 2 - friche Super U (Bourgneuf)

Localisation

Le secteur 2 des OAP s'étend sur 0,44 ha et concerne l'ancien supermarché de l'enseigne SUPER U, implanté dans le coeur de Bourgneuf, le long de la route de Machecoul, à l'est de la centralité, face à l'école Ostréa et à l'ouest de l'école Sacré Coeur.







Diagnostic - état des lieux

Cet espace est entièrement artificialisé et considéré comme une friche depuis la délocalisation du supermarché dans la zone des Salines, à l'Ouest de Bourgneuf.

De de fait, aucun inventaire de zones humides n'a pu être réalisé du fait du caractère totalement imperméabilisé (parking + ancien bâtiment de super U) du site.

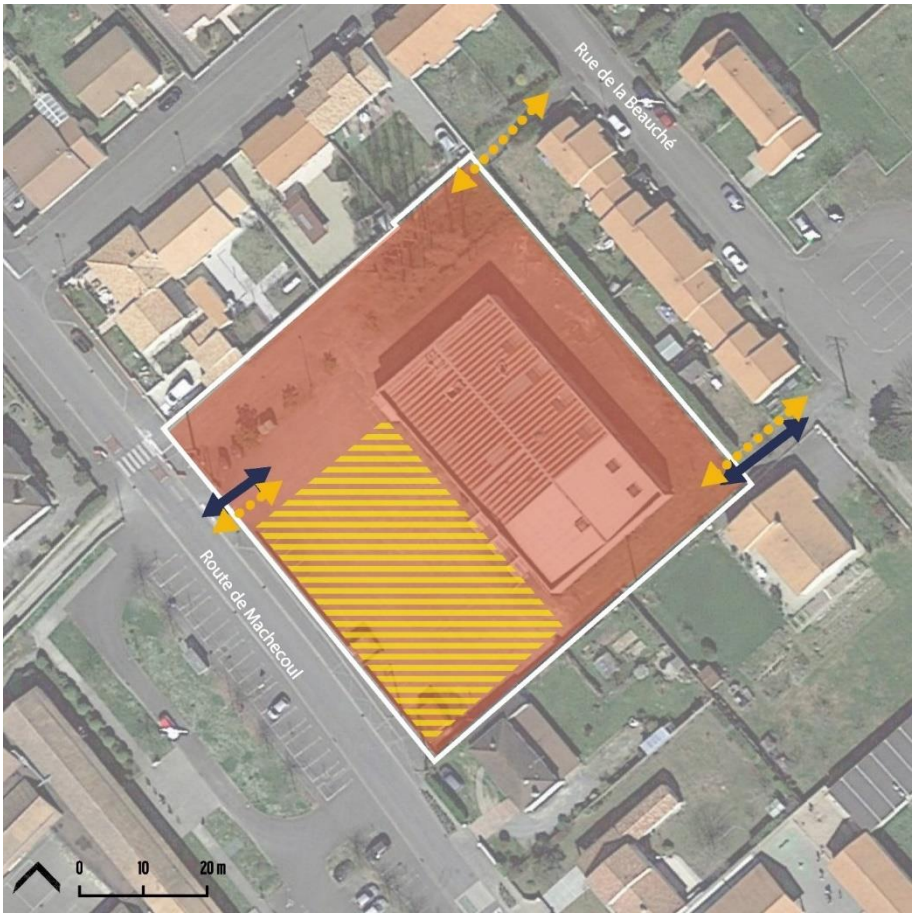
Projet

Sa localisation sur la route de Machecoul, en proximité directe avec les écoles et les transports en commun font de cet espace un site stratégique pour la production de logement, notamment abordables, ou l'implantation d'un équipement.

Ce secteur de renouvellement urbain a vocation à accueillir de l'habitat comme des équipements d'intérêt collectif ou de service publics.



Typologie	Habitat, équipements		
Surface réelle opérationnelle	0,44 ha		
Type d'aménagement	Renouvellement urbain		
Nombre de logements minimum attendus	-	**Densité (log/ha)**	25
Nombre de logements abordables attendus (minimum)	-	**Part abordable minimale souhaitée**	50%
Echéance	Court terme	**Opération d'ensemble souhaitée**	non



Périmètre(s)

Périmètre global de l'OAP

SECTEUR A — Secteur au sein de l'OAP dans lequel une opération d'nsemble est souhaitée.

Accessibilité et mobilités

Principe de desserte et d'accès, en double sens ou à sens unique.

Accès complémentaire à proposer, à sens unique.

Principe de cheminement doux à créer ou à conserver.

Vocation(s)

Habitat dense et mixité
Secteur à vocation d'habitat dense et pouvant accueillir de la mixité fonctionnelle

Equipements et services
Secteur à vocation d'équipements et de services d'intérêt collectif

Le projet sur ce secteur génère des incidences positives et négatives.

Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures E (Évitement), R (Réduction) ou C (Compensation) et Recommandations*
Cadre de vie, Paysage et Patrimoine	• Suppression d'une friche commerciale et construction de logements et/ou de équipements d'intérêt collectif ou de service publics	• Réduction : renaturation de quelques espaces • Réduction : cohérence d'ensemble avec les tissus du bourg environnant et les opérations denses à proximité
Patrimoine naturel, TVB et Nature ordinaire	• Espace entièrement artificialisé remplacé par un espace qui intégrera des espaces perméables	• Réduction : renaturation de quelques espaces
Consommation d'espace et Occupation du sol	• Projet de renouvellent urbain • Remplacement d'une friche par un projet d'habitat ou d'équipements d'intérêt collectif ou de service publics.	• Réduction : Densité minimum de 25 log/ha. • Réduction : diversification de l'offre en logements (part sociale de 50 %))
Gestion de l'eau	• Augmentation des rejets d'EU et de la consommation en eau potable	• Réduction : La zone est localisée en secteur aggloméré. Elle sera raccordée sur les réseaux existants. • Réduction : Respect du zonage d'assainissement • Réduction : renaturation de quelques espaces pour améliorer la fonctionnalité pluviale du secteur
Risques, Nuisances et Déchets	• Production de déchets ménagers et recyclables	• Réduction : Collecte des déchets, tri des déchets…
Mobilité	• Augmentation des déplacements motorisés	• Réduction : création de 2 accès, un depuis la route de Machecoul et un autre rue de la Beauche. • Réduction : Des liaisons piétonnes raccordées à la trame viaire périphérique seront aménagées
Energie	• Augmentation des consommations d'énergie	• Réduction : Implantation des constructions de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et optimisation des dispositifs de captation solaire

Secteur 3 - Sud Ostréa (Bourgneuf)

Localisation

Le secteur 3 des OAP est situé au sud de l'école Ostréa à Bourgneuf. Il s'étend sur une superficie de 0,74 ha et est situé non loin des secteurs OAP 1 et 2.









Diagnostic - état des lieux

Il est composé en deux parties : la première directement sous l'école, qui comprend l'ancien terrain de jeux, et le second, en léger retrait à l'est qui donne sur la rue des Aigrettes.

Outre l'école, le secteur est résidentiel, avec une prédominance de logements individuels peu denses.

Ce site présente un enjeu naturel très faible : Le site se trouve incorporé au sein du tissu urbain. D'un point de vue environnemental, le site est quasi exclusivement occupé par une prairie plantée de rares arbres. Il s'agit d'habitats naturels banaux susceptibles d'accueillir des espèces végétales et animales communes. L'absence de diversité des habitats limitent les potentialités biologiques du site.

Projet

Sur ce secteur proche du bourg et de l'école primaire Ostréa, l'objectif est de développer une offre de logements qui profite aux familles et aux jeunes ménages.

Le site est découpé en 2 secteurs :

- Secteur A le long de la rue des Aigrettes
- Secteur B au Sud de l'école et accessible depuis la rue des avocettes élégantes.

Secteur A

Typologie	Habitat		
Surface réelle opérationnelle	0,24 ha		
Type d'aménagement	Densification		
Nombre de logements minimum attendus	6	Densité (log/ha)	25
Nombre de logements abordables attendus (minimum)	2	Part abordable minimale souhaitée	33%
Echéance	2028	Opération d'ensemble souhaitée	Oui

Secteur B

Typologie	Habitat		
Surface réelle opérationnelle	0,5 ha		
Type d'aménagement	Densification		
Nombre de logements minimum attendus	15	Densité (log/ha)	30
Nombre de logements abordables attendus (minimum)	5	Part abordable minimale souhaitée	33%
Echéance	2028	Opération d'ensemble souhaitée	Oui



1. Permettre des liaisons douces traversantes afin d'intégrer cette opération dans l'environnement urbain.
2. Un front végétal sera valorisé le long de la limite de l'école Ostréa pour conserver une séparation paysagère entre les typologies d'espaces.
3. Des hauteurs plus basses pourront être privilégiées pour gérer les vis-à-vis, notamment avec les parties voisines des fonds de jardins.
4. De la rue des Avocettes Elégantes à la rue des Aigrettes, un principe de traversée a minima piétonne (voire secours et sécurité incendie) devra être réalisée. Un accès uniquement en sens unique pourra être proposé.

Périmètre(s)

Périmètre global de l'OAP

Secteur au sein de l'OAP dans lequel une opération d'nsemble est souhaitée.

Vocation(s)

Habitat diversifié

Secteur à vocation d'habitat diversifié, de individuel à collectif et aux typologies variées

Accessibilité et mobilités

Principe de desserte et d'accès, en double sens ou à sens unique.

Accès complémentaire à proposer, à sens unique.

Principe de cheminement doux à créer ou à conserver.

Environnement et paysages

Créer des franges paysagères de transition avec les espaces agro-naturels

Implantations et volumes bâtis

Conserver des espaces non construits et reculer les fronts bâtis

2 Principe d'aménagement spécifique décrit dans l'OAP rédigée.

Le projet sur ce secteur génère des incidences positives et négatives.

Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures E (Évitement), R (Réduction) ou C (Compensation) et Recommandations*
Cadre de vie, Paysage et Patrimoine	• Densification d'un secteur enclavé, d'une dent creuse • Aménagement d'une zone d'habitat. • Diversité dans la forme de l'habitat • Suppression d'un espace d'enherbé et d'un ancien terrain de jeux	• Réduction : 2 sous-secteurs qui doivent faire l'objet d'une opération d'ensemble • Réduction : Un front végétal sera valorisé le long de la limite de l'école Ostréa pour conserver une séparation paysagère entre les typologies d'espaces. • Réduction : Des hauteurs plus basses pourront être privilégiées pour gérer les vis-à-vis, notamment avec les parties voisines des fonds de jardins. • Compensation : création de nouveaux espaces verts
Patrimoine naturel, TVB et Nature ordinaire	• Suppression d'un espace d'enherbé et d'un ancien terrain de jeux	• Réduction : Un front végétal sera valorisé le long de la limite de l'école Ostréa • Compensation : création d'espaces libres, de cheminements piétons et des jardins.
Consommation d'espace et Occupation du sol	• Suppression d'un espace d'enherbé et d'un ancien terrain de jeux • Densification urbaine • Construction d'une quinzaine de nouveaux logements, à proximité de nombreux équipements (écoles notamment)	• Réduction : 2 sous-secteurs qui doivent faire l'objet d'une opération d'ensemble • Réduction : Densité moyenne de 25 log/ha. • Réduction : diversification de l'offre en logements en matière de formes, part sociale de 33 %
Gestion de l'eau	• Augmentation de la surface imperméabilisée et des ruissellements • Augmentation des rejets d'EU et de la consommation en eau potable	• Réduction : La zone est localisée en secteur aggloméré. Elle sera raccordée sur les réseaux existants. • Réduction : Respect du zonage d'assainissement
Risques, Nuisances et Déchets	• Production de déchets ménagers et recyclables	• Réduction : Collecte des déchets, tri des déchets…
Mobilité	• Augmentation des déplacements motorisés	• Réduction : réalisation de liaisons douces traversantes afin d'intégrer cette opération dans l'environnement urbain. • Réduction : Plusieurs accès seront créés dont un depuis la rue des Avocettes élégantes et un autre depuis la rue des Aigrettes • Réduction : traversée à prévoir de la rue des Avocettes Elégantes à la rue des Aigrettes.
Energie	• Augmentation des consommations d'énergie	• Réduction : Implantation des constructions de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et optimisation des dispositifs de captation solaire

Secteur 4 - Rue des Sarcelles (Bourgneuf)

Localisation

Le secteur 4 des OAP se trouve au sud du bourg de Bourgneuf, entre la rue de Sarcelles et le parking du petit chemin. La parcelle s'étend sur 0,70 ha et est actuellement non urbanisée. Il s'agit d'une dent creuse au cœur d'un secteur résidentiel.

Le secteur est desservi à l'est par la rue des Sarcelles, par la rue du petit chemin et son parking à l'ouest.





Diagnostic - Etat des lieux

Ce site présente un enjeu naturel très faible : Le site se trouve incorporé au sein du tissu urbain. D'un point de vue environnemental, le site est actuellement occupé par une prairie. Quelques éléments végétaux ponctuent l'espace et pourront être renforcés. Il s'agit d'habitats naturels banaux susceptibles d'accueillir des espèces végétales et animales communes. L'absence de diversité des habitats limitent les potentialités biologiques du site.





Projet

L'objectif est de récréer un espace habité dense qui s'insère avec les différents tissus environnants. L'aménagement de ce site devra composer avec plusieurs éléments de contexte : le paysage, l'intimité, la gestion des ressources et la proximité avec à la fois le bourg et le marais. Ce site stratégique devra correspondre aux besoins des jeunes ménages, des familles ou encore de senior et ménages d'une personne.

Typologie	Habitat		
Surface réelle opérationnelle	0,70 ha		
Type d'aménagement	Densification		
Nombre de logements minimum attendus	21	**Densité (log/ha)**	30
Nombre de logements abordables attendus (minimum)	11	**Part abordable minimale souhaitée**	50%
Echéance	Court terme	**Opération d'ensemble souhaitée**	Oui



Principes

1. Une entrée unique s'effectuera par la rue de Sarcelles. Une traversée viaire devra être recherchée (notamment pour la sécurité et accès pompier). Ces liaisons devront être gérées de façon apaisées et couplées à des modes doux.
2. Une traversée piétonne devra être obligatoirement recherchée, voire plusieurs, pour garantir la porosité du site. Ces liaisons pourront s'appuyer sur des espaces publics ou naturels au sein du site ou sur ses abords.
3. Un mur patrimonial situé en bordure nord-est du site est à protéger et à valoriser. Il s'agit du mur des Cordeliers. Il pourra éventuellement être doublé d'une haie végétale pour préserver l'intimité des parcelles.

Périmètre(s)

- Périmètre global de l'OAP
- SECTEUR A — Secteur au sein de l'OAP dans lequel une opération d'nsemble est souhaitée.

Vocation(s)

Habitat diversifié
Secteur à vocation d'habitat diversifié, de individuel à collectif et aux typologies variées

Accessibilité et mobilités

- Principe de desserte et d'accès, en double sens ou à sens unique.
- Accès complémentaire à proposer, à sens unique.
- Principe de cheminement doux à créer ou à conserver.

Environnement et paysages

- Conserver au maximum les boisements, les arbres, les haies et talus... et tous les motifs végétaux existants.

Implantations et volumes bâtis

- Conserver des espaces non construits et reculer les fronts bâtis
- (2) Principe d'aménagement spécifique décrit dans l'OAP rédigée.

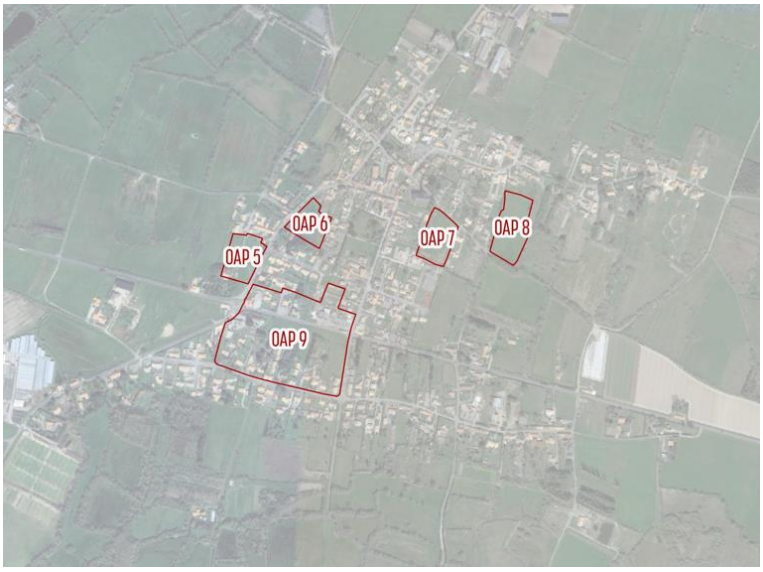
Le projet sur ce secteur génère des incidences positives et négatives.

Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures E (Évitement), R (Réduction) ou C (Compensation) et Recommandations*
Cadre de vie, Paysage et Patrimoine	• Suppression d'un espace engazonné, non urbanisé • Aménagement d'une zone d'habitat. • Diversité dans la forme de l'habitat, la typologie et la taille (du locatif à l'accession, du social à abordable, des grands comme des petits logements.)	• Evitement : Protection et valorisation du mur des Cordeliers situé en bordure nord-est du site • Réduction : Opération d'ensemble souhaitée • Réduction : Un point de vue sur l'église de Bourgneuf doit être travaillé depuis les entrées Sud-est du site, ainsi que des percées visuelles à conserver lorsque cela est possible sur les marais. • Compensation : création de nouveaux espaces verts
Patrimoine naturel, TVB et Nature ordinaire	• Suppression d'un espace engazonné, non urbanisé	• Compensation : création de nouveaux espaces verts
Consommation d'espace et Occupation du sol	• Suppression d'un espace engazonné, non urbanisé • Densification urbaine • Construction d'une quinzaine de nouveaux logements en moyenne	• Réduction : opération d'ensemble souhaitée • Réduction : Densité minimum de 25 log/ha. • Réduction : diversification de l'offre en logements • Réduction : Part sociale de 30 % minimum
Gestion de l'eau	• Augmentation de la surface imperméabilisée et des ruissellements • Augmentation des rejets d'EU et de la consommation en eau potable	• Réduction : respect du zonage d'assainissement
Risques, Nuisances et Déchets	• Production de déchets ménagers et recyclables	• Réduction : Collecte des déchets, tri des déchets…
Mobilité	• Augmentation des déplacements motorisés • Aménagement d'une trame viaire interne à la parcelle	• Réduction : création d'un seul accès depuis la rue de Sarcelles • Réduction : Une traversée viaire devra être recherchée avec une sortie sens unique pour les secours et sécurité incendie vers le parking au Nord du site et sur la rue du petit chemin. • Réduction : création de plusieurs traversées piétonnes en accompagnement d'espaces publics ou naturels
Energie	• Augmentation des consommations d'énergie	• Réduction : Implantation des constructions de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et optimisation des dispositifs de captation solaire

Secteur 10 - Les Hauts Vents (Saint-Cyr)

Localisation

Le secteur des Hauts Vents se situe au creux de l'intersection de la rue de la Haute Croix et de la rue de Machecoul, à Saint-Cyr. La rue des Hauts Vents traverse le site du nord au sud. L'OAP s'étend sur environ 0,91 ha.





Diagnostic - Etat des lieux

Des jardins sur la partie Est de la rue des Hauts Vents occupent aujourd'hui le secteur, et dans l'angle sud-ouest, une maison d'habitation est intégrée à l'OAP afin de maîtriser au mieux son insertion dans le futur projet. L'ouest est occupé par une prairie. D'une manière générale, le site présente un enjeu naturel faible à modéré : il se trouve composé d'habitats semi-naturels banaux susceptibles d'accueillir des espèces végétales et animales communes, contribuant au maintien d'une petite faune à proximité des secteurs urbanisés.







Projet

L'objectif de ce secteur est de renforcer l'offre en habitat du bourg de Saint-Cyr. En entrée de bourg en arrivant de Bourgneuf, l'aménagement paysager devra particulièrement être travaillé pour garantir une bonne insertion dans le paysage et constituer une vitrine de qualité du bourg.

Secteur A

Typologie	Habitat, mixte		
Surface réelle opérationnelle	0,44 ha		
Type d'aménagement	Renouvellement urbain		
Nombre de logements minimum attendus	9	Densité (log/ha)	20
Nombre de logements abordables attendus (minimum)	3	Part abordable minimale souhaitée	30%
Echéance	2030	Opération d'ensemble souhaitée	oui

Secteur B

Typologie	Habitat, mixte		
Surface réelle opérationnelle	0,4 ha		
Type d'aménagement	Renouvellement urbain		
Nombre de logements minimum attendus		Densité (log/ha)	20
Nombre de logements abordables attendus (minimum)		Part abordable minimale souhaitée	30%
Echéance	2030	Opération d'ensemble souhaitée	non

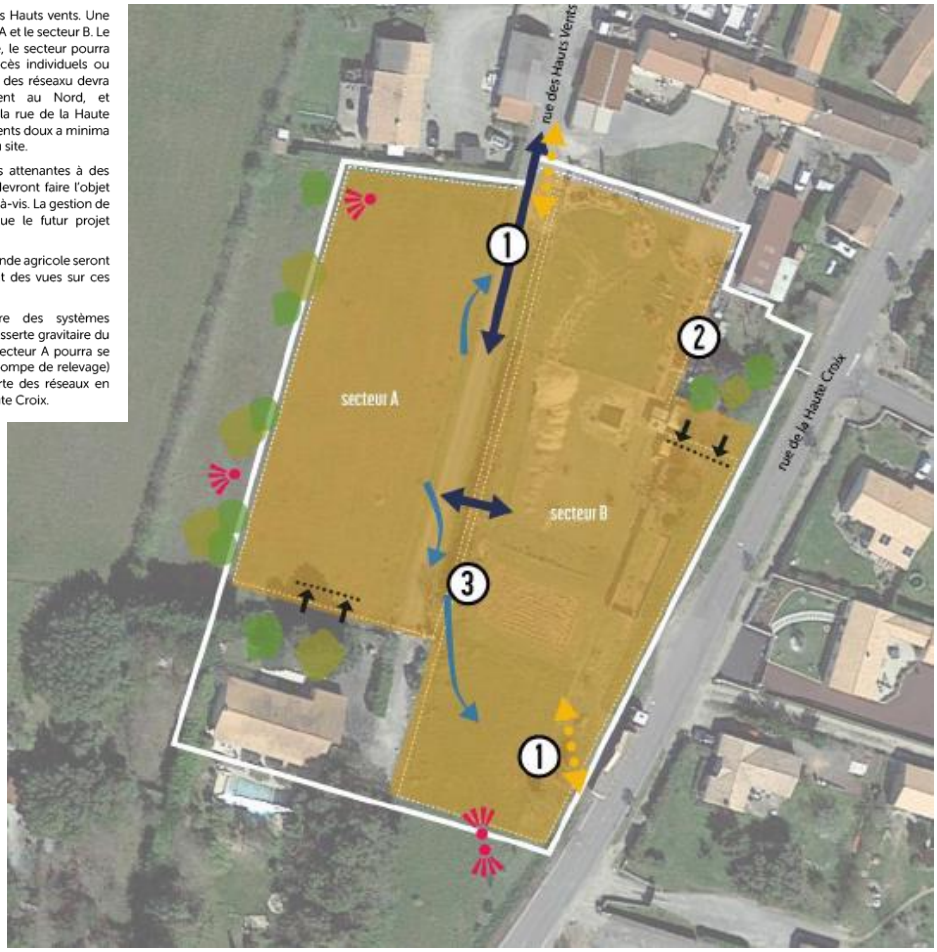
Echéance* : cette opération ne pourra se faire qu'à partir du 1er janvier 2030.

① L'accès principal devra se faire depuis la rue des Hauts vents. Une voie principale permettra de desservir le secteur A et le secteur B. Le secteur A devra être une opération d'ensemble, le secteur pourra être au coup par coup et donc gérer des accès individuels ou mutualisés sur cette voie principale. La gestion des réseaux devra aussi prendre en compte un raccordement au Nord, et éventuellement au Sud à plus long terme sur la rue de la Haute Croix. Dans ce cadre, un principe de cheminements doux a minima sera assuré pour garantir la porosité piétonne du site.

② Des parties environnantes, jardins ou parcelles attenantes à des habitations existantes sont proches du site et devront faire l'objet d'une intégration particulière pour limiter les vis-à-vis. La gestion de la promiscuité devra être traitée de façon que le futur projet d'habitat s'insère dans le tissu existant.

Les abords du secteur A et les franges avec le monde agricole seront traitées de façon paysagère tout en conservant des vues sur ces espaces.

③ La gestion des eaux pluviales ou encore des systèmes d'assainissement d'eaux usées devra suivre la desserte gravitaire du site à long terme. Dans un premier temps, le secteur A pourra se greffer aux réseaux de la rue des Hauts vents (pompe de relevage) mais à plus long terme, un système de desserte des réseaux en gravitaire pourra être raccordé à la rue de la Haute Croix.



Périmètre(s)

Périmètre global de l'OAP

Secteur au sein de l'OAP dans lequel une opération d'ensemble est souhaitée.

Vocation(s)

Habitat diversifié

Secteur à vocation d'habitat diversifié, de individuel à collectif et aux typologies variées

Accessibilité et mobilités

Principe de desserte et d'accès, en double sens ou à sens unique.

Accès complémentaire à proposer, à sens unique.

Principe de cheminement doux à créer ou à conserver.

Implantations et volumes bâtis

Conserver des espaces non construits et reculer les fronts bâtis

② Principe d'aménagement spécifique décrit dans l'OAP rédigée.

Environnement et paysages

Rechercher une gestion intégrée et surfacique des eaux pluviales sur la base de systèmes variés pour l'écoulement, l'infiltration ou la récupération.

Conserver les vues patrimoniales et les paysages

Conserver au maximum les boisements, les arbres, les haies et talus... et tous les motifs végétaux existants.

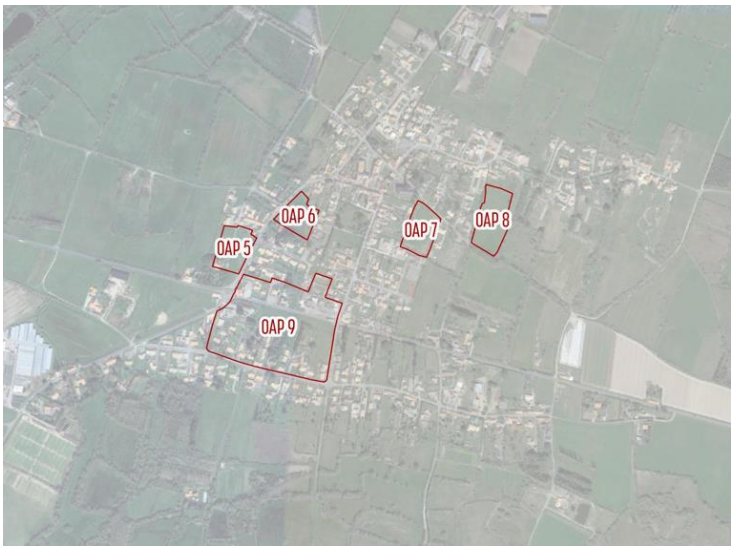
Le projet sur ce secteur génère des incidences positives et négatives.

Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures E (Évitement), R (Réduction) ou C (Compensation) et Recommandations*
Cadre de vie, Paysage et Patrimoine	• Aménagement d'une zone d'habitat en entrée de bourg • Suppression de jardins (potager, espace engazonné)	• Réduction : aménagement paysager particulièrement travaillé pour garantir une bonne insertion dans le paysage et constituer une vitrine de qualité du bourg. • Réduction : conservation d'espaces non construits et recul vis-à-vis des fronts bâtis • Compensation : création de nouveaux espaces verts
Patrimoine naturel, TVB et Nature ordinaire	• Suppression de jardins (potager, espace engazonné)	• Compensation : création de nouveaux espaces verts
Consommation d'espace et Occupation du sol	• Suppression de jardins (potager, espace engazonné) sur 0,8 ha environ • Construction d'une quinzaine de nouveaux logements	• Réduction : Densité minimale de 20 log/ha • Réduction : part sociale minimum de 30 %
Gestion de l'eau	• Augmentation de la surface imperméabilisée et des ruissellements • Augmentation des rejets d'EU et de la consommation en eau potable	• Réduction : La zone est localisée en secteur aggloméré. Elle sera raccordée sur les réseaux existants. • Réduction : Respect du zonage d'assainissement
Risques, Nuisances et Déchets	• Production de déchets ménagers et recyclables	• Réduction : Collecte des déchets, tri des déchets…
Mobilité	• Augmentation des déplacements motorisés	• Réduction : l'entrée principale se fera depuis la rue existante des Hauts Vents. • Réduction : aucune entrée depuis la rue de la Haute Croix
Energie	• Augmentation des consommations d'énergie	• Réduction : Implantation des constructions de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et optimisation des dispositifs de captation solaire

Secteur 6 - La haute-Croix (Saint-Cyr)

Localisation

Le secteur 6 des OAP est situé à l'ouest du bourg de Saint-Cyr. La rue de la Haute Croix le longe à l'est.





Diagnostic - Etat des lieux



Cet espace enherbé de 0,73 ha comprend un bâtiment au Nord-est, sans intérêt particulier.

L'espace s'insère dans un tissu résidentiel mêlant du pavillonnaire et des formes plus denses.

Quelques éléments végétaux bordent le site, notamment une haie au Sud. L'inventaire complémentaire des zones humides a révélé la présence d'une zone humide en contrebas du site.

En 2023, un permis d'aménager a été accordé sur ce site pour un projet de 13 lots.

Projet

Ce secteur est à vocation principale d'habitat. Il devra composer entre différents tissus habités et devra présenter des formes urbaines adaptées, tout en mêlant une diversification de logements.

Un permis d'aménager a été accordé : Il est prévu 13 lots individuels, avec une voie traversante d'ouest en est (depuis la rue de la Haute Croix vers la rue des Mousserons).

Typologie	Habitat		
Surface réelle opérationnelle	0,53 ha		
Type d'aménagement	Densification		
Nombre de logements minimum attendus	13	**Densité (log/ha)**	24
Nombre de logements abordables attendus (minimum)	-	**Part abordable minimale souhaitée**	-
Echéance	Court terme	**Opération d'ensemble souhaitée**	non



Périmètre(s)

Périmètre global de l'OAP

SECTEUR A — Secteur au sein de l'OAP dans lequel une opération d'nsemble est souhaitée.

Vocation(s)

Habitat diversifié
Secteur à vocation d'habitat diversifié, de individuel à collectif et aux typologies variées

Accessibilité et mobilités

Principe de desserte et d'accès, en double sens ou à sens unique.

Accès complémentaire à proposer, à sens unique.

Principe de cheminement doux à créer ou à conserver.

Implantations et volumes bâtis

Conserver des espaces non construits et reculer les fronts bâtis

② Principe d'aménagement spécifique décrit dans l'OAP rédigée.

Environnement et paysages

Conserver au maximum les boisements, les arbres, les haies et talus... et tous les motifs végétaux existants.

Rechercher une gestion intégrée et surfacique des eaux pluviales sur la base de systèmes variés pour l'écoulement, l'infiltration ou la récupération.

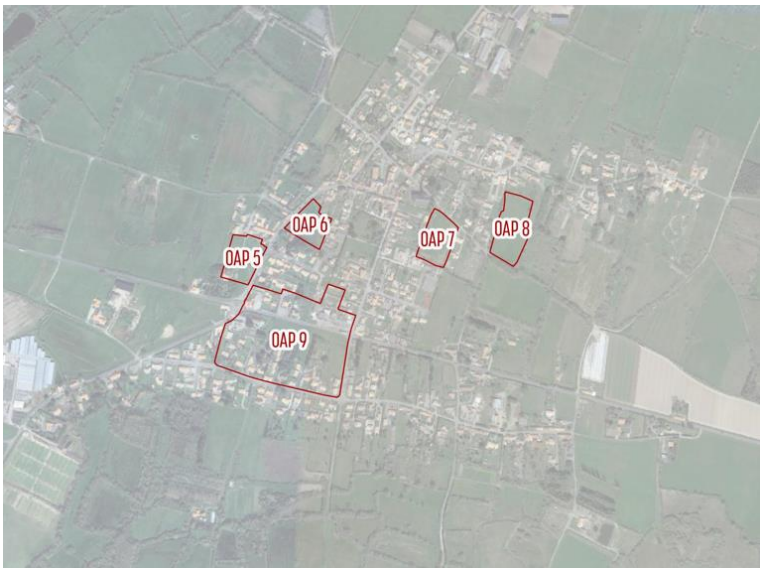
Le projet sur ce secteur génère des incidences positives et négatives.

Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures E (Évitement), R (Réduction) ou C (Compensation) et Recommandations*
Cadre de vie, Paysage et Patrimoine	• Urbanisation et densification d'une prairie • Démolition du bâtiment existant • Aménagement d'une zone d'habitat (maisons individuelles)	• Evitement : Conservation et valorisation de haies bocagères au sud • Evitement : maintien et valorisation de l'espace public végétalisé au nord-est du site
Patrimoine naturel, TVB et Nature ordinaire	• Urbanisation et densification d'une prairie sur 0,5 ha	• Evitement : Conservation et valorisation de la zone humide • Evitement : Conservation et valorisation de haies bocagères au sud
Consommation d'espace et Occupation du sol	• Urbanisation et densification d'une prairie sur environ 0,5 ha • Démolition du bâtiment existant • Construction de 13 maisons individuelles	• Réduction : Densité minimum de 24 log/ha.
Gestion de l'eau	• Augmentation de la surface imperméabilisée et des ruissellements • Augmentation des rejets d'EU et de la consommation en eau potable	• Réduction : La zone est localisée en secteur aggloméré. Elle sera raccordée sur les réseaux existants. • Réduction : Respect du zonage d'assainissement
Risques, Nuisances et Déchets	• Production de déchets ménagers et recyclables	• Réduction : Collecte des déchets, tri des déchets…
Mobilité	• Augmentation des déplacements motorisés • Aménagement de places de stationnement par lot	• Réduction : création d'une voie traversante d'ouest en est (depuis la rue de la Haute Croix vers la rue des Mousserons). • Réduction : aménagement de cheminements doux, à l'ouest et au sud
Energie	• Augmentation des consommations d'énergie	• Réduction : Implantation des constructions de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et optimisation des dispositifs de captation solaire

Secteur 7 - 11 Novembre (Saint-Cyr))

Localisation

Le secteur 7 des OAP se trouve au sein du bourg de Saint-Cyr. Plus précisément, le terrain, d'une superficie de 0,89 ha, un terrain se situe à proximité immédiate de l'église de Saint-Cyr-en-Retz. Il est longé au nord par la rue du 11 novembre. Il s'inscrit à la fois dans un tissu dense avec sa proximité au bourg, et plus résidentiel vers le sud est l'est.





Diagnostic - Etat des lieux

Le site est occupé par une prairie. Un inventaire complémentaire des zones humides a été réalisé et a permis de vérifier l'absence de zones humides sur le secteur. Enfin, le terrain est entouré par un alignement de haies. D'un point de vue environnemental, il s'agit d'habitats naturels banaux susceptibles d'accueillir des espèces végétales et animales communes. L'absence de diversité des habitats limitent les potentialités biologiques du site.







Projet

L'objectif de ce secteur est de conforter l'offre en logements de Saint-Cyr. Une opération d'habitat en relation avec les tissus environnants et qui répond aux besoins du bourg et de la commune. En 2022, un permis d'aménager a été accordé sur ce site pour un projet de 16 lots.

Typologie	Habitat		
Surface réelle opérationnelle	0,89 ha		
Type d'aménagement	Densification		
Nombre de logements minimum attendus	17	**Densité (log/ha)**	18
Nombre de logements abordables attendus (minimum)	-	**Part abordable minimale souhaitée**	-
Echéance	Court terme	**Opération d'ensemble souhaitée**	non



Périmètre(s)

Périmètre global de l'OAP

SECTEUR A — Secteur au sein de l'OAP dans lequel une opération d'nsemble est souhaitée.

Vocation(s)

Habitat diversifié
Secteur à vocation d'habitat diversifié, de individuel à collectif et aux typologies variées

Accessibilité et mobilités

Principe de desserte et d'accès, en double sens ou à sens unique.

Accès complémentaire à proposer, à sens unique.

Principe de cheminement doux à créer ou à conserver.

Environnement et paysages

Conserver au maximum les boisements, les arbres, les haies et talus... et tous les motifs végétaux existants.

Conserver les vues patrimoniales et les paysages

Implantations et volumes bâtis

Conserver des espaces non construits et reculer les fronts bâtis

(2) Principe d'aménagement spécifique décrit dans l'OAP rédigée.

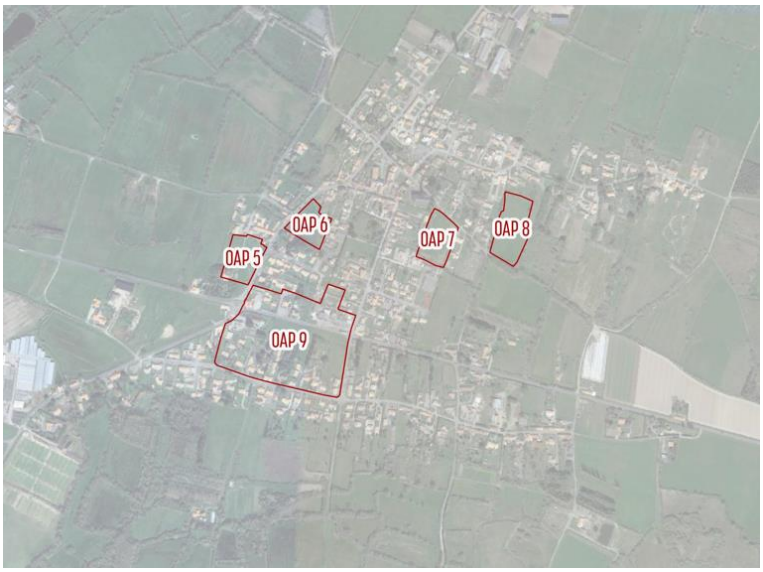
Le projet sur ce secteur génère des incidences positives et négatives.

Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures E (Évitement), R (Réduction) ou C (Compensation) et Recommandations*
Cadre de vie, Paysage et Patrimoine	• Urbanisation et densification d'une prairie sur 0,89 ha • Aménagement d'une zone d'habitat (16 lots)	• Evitement : Conservation et valorisation des arbres implantés en périphérie du site, afin notamment de préserver l'intimité des parcelles
Patrimoine naturel, TVB et Nature ordinaire	• Suppression d'une prairie sur 0,89 ha	• Evitement : Conservation et valorisation des arbres implantés en périphérie du site • Evitement : vérification de l'absence de zones humides
Consommation d'espace et Occupation du sol	• Urbanisation d'une prairie au sein du bourg • Densification urbaine • Construction de 16 nouveaux logements en lots individuels	• Réduction : Densité minimum de 18 log/ha.
Gestion de l'eau	• Augmentation de la surface imperméabilisée et des ruissellements • Augmentation des rejets d'EU et de la consommation en eau potable	• Réduction : La zone est localisée en secteur aggloméré. Elle sera raccordée sur les réseaux existants. • Réduction : Respect du zonage d'assainissement
Risques, Nuisances et Déchets	• Production de déchets ménagers et recyclables	• Réduction : Collecte des déchets, tri des déchets…
Mobilité	• Augmentation des déplacements motorisés • Aménagement de places de stationnement par lot	• Réduction : création d'un accès principal depuis la rue de Retz et d'un accès secondaire possible en sens unique depuis l'ouest, pour permettre une bonne accessibilité du site • Réduction : Création d'une connexion douce depuis le sud-est
Energie	• Augmentation des consommations d'énergie	• Réduction : Implantation des constructions de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et optimisation des dispositifs de captation solaire

Secteur 8 - Point de vue (Saint-Cyr)

Localisation

Le secteur 8 des OAP est situé au nord-est du bourg de Saint-Cyr. D'une surface de 1,2 ha, cette parcelle vient s'inscrire en continuité du tissu aggloméré, dans un environnement résidentiel.





Diagnostic - Etat des lieux

C'est actuellement un espace agricole de cultures. Limitrophe de l'espace agricole, il est bordé de haies sur les limites ouest, sud et est.

Une mare se situe au nord du site et un petit boisement à l'Est.

Si les envions du site présentent des enjeux de conservation (mare, haies et bois), la parcelle du projet ne présente pas d'enjeux forts.



Projet

L'objectif de ce secteur est de conforter l'offre en logements de Saint-Cyr. Une opération d'habitat en relation avec les tissus environnants et qui répond aux besoins du bourg et de la commune. En 2023, un permis d'aménager a été accordé sur ce site pour un projet de 26 lots.

Typologie	Habitat		
Surface réelle opérationnelle	1.20 ha		
Type d'aménagement	Densification		
Nombre de logements minimum attendus	26	**Densité (log/ha)**	21
Nombre de logements abordables attendus (minimum)	26	**Part abordable minimale souhaitée**	100%
Echéance	Court terme	**Opération d'ensemble souhaitée**	oui



Périmètre(s)

Périmètre global de l'OAP

SECTEUR A — Secteur au sein de l'OAP dans lequel une opération d'nsemble est souhaitée.

Vocation(s)

Habitat diversifié

Secteur à vocation d'habitat diversifié, de individuel à collectif et aux typologies variées

Accessibilité et mobilités

Principe de desserte et d'accès, en double sens ou à sens unique.

Accès complémentaire à proposer, à sens unique.

Principe de cheminement doux à créer ou à conserver.

Environnement et paysages

Conserver au maximum les boisements, les arbres, les haies et talus... et tous les motifs végétaux existants.

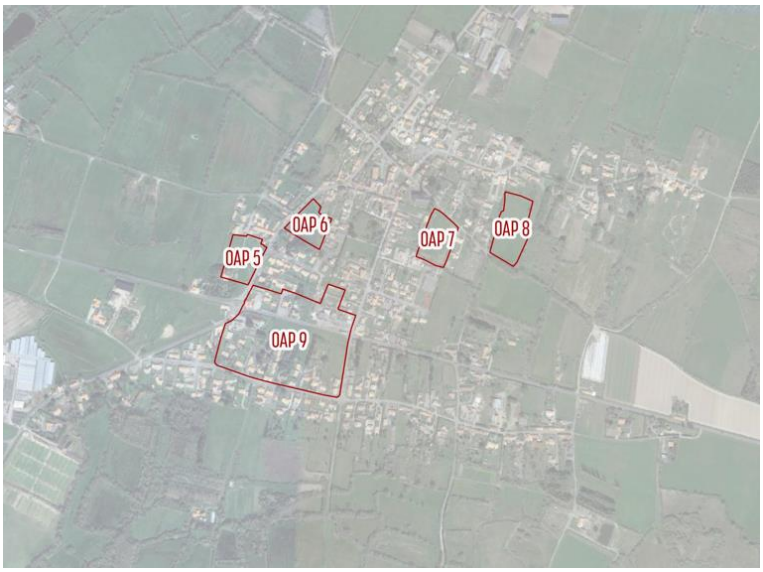
Le projet sur ce secteur génère des incidences positives et négatives.

Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures E (Évitement), R (Réduction) ou C (Compensation) et Recommandations*
Cadre de vie, Paysage et Patrimoine	• Urbanisation d'une parcelle agricole • Aménagement d'une zone d'habitat (26 lots)	• Evitement : Conservation et valorisation des haies et arbres implantés en périphérie du site, afin notamment de préserver l'intimité des parcelles et pour assurer la transition avec l'espace agricole.
Patrimoine naturel, TVB et Nature ordinaire	• Suppression d'une zone de culture sur environ 1,2 ha	• Evitement : Conservation et valorisation des haies / arbres implantés en périphérie du site • Réduction : aménagement de jardins privatifs
Consommation d'espace et Occupation du sol	• Extension urbaine sur 1,20 ha • Construction de 26 nouveaux logements en lots individuels	• Réduction : Densité minimum de 21 log/ha.
Gestion de l'eau	• Augmentation de la surface imperméabilisée et des ruissellements • Augmentation des rejets d'EU et de la consommation en eau potable	• Réduction : La zone est localisée en secteur aggloméré. Elle sera raccordée sur les réseaux existants. • Réduction : Respect du zonage d'assainissement
Risques, Nuisances et Déchets	• Production de déchets ménagers et recyclables	• Réduction : Collecte des déchets, tri des déchets...
Mobilité	• Augmentation des déplacements motorisés • Aménagement de places de stationnement par lot	• Réduction : création d'un accès depuis le sud, intégrant des liaisons douces
Energie	• Augmentation des consommations d'énergie	• Réduction : Implantation des constructions de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et optimisation des dispositifs de captation solaire

Secteur 9 - Route de Machecoul 1 (Saint-Cyr)

Localisation

Le secteur 9 des OAP se trouve au sud de la route de Machecoul (ou RD13).





Diagnostic - Etat des lieux



Elle s'étend sur plus de 6 ha et comprend au sud de la départementale, un tissu résidentiel, de fonds de jardins, de petites parcelles agricoles ou encore de terrains non bâtis. Au nord, ce sont des espaces artificialisés attenants ou pas à des habitations comme des activités, dont de nombreux accès et espaces de stationnement. Un inventaire complémentaire des zones humides a été réalisé et a permis de vérifier l'absence de zones humides sur le secteur. Enfin, le terrain est entouré par un alignement de haies. Globalement, le site présente un enjeu naturel très faible et se trouve incorporé au sein du tissu urbain. Il s'agit d'habitats naturels banaux susceptibles d'accueillir des espèces végétales et animales communes. L'absence de diversité des habitats limitent les potentialités biologiques du site.



Projet

Ce secteur d'OAP a pour but d'organiser les espaces libres ou mutables. L'objectif de ce secteur est d'encadrer l'aménagement de la RD13 et ses abords dans le bourg de Saint-Cyr. C'est une route passante qui nécessite des aménagements sécurisés mais également de qualité puisque c'est l'image de Saint-Cyr qui sera directement renvoyé via cette route.

Secteur A : Au sud de la route, la vocation principale est l'habitat, mais une mixité fonctionnelle avec des services est tolérée, notamment en compatibilité avec les tissus résidentiels.

Secteur B : une opération de couture urbaine organisée pour conserver un espace d'arrêt pour les véhicules et autres visiteurs comme habitants. L'objectif est de permettre la diversification des constructions et des fonctions, tout en sécurisant les abords de la RD13.

① Un accès principal pour le secteur A devra se faire depuis la rue des Saules.

② Des liaisons secondaires douces pourront se ponctuer tout au long de la densification de ce secteur, en fonction des volontés des propriétaires, pour conserver des greffes à la rue des Genêts.

③ Un principe de continuité d'un accès central mutualisé devra être respecté pour que chaque espace non construit puisse se densifier à terme et se greffer sur cette voie.

④ Un recul d'au moins 10 mètres devra être respecté pour toute construction depuis le bord de la RD13. L'objectif est de conserver un front paysagé entre les espaces habités et la route.

⑤ Un recul est à conserver pour organiser la desserte des constructions à venir et existante au sein du secteur B. Des espaces de stationnement et des espaces publics pourront être associé pour conserver une bonne accessibilité et sécurité le long de la RD13. L'idée d'une sorte « d'aire de repos » mixte et fonctionnelle au cœur de Saint-Cyr pourra être entretenu le long de cet axe, en accueillant notamment des activités diverses.

Secteur A

Typologie	Habitat		
Surface réelle opérationnelle	1.61 ha		
Type d'aménagement	Densification		
Nombre de logements minimum attendus	10 à 15	Densité (log/ha)	-
Nombre de logements abordables attendus (minimum)	-	Part abordable minimale souhaitée	-
Echéance	Court terme	Opération d'ensemble souhaitée	Non

Secteur B

Typologie	Habitat, mixte		
Surface réelle opérationnelle	1.68 ha		
Type d'aménagement	Densification		
Nombre de logements minimum attendus	-	Densité (log/ha)	-
Nombre de logements abordables attendus (minimum)	-	Part abordable minimale souhaitée	-
Echéance	Court terme	Opération d'ensemble souhaitée	Non



Périmètre(s)

Périmètre global de l'OAP

Secteur au sein de l'OAP dans lequel une opération d'nsemble est souhaitée.

Vocation(s)

Habitat diversifié
Secteur à vocation d'habitat diversifié, de individuel à collectif et aux typologies variées

Habitat dense et mixité
Secteur à vocation d'habitat dense et pouvant accueillir de la mixité fonctionnelle

Accessibilité et mobilités

Principe de desserte et d'accès, en double sens ou à sens unique.

Accès complémentaire à proposer, à sens unique.

Principe de cheminement doux à créer ou à conserver.

Environnement et paysages

Conserver les vues patrimoniales et les paysages

Conserver au maximum les boisements, les arbres, les haies et talus... et tous les motifs végétaux existants.

Implantations et volumes bâtis

Conserver des espaces non construits et reculer les fronts bâtis

② Principe d'aménagement spécifique décrit dans l'OAP rédigée.

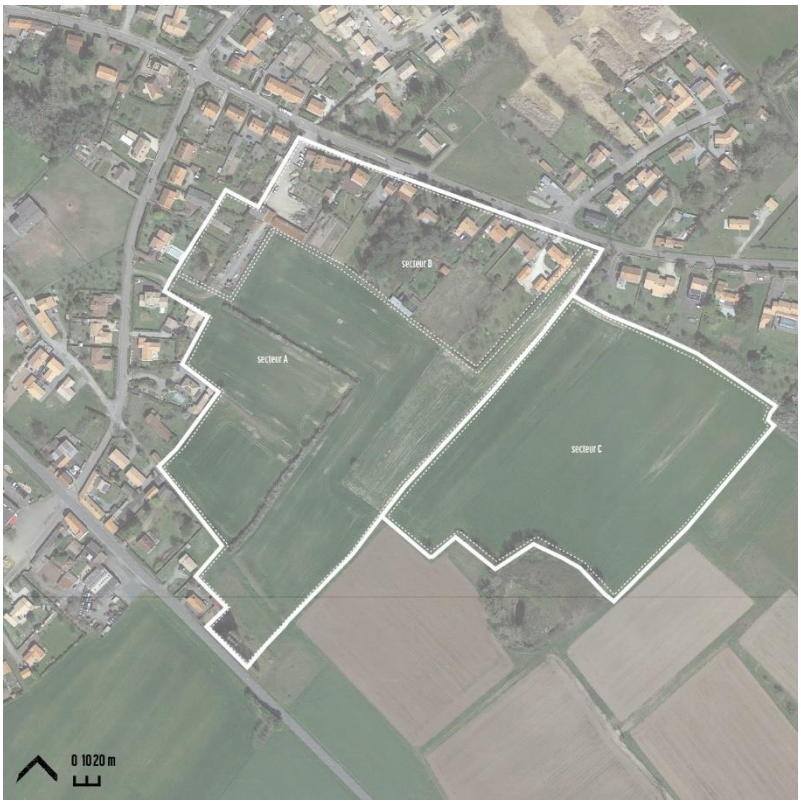
Le projet sur ce secteur génère des incidences positives et négatives.

Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures E (Évitement), R (Réduction) ou C (Compensation) et Recommandations*
Cadre de vie, Paysage et Patrimoine	• Aménagement d'une zone d'habitat (habitat diversifié au sud, Habitat dense au nord) • Suppression d'espaces engazonnés et de prairies	• Réduction : Respect d'un recul d'au moins 10 mètres pour toute construction depuis le bord de la RD13. L'objectif est de conserver un front paysagé entre les espaces habités et la route. • Réduction : conservation des haies et des arbres isolés • Compensation : création de nouveaux espaces verts
Patrimoine naturel, TVB et Nature ordinaire	• Suppression d'espaces engazonnés et de prairies	• Réduction : conservation des haies et des arbres isolés • Compensation : création de nouveaux espaces verts
Consommation d'espace et Occupation du sol	• Suppression d'espaces engazonnés et de prairies • Construction d'une dizaine de nouveaux logements • Renforcement de l'attractivité commerciale le long de la RD, sur la partie nord	• Réduction : Densification urbaine qui permet de limiter l'extension urbaine • Réduction : Un recul est à conserver pour organiser la desserte des constructions à venir et existante au sein du secteur B.
Gestion de l'eau	• Augmentation de la surface imperméabilisée et des ruissellements • Augmentation des rejets d'EU et de la consommation en eau potable	• Réduction : La zone est localisée en secteur aggloméré. Elle sera raccordée sur les réseaux existants. • Réduction : Respect du zonage d'assainissement
Risques, Nuisances et Déchets	• Production de déchets ménagers et recyclables	• Réduction : Collecte des déchets, tri des déchets…
Mobilité	• Augmentation des déplacements motorisés	• Réduction : Un principe de continuité d'un accès central mutualisé devra être respecté pour que chaque espace non construit puisse se densifier à terme et se greffer sur cette voie. • Réduction : Plusieurs accès seront créés. L'accès principal pour le secteur A devra se faire depuis la rue des Sables. • Réduction : Des accès secondaires et parfois uniques, accompagnés de liaisons douces, pourront se ponctuer tout au long de la densification de ce secteur, en fonction des volontés des propriétaires. • Réduction : Des espaces de stationnement et des espaces publics pourront être associé pour conserver une bonne accessibilité et sécurité le long de la RD13.
Energie	• Augmentation des consommations d'énergie	• Réduction : Implantation des constructions de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et optimisation des dispositifs de captation solaire

Secteur 10 - La Cabiterie (Fresnay)

Localisation

L'OAP 5 concerne La Cabiterie, un secteur qui s'inscrit en continuité de l'urbanisation de Fresnay à l'est du bourg. L'OAP s'étend sur plus de 7,7 ha dont 6,5 ha de surface opérationnelle.







Diagnostic - Etat des lieux

Mise à part des jardins privatifs sur la partie nord, il s'agit pour l'essentiel de prairies agricoles, bordées pour certaines par des haies. Des inventaires de zones humides ont été réalisés et n'ont pas identifiés de zones humides dans le secteur. Globalement, le site présente un enjeu naturel faible : il se trouve composé d'habitats semi-naturels banaux susceptibles d'accueillir des espèces végétales et animales communes, contribuant au maintien d'une petite faune à proximité des secteurs urbanisés.



Projet

Un projet de ZAC déjà entamé existe sur cet espace classé en partie en zone urbaine, en 1AU et en 2AU. Le dossier de création de la ZAC de la Cabiterie correspond aux espaces à urbaniser. Il pourra être révisé pour améliorer son programme en fonction des objectifs de la présente OAP sectorielle. L'objectif est d'encadrer le devenir des espaces à urbaniser de la ZAC en cours et des terrains avoisinants. Certains espaces pourront ou peuvent se densifier et ne doivent pas contraindre le bon fonctionnement des futures opérations.

Secteur A

Typologie	Habitat		
Surface réelle opérationnelle	5.1 ha		
Type d'aménagement	Extension		
Nombre de logements minimum attendus	102	Densité (log/ha)	20 log/ha
Nombre de logements abordables attendus (minimum)	34	Part abordable minimale souhaitée	33%
Echéance	Court terme *(à phaser dans l'opération)*	Opération d'ensemble souhaitée	oui

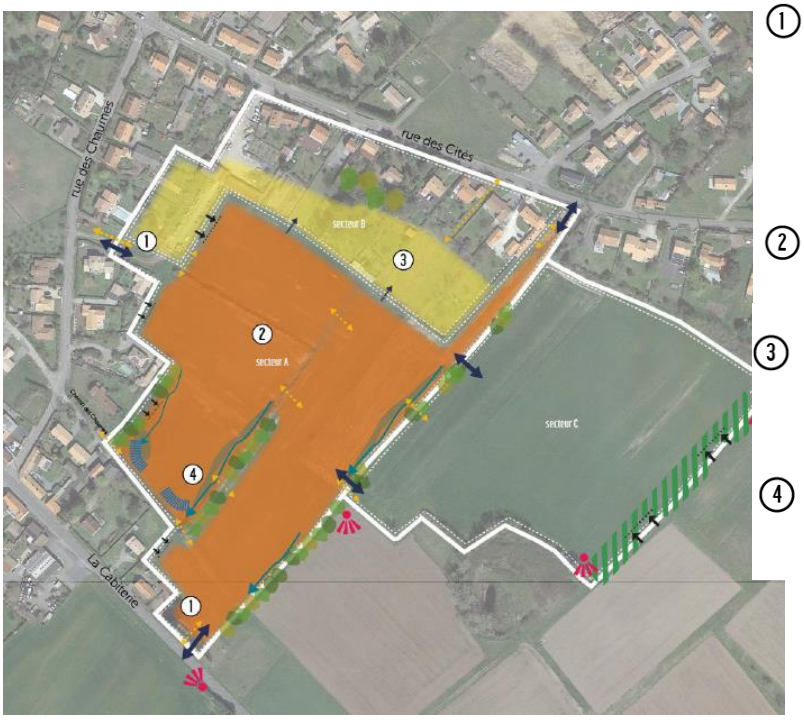
Secteur B

Typologie	Habitat		
Surface réelle opérationnelle	1,4		
Type d'aménagement	Densification		
Nombre de logements minimum attendus	-	Densité (log/ha)	20 log/ha
Nombre de logements abordables attendus (minimum)	-	Part abordable minimale souhaitée	-
Echéance	Court terme	Opération d'ensemble souhaitée	non

Secteur C

Typologie	Habitat		
Surface réelle opérationnelle	4,14		
Type d'aménagement	Extension		
Nombre de logements minimum attendus	-	Densité (log/ha)	20 log/ha
Nombre de logements abordables attendus (minimum)	-	Part abordable minimale souhaitée	33%
Echéance	2032	Opération d'ensemble souhaitée	oui

Echéance* : cette opération ne pourra se faire qu'à partir du 1er janvier 2032.



1. Une desserte optimale et multiple est à prévoir dès la première phase de l'opération. L'objectif est de ne pas créer un quartier en impasse ou basé sur une simple entrée et sortie. Un accès entrée/sortie est à prévoir depuis la rue des Chaumes, depuis la rue de la Cabiterie et sur la rue des Cités (au terme de l'opération).

   L'accès Sud, sur la rue de la Cabiterie devra être traité comme une entrée de ville et une entrée de quartier qualitative et travaillée de façon paysagère. Une accroche bâtie pourra être recherchée au Sud ou un carrefour placette qui encadre l'aspect urbain et entrée de ville.

2. Le secteur A devra sortir en tant que première tranche, dans la continuité de l'urbanisation existante de préférence. Il devra phaser la production de logements et respecter les densités et la diversité du programme demandé.

3. Les fonds de jardin au nord du site peuvent faire l'objet d'une mutation/densification selon le souhait de chaque propriétaire (pas d'opération d'ensemble obligatoire dans le secteur B). Une voie d'accès sur le secteur A pourra être envisagée pour desservir des accès individuels ou mutualisé sur ce secteur B.

4. L'écoulement des eaux se fera selon la topologie du terrain et les études requises pour bien gérer les ruissellements et éviter un report sur des espaces proches. Des systèmes d'infiltration (noues, ...) seront aménagés en bordure sud-ouest du site, pour faciliter la gestion surfacique des eaux de pluie et accompagner les écoulements naturels. L'objectif est d'éviter les rejets sur le réseau public et de gérer les eaux pluviales au sein de l'opération (et au sein des parcelles si création de lots).

Périmètre(s)

Périmètre global de l'OAP

Secteur au sein de l'OAP dans lequel une opération d'nsemble est souhaitée.

Vocation(s)

Habitat libre

Secteur à vocation d'habitat aux typologies libres, en densification douce et à organiser.

Habitat diversifié

Secteur à vocation d'habitat diversifié, de individuel à collectif et aux typologies variées.

Accessibilité et mobilités

Principe de desserte et d'accès, en double sens ou à sens unique.

Accès complémentaire à proposer, à sens unique ou en double sens.

Principe de cheminement doux à créer ou à conserver.

Implantations et volumes bâtis

Conserver des espaces non construits et reculer les fronts bâtis

2 Principe d'aménagement spécifique décrit dans l'OAP rédigée.

Environnement et paysages

Préserver les espaces en eau et les zones potentiellement humides de toute urbanisation.

Conserver les vues patrimoniales et les paysages

Conserver au maximum les boisements, les arbres, les haies et talus... et tous les motifs végétaux existants.

Créer des franges paysagères de transition avec les espaces agro-naturels

Rechercher une gestion intégrée et surfacique des eaux pluviales sur la base de systèmes variés pour l'écoulement, l'infiltration ou la récupération.

Le projet sur ce secteur génère des incidences positives et négatives.

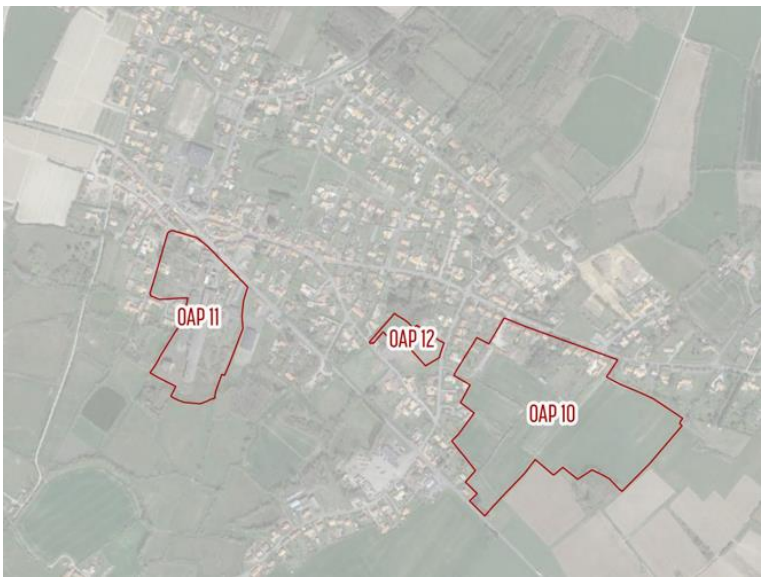
Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures E (Évitement), R (Réduction) ou C (Compensation) et Recommandations*
Cadre de vie, Paysage et Patrimoine	• Urbanisation de prairies et construction de maison individuelles	• Réduction : Une partie des haies sera préservée, et certaines seront plantées notamment sur la limite entre le secteur et l'espace agricole. • Réduction : hauteur et densité des constructions adaptées, à la fois pour travailler l'entrée de ville et marquer des densités ou formes urbaines progressives • Compensation : création de nouveaux espaces verts
Patrimoine naturel, TVB et Nature ordinaire	• Suppression de prairies	• Evitement : un inventaire des zones humides a permis de vérifier l'absence de zones humides • Réduction : Conservation des arbres et des haies environnantes • Compensation : création de nouveaux espaces verts
Consommation d'espace et Occupation du sol	• Extension urbaine • Consommation de terrain agricole sur environ 6,5 ha	• Réduction : Densité minimale de 15 à 20 log/ha en fonction des secteurs • Réduction : part sociale minimum de 33 %
Gestion de l'eau	• Augmentation de la surface imperméabilisée et des ruissellements • Augmentation des rejets d'EU et de la consommation en eau potable	• Réduction : La zone est localisée en secteur aggloméré. Elle sera raccordée sur les réseaux existants. • Réduction : Respect du zonage d'assainissement • Réduction : L'écoulement des eaux se fera par le sud, des noues et autres dispositifs d'infiltration devront être prévus notamment en bordure sud-ouest.
Risques, Nuisances et Déchets	• Production de déchets ménagers et recyclables	• Réduction : Collecte des déchets, tri des déchets…
Mobilité	• Augmentation des déplacements motorisés • Aménagement d'une trame viaire interne au site	• Réduction : Plusieurs entrées/sorties sont prévues, notamment un accès entrée/sortie principal est à prévoir depuis la rue des Chaumes ou depuis le chemin des Chaumes. • Réduction : aménagement de liaisons douces
Energie	• Augmentation des consommations d'énergie	• Réduction : Implantation des constructions de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et optimisation des dispositifs de captation solaire

Secteur 11 - Colarena (Fresnay)

Localisation

L'OAP 11 concerne le site de l'ancienne laiterie Colarena, aujourd'hui sans activité, depuis sa fermeture au début des années 2000.

Cette friche industrielle qui borde la RD13, est par ailleurs connectée directement à la centralité et aux espaces résidentiels.







Diagnostic - Eta des lieux

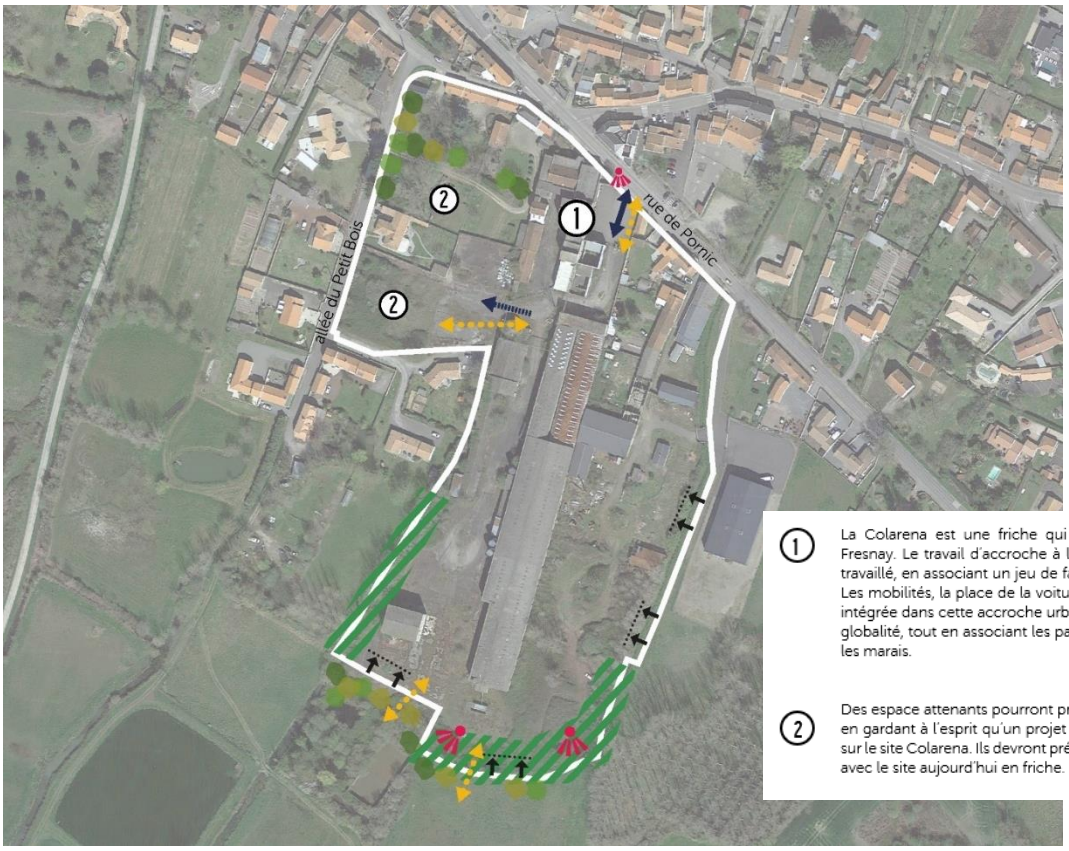
L'OAP qui s'étend sur moins de 5 ha, englobe des espaces sans usage particuliers ou des terrains à renouveler qui jouxte le site de la Colarena. La majorité des parcelles sont construites ou artificialisées. Mise à part la partie ouest qui comprend quelques friches pouvant abriter des espèces animales, le reste du secteur présente peu d'enjeux. A noter que le sol du site est en partie pollué et nécessitera une dépollution avant toute opération.



Projet

L'objectif est de permettre une opération ou plusieurs sur le site et de favoriser la rénovation urbaine de cet espace. Il doit renforcer la centralité de Fresnay. Dans le cadre d'une opération mixte et/ou d'habitat, le site devra être dépollué. Les hangars à l'arrière pourront être détruits et des équipements et/ou des logements pourront être aménagés à la place. Le tout se fera dans l'objectif de redonner une vie à ce lieu si actif autrefois. Des cheminements seront organisés pour rejoindre le bourg de Fresnay ainsi que les marais au sud.

Typologie	Habitat et mixte		
Surface réelle opérationnelle	-		
Type d'aménagement	Renouvellement		
Nombre de logements minimum attendus	-	**Densité (log/ha)**	20 log/ha
Nombre de logements abordables attendus (minimum)	-	**Part abordable minimale souhaitée**	30%
Echéance	Court terme	**Opération d'ensemble souhaitée**	non



1 La Colarena est une friche qui donne sur la rue principale de Fresnay. Le travail d'accroche à la rue devra être particulièrement travaillé, en associant un jeu de façades et de mixité fonctionnelle. Les mobilités, la place de la voiture et du piéton devront aussi être intégrée dans cette accroche urbaine à récréer et repenser dans sa globalité, tout en associant les parcours qui mènent au Sud et vers les marais.

2 Des espace attenants pourront prévoir des projets en parallèle tout en gardant à l'esprit qu'un projet de renouvellement urbain se fera sur le site Colarena. Ils devront prévoir des greffes et des connexions avec le site aujourd'hui en friche.

Périmètre(s)

Périmètre global de l'OAP

SECTEUR A — Secteur au sein de l'OAP dans lequel une opération d'nsemble est souhaitée.

Implantations et volumes bâtis

Conserver des espaces non construits et reculer les fronts bâtis

2 Principe d'aménagement spécifique décrit dans l'OAP rédigée.

Accessibilité et mobilités

Principe de desserte et d'accès, en double sens ou à sens unique.

Accès complémentaire à proposer, à sens unique.

Principe de cheminement doux à créer ou à conserver.

Environnement et paysages

Conserver les vues patrimoniales et les paysages

Conserver au maximum les boisements, les arbres, les haies et talus... et tous les motifs végétaux existants.

Créer des franges paysagères de transition avec les espaces agro-naturels

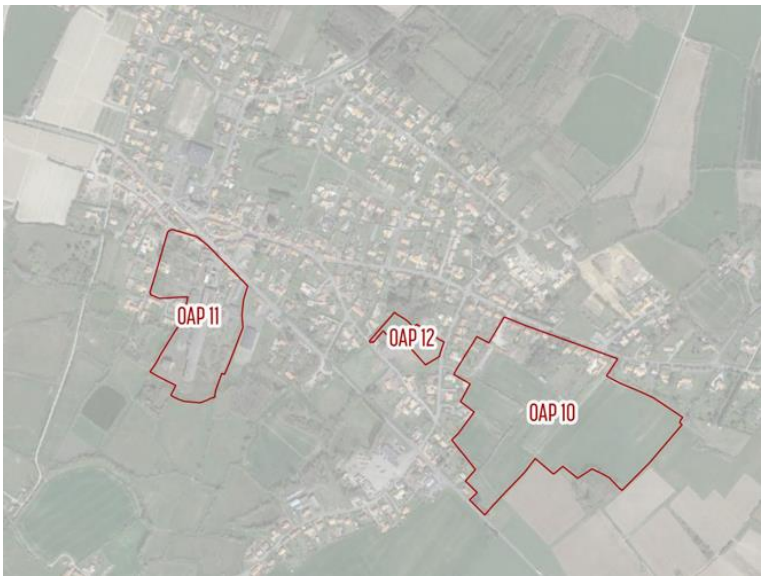
Le projet sur ce secteur génère des incidences positives et négatives.

Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures E (Évitement), R (Réduction) ou C (Compensation) et Recommandations*
Cadre de vie, Paysage et Patrimoine	• Projet de renouvellement urbain • Suppression d'une friche par un programme mixte • Démolition des hangars à l'arrière • Construction de nouveaux bâtiments pour de l'habitat et/ou équipements)	• Réduction : Conservation et valorisation du bâtiment existant au nord (valeur patrimoniale) • Compensation : création de nouveaux espaces verts
Patrimoine naturel, TVB et Nature ordinaire	• Suppression de prairies et de pelouses	• Compensation : création de nouveaux espaces verts
Consommation d'espace et Occupation du sol	• Projet de renouvellement urbain • Suppression d'une friche par un programme mixte • Démolition des hangars à l'arrière • Construction de nouveaux bâtiments pour de l'habitat et/ou équipements	• Réduction : Densité minimale de 20 log/ha • Réduction : part sociale minimum de 30 %
Gestion de l'eau	• Augmentation de la surface imperméabilisée et des ruissellements • Augmentation des rejets d'EU et de la consommation en eau potable	• Réduction : La zone est localisée en secteur aggloméré. Elle sera raccordée sur les réseaux existants. • Réduction : Respect du zonage d'assainissement
Risques, Nuisances et Déchets	• Dépollution des sols à prévoir • Production de déchets ménagers et recyclables	• Réduction : Collecte des déchets, tri des déchets…
Mobilité	• Augmentation des déplacements motorisés • Aménagement d'une trame viaire interne au site	• Réduction : l'entrée principale se fera depuis la rue de Pornic • Réduction : création de cheminements pour rejoindre le bourg de Fresnay ainsi que les marais au sud.
Energie	• Augmentation des consommations d'énergie	• Réduction : Implantation des constructions de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et optimisation des dispositifs de captation solaire

Secteur 12 - Les Chaumes (Fresnay)

Localisation

Le secteur des Chaumes se situe à l'est du bourg de Fresnay.





Diagnostic - Etat des lieux

Ce terrain de 0,7 ha est en prairies permanentes pâturées par des chevaux. Il est bordé au sud par une entreprise. Le site s'inscrit entre la rue des Chaumes à l'est et la rue du Puy Civaux au sud. Un verger est mitoyen au sud du site et une parcelle boisée au nord. Le secteur est séparé des habitations existantes par des haies. Globalement, ce site présente un enjeu naturel très faible : Le site se trouve incorporé au sein du tissu urbain.

D'un point de vue environnemental, le site est quasi exclusivement occupé par des prairies pâturées. L'absence de diversité des habitats limitent les potentialités biologiques du site. Seul le bosquets au nord présente des enjeux mais ce dernier est hors périmètre.



Projet

L'objectif de ce secteur est d'encadrer une densification mesurée du secteur et de favoriser la bonne intégration d'opérations d'habitat en densification.

Typologie	Habitat		
Surface réelle opérationnelle	0,70 ha		
Type d'aménagement	Densification		
Nombre de logements minimum attendus	-	**Densité (log/ha)**	15 log/ha
Nombre de logements abordables attendus (minimum)	-	**Part abordable minimale souhaitée**	-
Echéance	Court terme	**Opération d'ensemble souhaitée**	non



1 Respecter des reculs par rapport à l'entreprise afin de limiter les nuisances aux habitations.

Périmètre(s)

Périmètre global de l'OAP

SECTEUR A — Secteur au sein de l'OAP dans lequel une opération d'nsemble est souhaitée.

Vocation(s)

Habitat diversifié
Secteur à vocation d'habitat diversifié, de individuel à collectif et aux typologies variées

Accessibilité et mobilités

Principe de desserte et d'accès, en double sens ou à sens unique.

Accès complémentaire à proposer, à sens unique ou à double sens.

Principe de cheminement doux à créer ou à conserver.

Environnement et paysages

Conserver au maximum les boisements, les arbres, les haies et talus... et tous les motifs végétaux existants.

Implantations et volumes bâtis

Conserver des espaces non construits et reculer les fronts bâtis

2 Principe d'aménagement spécifique décrit dans l'OAP rédigée.

Le projet sur ce secteur génère des incidences positives et négatives.

Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures E (Évitement), R (Réduction) ou C (Compensation) et Recommandations*
Cadre de vie, Paysage et Patrimoine	• Urbanisation de prairies et construction de maison individuelles	• Réduction : Conservation des arbres et des haies environnantes • Compensation : création de nouveaux espaces verts
Patrimoine naturel, TVB et Nature ordinaire	• Suppression de prairies	• Réduction : Conservation des arbres et des haies environnantes • Compensation : création de nouveaux espaces verts
Consommation d'espace et Occupation du sol	• Projet de densification • Urbanisation de prairies et construction de maison individuelles	• Réduction : Densité minimale de 15 log/ha
Gestion de l'eau	• Augmentation de la surface imperméabilisée et des ruissellements • Augmentation des rejets d'EU et de la consommation en eau potable	• Réduction : La zone est localisée en secteur aggloméré. Elle sera raccordée sur les réseaux existants. • Réduction : Respect du zonage d'assainissement
Risques, Nuisances et Déchets	• Production de déchets ménagers et recyclables • Proximité de l'entreprise au sud	• Réduction : Collecte des déchets, tri des déchets… • Réduction : Respecter des reculs par rapport à l'entreprise afin de limiter les nuisances aux habitations.
Mobilité	• Augmentation des déplacements motorisés • Aménagement d'une trame viaire interne au site	• Réduction : l'entrée principale se fera depuis la rue des Chaumes
Energie	• Augmentation des consommations d'énergie	• Réduction : Implantation des constructions de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et optimisation des dispositifs de captation solaire

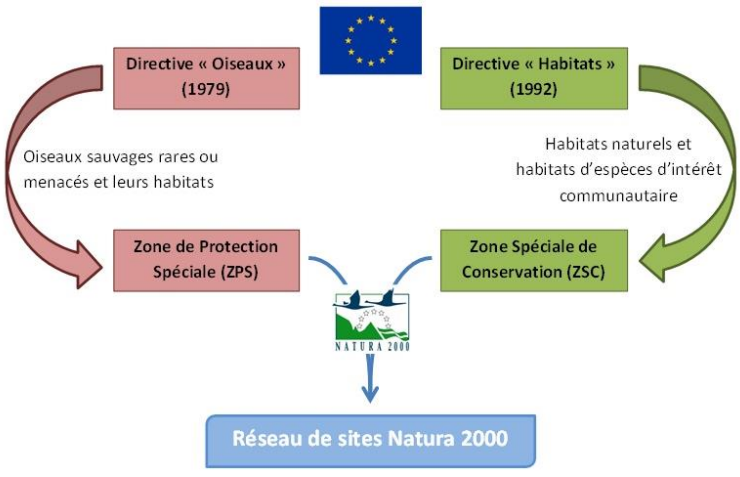
VII. Evaluation des incidences du PLU sur les sites NATURA 2000

VII.1 Qu'est-ce que Natura 2000 ?

Le réseau Natura 2000 s'inscrit au cœur de la politique de conservation de la nature de l'Union européenne et est un élément clé de l'objectif visant à enrayer l'érosion de la biodiversité.

La réglementation européenne repose essentiellement sur le Réseau Natura 2000 qui regroupe la Directive Oiseaux (du 2 avril 1979) et la Directive Habitats-Faune-Flore (du 21 mai 1992), transposées en droit français. Leur but est de préserver, maintenir ou rétablir, dans un état de conservation favorable, des habitats naturels et des espèces de faune et de flore sauvages d'intérêt communautaire.

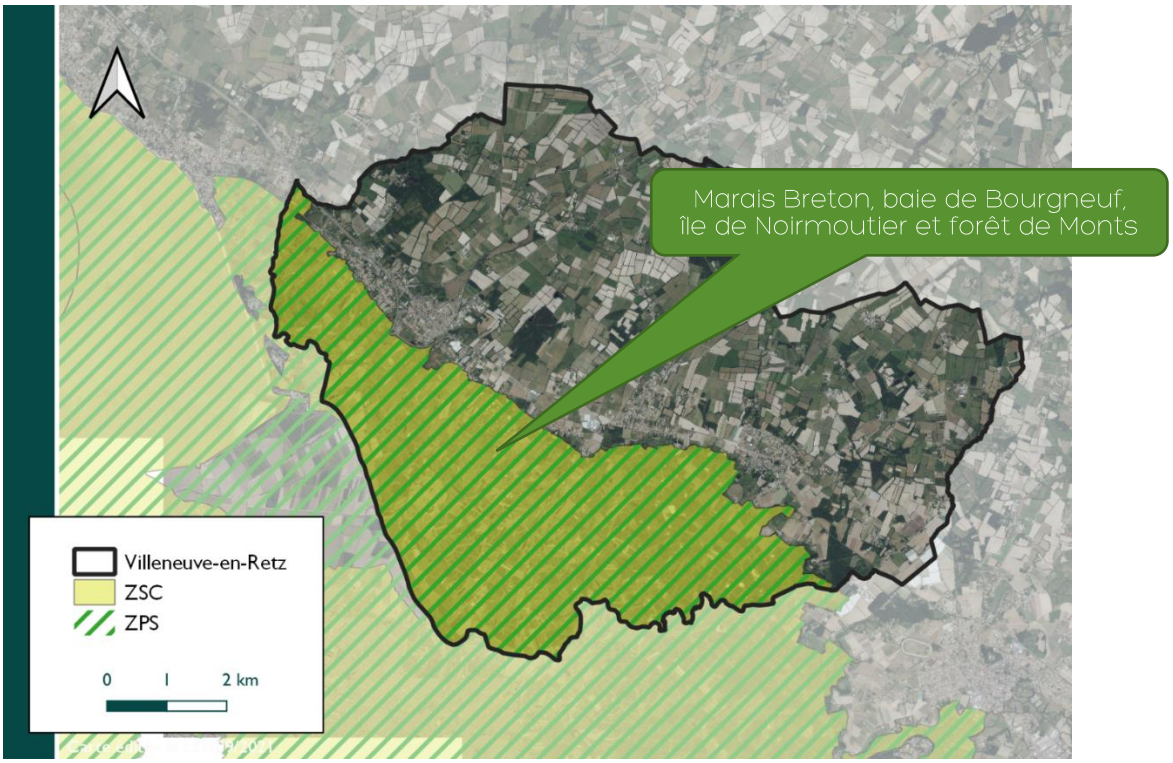
- **La Directive « Oiseaux »** (CE 79/409) désigne un certain nombre d'espèces d'oiseaux dont la conservation est jugée prioritaire sur le plan européen. Au niveau français, l'inventaire des Zones d'Importance pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) sert de base à la délimitation de sites appelés **Zones de Protection Spéciale (ZPS)** à l'intérieur desquels sont contenues les unités fonctionnelles écologiques nécessaires au développement harmonieux de leurs populations : les « habitats d'espèces ». Ces habitats permettent d'assurer la survie et la reproduction des oiseaux sauvages menacés de disparition, vulnérables à certaines modifications de leurs habitats ou considérés comme rares.
- **La Directive « Habitats »** (CE 92/43) concerne le reste de la faune et de la flore. Elle repose sur une prise en compte non seulement d'espèces mais également de milieux naturels (les « habitats naturels) dont une liste figure en annexe I de la Directive. À la suite de la proposition de Site d'Importance Communautaire (pSIC) transmise par la France à l'U.E., elle conduit à l'établissement des Sites d'Importance Communautaire (SIC) qui permettent la désignation de **Zones Spéciales de Conservation (ZSC).** C'est seulement par arrêté ministériel que ce SIC devient ZSC, lorsque le Document d'Objectifs (DO).



VII.2 Villeneuve-en-Retz et Natura 2000

2 sites Natura 2000 sont localisés au sud-ouest du territoire et ces 2 zones se superposent :

- La ZSC : Marais Breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts (FR5200653)
- La ZPS : Marais Breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts (FR5212009)



Localisation des zones Natura 2000 sur la commune - DM EAU

Cette zone Natura 2000 est un grand ensemble regroupant une vaste zone humide arrière-littorale provenant du comblement du golfe de Machecoul et de Challans après la transgression flandrienne ; baie marine renfermant des vasières à forte productivité, île et cordons dunaires. Une partie du littoral endigué au cours des derniers siècles a donné naissance à des systèmes de polders et de marais salants. En se basant sur les laisses des plus hautes mers indiquées sur les cartes IGN, le taux de surface marine du site est de 30%.

Ces milieux sont les lieux de reproduction, nourrissage et hivernage de nombreuses espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire. Le site est la seule zone de France à accueillir chaque année 7 espèces de limicoles en reproduction, 40 000 anatidés et limicoles en passage ou hivernage. Le site est particulièrement important pour l'échasse blanche, l'avocette élégante, la mouette mélanocéphale, le hibou des marais, la sterne Pierregarin, la sterne Caugek, la vanneau huppé, la barge à queue noire, le canard souchet.
Les pincipales sources de vulnérabilité sont :

- Menaces sur la conservation du fait de la déprise agricole (difficultés économiques des systèmes d'élevage bovin extensifs) : des opérations locales agri-environnement sont en cours pour ralentir ce phénomène, limité cependant par la médiocre qualité des sols qui n'offrent que peu de possibilités d'intensification (à l'exception des élevages hors-sol).
- La forte pression touristique sur le littoral induit divers aménagements (routes, campings...) et une pression urbaine importante, particulièrement sur l'île de Noirmoutier et la frange littorale.

La dégradation de zones humides (dégradation et perturbation du fonctionnement hydraulique, remblaiement et aménagements divers).

VII.3 Analyse des éléments du PLU pouvant avoir une incidence sur les sites NATURA 2000

Incidences directes

Prise en compte des zones Natura 2000 dans les orientations du PADD

L'attractivité de la commune est due en partie pour la qualité de son cadre de vie, ses paysages, son marais, ses milieux naturels. La protection de cet environnement est donc un enjeu fondamental pour l'avenir du territoire. Ainsi, le PLU a intégré des mesures qui permettront d'assurer une meilleure prise en compte de l'environnement à l'échelle communale et qui seront bénéfiques pour la préservation des sites Natura 2000.

Les sites Natura 2000 sont considérés comme des réservoirs de biodiversité. Au sein du PADD, le PLU entend « protéger les réservoirs de biodiversité », « identifier les milieux importants et regroupant des espèces végétales et animales et permettre leur déplacements par le biais de connexions multiples et de qualité ».

Le document d'orientation rappelle également que le territoire communal offre une diversité de milieux favorables au maintien et au développement de la biodiversité (boisements, maillage bocager, cours d'eau, marais et zones humides) et a pour objectifs de les valoriser et de les protéger.

Prise en compte des zones Natura 2000 dans les parties réglementaires

Ce zonage de protection est bien évidemment repris dans le PLU, notamment dans l'état initial de l'environnement (EIE) et traduit ensuite dans les parties réglementaires. La préservation des sites Natura 2000 est prise en compte dans le PLU à travers un zonage adapté. Au plan de zonage du PLU, le Marais breton et ses espaces proches ont été classé en secteur NR. Ce dernier correspond aux espaces terrestres, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel, culturel du littoral et milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. La partie Est de la zone Natura 2000 a été classée en zone N, correspondant aux terrains non artificialisés essentiellement composés d'espaces forestiers. Ils ont vocation à protéger la qualité des sites, des paysages mais aussi l'intérêt écologique des milieux naturels. Les nouvelles constructions sont interdites. Ainsi, le PLU permet la protection des sites N2000.

Il s'agit donc d'une mesure de protection, qui est de nature à garantir le maintien dans un bon état de conservation des habitats d'intérêt communautaire, des habitats d'espèces, ainsi que des espèces d'intérêt communautaire.

Ainsi, en définitive, le PLU ne générera aucune incidence directe négative sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire ayant justifiées la désignation du site.

Incidences indirectes

Protection des composantes de la trame verte et bleue nécessaires au cycle de vie des espèces d'intérêt communautaire

Les espèces d'intérêt communautaire potentiellement présentes sur Villeneuve sont essentiellement des oiseaux. En effet, la vaste zone humide arrière-littorale est le lieu de reproduction, nourrissage et hivernage de nombreuses espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire. Le site est particulièrement important pour l'échasse blanche, l'avocette élégante, la mouette mélanocéphale, le hibou des marais, la sterne Pierregarin, la sterne Caugek, la vanneau huppé, la barge à queue noire, le canard souchet.

Or, des dispositions spécifiques complémentaires au zonage ont été prises dans le PLU et permettent de préserver les habitats et les espèces patrimoniales (dont ceux identifiés et protégés par Natura 2000).

Tout d'abord, les zones humides et les marais ont été identifiés sur l'ensemble du territoire et ont été pris en compte dans le PLU. Les zones humides identifiées au plan de zonage par une trame doivent faire l'objet de mesures de préservation et sous-réserve du respect des dispositions prévues dans le règlement propre à chaque secteur.

Les oiseaux fréquentent également les milieux ouverts. L'ensemble des haies bocagères du territoire ont été repérées sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme pour leur intérêt paysager ou pour leur intérêt en faveur de la biodiversité.

Enfin, la prise en compte et la protection de la trame boisée repose aussi sur le classement de certains boisements, notamment les boisements significatifs, en Espaces Boisés Classés (L.113-1 du Code de l'Urbanisme), interdisant là tout changement d'affection du sol. D'autres boisements à conserver sont protégés au titre du L151-23 du CU.

En définitive, en plus du classement des sites Natura 2000 en zone NR et , des mesures spécifiques (bois en EBC et loi paysage, haies protégées au titre de la loi paysage, protection des zones humides) bénéficiant aux espèces d'intérêt communautaire, vont être appliquées sur l'ensemble du territoire communal.

Conclusion

Le réseau Natura 2000 n'a pas vocation à la mise sous cloche d'un territoire mais bien de rechercher la compatibilité entre enjeux socio-économiques et écologiques, pour assurer la préservation des habitats et espèces menacés. Le PLU encourage, à travers les orientations de son PADD, la préservation et la protection de la richesse de la biodiversité et des milieux naturels. Cette préservation se traduit par une politique favorable au maintien des caractéristiques écologiques de la commune et des sites Natura 2000 :

- Un développement raisonné de l'urbanisation, et une localisation des secteurs de projets en dehors des sites Natura 2000.
- Un zonage adapté pour les parcelles implantées au sein des zones Natura 2000, ainsi que des dispositions spécifiques complémentaires (boisements en EBC, haies protégées au titre de la loi paysage, zones humides protégées) qui respecte les objectifs de conservation des habitats et espèces d'intérêt communautaire.
- Un maintien et un développement de la trame verte et bleue sur la commune
- Des STEP en capacité de traiter les effluents générés par le développement démographique souhaité par le PLU.

Au vu de ces éléments, le projet de PLU aura des incidences positives sur les zones NATURA 2000.

Le PLU n'aura pas d'incidences négatives notables sur l'état de conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire de ces sites.

VIII. Critères, indicateurs et modalités retenues

Afin d'évaluer les incidences réelles du PLU sur son environnement direct et indirect, la commune met en place un dispositif de suivi et d'évaluation des effets de la mise en œuvre de son projet de territoire. Plusieurs indicateurs sont proposés, et feront l'objet d'un suivi spécifique.

Un indicateur se définit comme « un facteur ou une variable, de nature quantitative ou qualitative, qui constitue un moyen simple et fiable de mesurer et d'informer des changements liés à une intervention, ou d'aider à apprécier la performance d'un acteur de développement » (définition de l'OCDE, glossaire des principaux termes relatifs à l'évaluation et à la gestion axée sur les résultats, 2002).

Les indicateurs ont pour objectif de donner une vision globale sur les évolutions du territoire dans les domaines où ont été identifiés les principaux enjeux. La commune devra réaliser un état « 0 » de ces indicateurs à l'approbation du PLU qui servira de référentiel pour les évaluations suivantes.

La périodicité du renseignement des indicateurs est variable selon la nature des données et peut se faire annuellement, tous les trois ans en moyenne, ou durant toute la durée du PLU.

Enfin, certains critères seront à analyser grâce aux informations recueillies lors des dépôts futurs de permis de construire (PC) et de déclaration préalable (DP). Ils sont identifiés dans les tableaux suivants par un fond gris.

VIII.1 Trame verte et bleu

Thématique / Impact suivi	Indicateur	Unité	Fréquence	Source de la donnée	Valeur de référence (état « 0 »)	Structure porteuse du suivi
Évolution de la surface boisée	Surface boisée totale à l'échelle communale	ha	Tous les 3 ans	PLU	603 ha	Commune
	Superficie des boisements protégés au titre du L113-1 du Code de l'Urbanisme	ha	Tous les 3 ans	PLU	522 ha	Commune
	Superficie des boisements protégés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme	ha	Tous les 3 ans	PLU	81 ha	Commune
	Surface nouvellement plantée (par mesures compensatoires)	ha	Annuelle	(Futurs PC et DP)*-		Commune
	Surface nouvellement défrichée	ha	Annuelle	(Futurs PC et DP)*		Commune
Évolution du maillage bocager	Linéaire de haies bocagères sur le territoire	kms	Annuelle	PLU	420 kms	Commune
	Linéaire de haies protégées au titre du 151-23 du Code de l'Urbanisme	kms	Annuelle	PLU	420 kms	Commune
	Linéaire de haies nouvellement plantées	ml	Annuelle	(Futurs PC)*		Commune
	Linéaire de haies nouvellement défrichées	ml	Annuelle	(Futures DP)*		Commune
Évolution du réseau hydrographique	Linéaire de cours d'eau protégés au titre du 151-23 du Code de l'Urbanisme	km	Annuelle	PLU	57 kms	Commune
Évolution de la superficie en zones humides	Surface de zones humides protégées au titre du 151-23 du Code de l'Urbanisme	ha	Tous les 3 ans	PLU / SAGE	3091 ha	Commune
	Nombre et superficie de zones humides nouvellement recensées	ha	Tous les 3 ans	(Futurs inventaires)		Commune
Espaces verts	Surface moyenne d'espace vert ou non imperméabilisée des nouveaux permis de construire	M^2	Annuelle	Commune		Commune

* PC : Permis de construire / DP : Déclaration préalable / RGA : Recensement Général Agricole

VIII.2 Espaces agricoles

Thématique / Impact suivi	Indicateur	Unité	Fréquence	Source de la donnée	Valeur de référence (état « 0 »)	Structure porteuse du suivi
Préservation et valorisation des milieux agricoles	Surface Agricole Utilisée (SAU) en 2020	ha	Durée du PLU	Agreste	5197 hectares	Commune
	Nombre d'exploitations agricoles en 2020	U	Durée du PLU	Agreste	54 exploitations	Commune
	Permis de construire (PC) liés à l'activité agricole Nombre (dont accordé/refusé) Emprise au sol moyenne Hauteur moyenne des constructions Nombre de logement de fonction	U ou m^2	Annuelle	(Futurs PC et DP)*		Commune

* PC : Permis de construire / DP : Déclaration préalable / RGA : Recensement Général Agricole

VIII.3 Ressources du sol

Thématique / Impact suivi	Indicateur	Unité	Fréquence	Source de la donnée	Valeur de référence (État « 0 »)	Structure porteuse du suivi
Consommation foncière	La surface consommée entre 2011 et 2021	ha	Durée du PLU	PLU	23.56 ha	Commune
	Dans les futurs permis de construire (PC) : Nombre de permis (dont accordé/refusé) Nombre de logements construits Surface parcellaire moyenne Emprise au sol construite moyenne Surface moyenne de plancher Surface moyenne d'espace vert ou non imperméabilisée Nombre moyen de place de stationnement crée	U ou m^2	Annuelle	(Futurs PC et DP)*-		Commune

VIII.4 Assainissement

Thématique / Impact suivi	Indicateur	Unité	Fréquence	Source de la donnée	Valeur de référence (état « 0 »)	Structure porteuse du suivi
Production et traitement des eaux usées	Capacité de la STEP de Moutiers-en-Retz en 2022	Eq-hab	Annuelle	Rapports annuels du gestionnaire	23 670 EH	Gestionnaire
	Charge organique moyenne en 2022	%	Annuelle		42 %	
	Charge organique en pointe en 2022	%	Annuelle		58 %	
	Charge hydraulique moyenne en 2022	%	Annuelle		51 %	
	Capacité actuelle de la STEP de Fresnay (2022)	Eq-hab	Annuelle	Rapports annuels du gestionnaire	900 EH	Gestionnaire
	Charge organique moyenne en 2022	%	Annuelle		65 %	
Production et traitement des eaux usées	Charge hydraulique moyenne en 2022	%	Annuelle	Rapports annuels du gestionnaire	44 %	Gestionnaire
	Capacité de la future STEP de Fresnay	Eq-hab	Annuelle		1 900 EH	

VIII.5 Ressources énergétiques et qualité de l'air

Thématique / Impact suivi	Indicateur	Unité	Fréquence	Source de la donnée	Valeur de référence (état « 0 »)	Structure porteuse du suivi
Qualité de l'air	Évolution de la concentration des principaux polluants surveillés (Indice ATMO de la qualité de l'air)	-	Annuelle	Rapports annuels d'Air Pays de la Loire	-	Air Pays De la Loire
	Linéaires de liaisons douces (piétons, vélos) aménagés.	km	Annuelle	Commune		Commune

Consommation d'énergie et production d'énergie renouvelable	Nombre d'installations photovoltaïque sur la commune	U	Annuelle	Permis	100 installations en 2020	Commune
	Nombre d'éoliennes en fonctionnement	U	Annuelle	Permis	6 éoliennes	Commune
	Nombre de logements améliorés thermiquement (isolation par l'extérieur)	U	Annuelle	(futurs DP)*	-	Commune
	Nombre de logements basse-consommation/passifs	U	Annuelle	(futurs PC)*	-	Commune
	Suivi production d'énergies renouvelable (réseau de chaleur, photovoltaïque, panneaux solaires, ...).	-	Annuelle	(futurs PC et DP)*	-	Commune

- * PC : Permis de construire / DP : Déclaration préalable

VIII.6 Gestion des déchets

Thématique / Impact suivi	Indicateur	Unité	Fréquence	Source de la donnée	Valeur de référence (état « 0 »)	Structure porteuse du suivi
Déchets	Gisement d'ordures ménagères résiduelles (OMR) par habitant	kg/hab/ DGF	Annuelle	Rapports annuels	179kg/hab en 2022	Pornic Agglo
	Gisement des emballages par habitant				36 kg/hab en 2022	
	Gisement des papiers par habitant				14 kg/hab en 2022	
	Gisement de verres par habitant				57 kg/hab en 2022	
	Gisement total dans les déchetteries par habitant				510 kg/hab en 2022	

VIII.7 Risques naturels et technologiques

Thématique / Impact suivi	Indicateur	Unité	Fréquence	Source de la donnée	Valeur de référence (état « 0 »)	Structure porteuse du suivi
Vulnérabilité vis-à-vis des risques naturels et technologiques	Nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle par type de risque (État),	U	Durée du PLU	Géorisques	8 Arrêtés	Commune DDTM
	Nombre d'installations classées (DREAL) sur la commune	U	Durée du PLU	Ministère de la transition écologique et solidaire	30 IC	Commune DDTM
	Part des PC délivrés dans les zones soumises à aléas (inondation / retrait-gonflement des argiles...)	U	Annuelle	Commune	-	Commune
	Nombre de travaux réalisés par la collectivité pour réduire la vulnérabilité des territoires	U	Annuelle	Commune	-	Commune

VIII.8 Pollutions des sols

Thématique / Impact suivi	Indicateur	Unité	Fréquence	Source de la donnée	Valeur de référence (état « 0 »)	Structure porteuse du suivi
Pollutions des sols	Nombre d'anciens sites industriels et activités de services (CASIAS) susceptibles d'avoir généré une pollution	U	Durée du PLU	CASIAS	7 sites CASIAS en 2022	Géorisques Commune
	Nombre de sites et sols potentiellement pollués (BASOL) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif	U	Durée du PLU	BASOL	1 site BASOL en 2022	Géorisques Commune

VIII.9 Habitat

Thématique / Impact suivi	Indicateur	Unité	Fréquence	Source de la donnée	Valeur de référence (état « 0 »)	Structure porteuse du suivi
PRODUCTION DE LOGEMENTS						
Changement de destination	Changement de destination : Nombre (dont accordé/refusé)	U	Annuelle	Commune	-	Commune
Permis de construire	Nombre (dont accordé/refusé)	U	Annuelle	Commune	-	Commune
	Surface parcellaire moyenne	m2	Annuelle	Commune	-	Commune
	Emprise au sol construite moyenne	m2	Annuelle	Commune	-	Commune
	Surface moyenne de plancher	m2	Annuelle	Commune	-	Commune
	Surface moyenne d'espace vert ou non imperméabilisée	m2	Annuelle	Commune	-	Commune
	Nombre moyen de place de stationnement crée	u	Annuelle	Commune	-	Commune
	Surface moyenne d'espace vert ou non imperméabilisée	m^2	Annuelle	Commune	-	Commune
AMELIORATION DE L'HABITAT						
Déclaration préalable	Nombre et type de travaux extérieurs	U/ Désignation	Annuelle	Commune	-	Commune
Permis de construire	Nombre (dont accordé/refusé)	U	Annuelle	Commune	-	Commune
	Emprise au sol moyenne créée	m2	Annuelle	Commune	-	Commune

VIII.10Cadre de vie / Vie locale

Thématique / Impact suivi	Indicateur	Unité	Fréquence	Source de la donnée	Valeur de référence (état « 0 »)	Structure porteuse du suivi
Communication sociale lié au patrimoine	Expositions et autres manifestations dédiés au patrimoine (lieu, date, fréquentation)	U	Tous les 3 ans	Commune	-	Commune
Continuité urbanistique	Traitement des espaces publics des quartiers périphériques	U	Tous les 3 ans	Commune	-	Commune
Traitement des abords de l'agglomération	Travaux sur les entrées de ville ou des perspectives sur la ville depuis les voies de circulation	U	Tous les 3 ans	Commune	-	Commune
Equipements publics	Nombre d'équipements	U	Tous les 3 ans	Commune	-	Commune
	Taux de fréquentation des équipements publics	%	Tous les 3 ans	Commune	-	Commune
Associations	Nombre d'associations (type d'activités et nombre d'adhérents si possible)	U	Tous les 3 ans	Commune	-	Commune

VIII.11 Mobilité / déplacements

Thématique / Impact suivi	Indicateur	Unité	Fréquence	Source de la donnée	Valeur de référence (état « 0 »)	Structure porteuse du suivi
Stationnement	Nombre moyen de places de stationnement créées par permis de construire	U	Annuelle	Commune	-	Commune
	Nombre de places créées par aire de stationnement publique	U	Tous les 3 ans	Commune	-	Commune

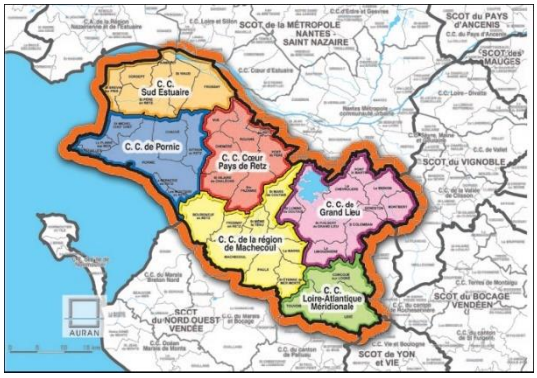
Thématique / Impact suivi	Indicateur	Unité	Fréquence	Source de la donnée	Valeur de référence (état « 0 »)	Structure porteuse du suivi
Multi-modalité des transports	Nombre de voyageurs de la gare	U			-	SNCF – Conseil Régional
	Nouvelles lignes ou plage horaire de bus (nombre et desserte)	U			-	Conseil Général
Fluidité du trafic	Comptage de la circulation aux heures de pointe sur les points sensibles de l'agglomération	Nombre de véhicules / heure	Tous les 3 ans ou à l'occasion de travaux	Commune	-	Commune
Sécurité des usagers	Nombre d'accidents corporels sur les voies de circulation de la commune (date et gravité)	U			-	
Cheminements piétonniers en site propre	Linéaire créé	Km/l	Tous les 3 ans	Commune	-	Commune

IX. Articulation du PLU avec les documents cadres

Le Plan local d'urbanisme s'inscrit dans un cadre règlementaire global et doit être compatible avec des documents de rang supérieur :

- Schéma de cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Retz
- Schéma directeur d'aménagement et de gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne 2022-2027
- Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Baie de Bourgneuf et marais breton
- Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Estuaire de la Loire
- Schéma Régionale de Cohérence Ecologique (SRCE) des Pays de la Loire
- Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) des Pays de la Loire
- Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne 2022-2027
- Le Programme Local de l'Habitat (PLH) en cours de révision.

IX.1 Schéma de cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Retz



Le Schéma de Cohérence Territoriale ou SCoT est un outil de planification et d'organisation du territoire à un horizon de vingt ans. C'est un document de planification supra-communal introduit par la loi SRU du 13 décembre 2000 (Solidarité et Renouvellement Urbains), et conforté par la loi ALUR du 24 mars 2014 (loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové).

Le SCoT doit définir un projet global et stratégique pour le développement durable d'un territoire. Il est destiné à rendre cohérentes les politiques publiques des communes et des intercommunalités, en fixant les orientations générales de l'organisation de l'espace et en déterminant les grands équilibres entre espaces urbains, naturels et agricoles. Il donne des règles communes à l'ensemble du territoire, en s'adaptant toutefois aux particularités locales. Ses objectifs doivent prendre en compte :

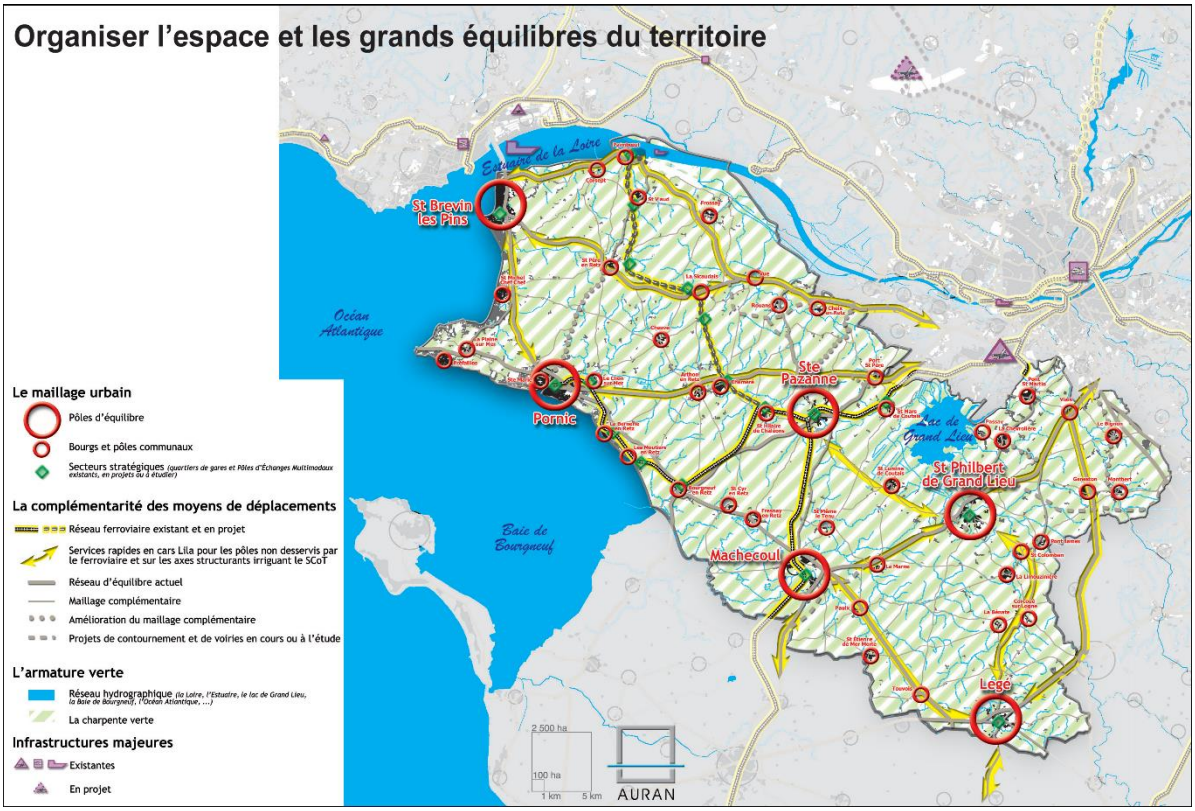
- La gestion économe de l'espace,
- Le maintien d'un équilibre entre zones urbaines, zones naturelles et zones agricoles,
- La mixité sociale et générationnelle dans l'habitat,
- Le développement économique, commercial, touristique
- La rationalisation des besoins en déplacement,
- La valorisation et la protection des paysages et de l'environnement.



Concrètement, les plans locaux d'urbanisme (PLU) des communes ou communautés de communes doivent traduire à leur échelle les orientations du SCoT.

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Retz a été approuvé le 28 juin 2013 et a fait l'objet d'une modification n°1 en 2018. Il sert de cadre aux projets d'aménagement du Pays de Retz et définit des objectifs et des orientations avec lesquelles le PLU doit être compatible.

Au sein du SCOT, les communes de Bourgneuf-en-Retz, Saint-Cyr-en-Retz et de Fresnay-en-Retz sont reconnues dans le SCOT comme bourgs et pôle communaux.



Extrait du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Retz

Objectifs et orientations du SCOT	Compatibilité entre le PLU et le SCOT
Organiser l'espace et les grands équilibres du territoire • Consolider les grands équilibres du Pays de Retz en s'appuyant sur l'armature verte, le maillage des pôles d'équilibre et des pôles communaux, et la complémentarité des moyens de déplacement • Gérer l'espace de façon économe • Respecter la capacité d'accueil et de développement du territoire • Concilier développement et protection sur le littoral.	Comme indiqué au sein du PADD, le PLU de Villeneuve-en-Retz entend conforter une stratégie d'attractivité autour de trois centralités. La commune est caractérisée par ses trois bourgs, chacun a un rôle à jouer dans l'équilibre de Villeneuve-en-Retz. • Affirmer Bourgneuf comme pôle principal de la commune. Son accessibilité routière et ferroviaire, ses équipements, son offre de santé lui confèrent un rôle moteur sur le territoire. • Confirmer Fresnay comme pôle relais en complétant l'offre d'habitat, de services et de proximité et en renforçant leur accessibilité. • Et conforter Saint-Cyr comme pôle de proximité, en confirmant son offre d'habitat et de services de proximité sur l'axe entre Bourgneuf et Fresnay L'objectif est de maitriser la consommation foncière, de limiter l'étalement urbain et d'engager un projet urbain réaliste et opérationnel. Le PADD entend limiter l'étalement urbain en favorisant les constructions dans les tissus agglomérés, en ciblant les potentialités de densification dans l'espace urbain existant avant de rechercher des espaces en extension. La priorité est de conforter les 3 centralités et tissus agglomérés Le renouvellement urbain et la densification sont des priorités. Pour limiter l'étalement urbain, c'est l'ensemble du 3 tissus urbanisés de Villeneuve-en-Retz qui a été analysé et priorisé avant d'envisager des extensions La mise en place de ce programme permet d'améliorer la

Objectifs et orientations du SCOT	Compatibilité entre le PLU et le SCOT
	lisibilité et la gestion économe de l'espace, et de préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers de la commune. Le PLU de Villeneuve-en-Retz entend réduire la consommation d'espaces de 50% par rapport à la décennie passée, et inscrire environ 12 à 13 ha d'espaces à urbaniser à horizon 2035. Après avoir consommé un peu plus de 20 ha depuis les années 2010, la commune s'engage à urbaniser un maximum de 10 ha à horizon 2030, puis de réduire encore la consommation à horizon 2035. L'objectif est de ne pas dépasser une douzaine d'hectares de nouvelles surfaces au détriment des espaces agricoles ou naturels. En plus, une réserve foncière permettra à la commune de renforcer son offre de logements à long terme Enfin, la commune acte pour une meilleure gestion globale de ses ressources. D'une part pour les préserver et se préparer aux évolutions démographiques, économiques et des modes de vie sur son territoire, et d'autre part pour conserver la qualité des sites et des milieux. Le projet urbain et le parti d'aménagement de s'appuient sur des fondements et des valeurs d'un développement soutenable, notamment la gestion des ressources du sous-sol et l'économie de l'espace.
Protéger les sites naturels, agricoles et forestiers • Maintenir les espaces agricoles, assurer la pérennité des espaces agricoles et des activités de pêche • Protéger la biodiversité • Préserver, valoriser et développer les boisements	Entre plateau agricole, bocage et marais, Villeneuve-en-Retz dispose d'un éventail de milieux écologiques riches, bénéfiques à la biodiversité, au cadre de vie, aux activités et à la découverte. D'une manière globale, le projet communal entend valoriser le caractère à la fois rétro-littorale et rural de la commune en limitant l'étalement urbain et la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers et d'autre part en protégeant les espaces agricoles et naturels. Le Plan Local d'Urbanisme permettra d'une part de protéger les espaces agricoles et d'autre part d'améliorer la lisibilité liée à la vocation des espaces. La localisation des secteurs d'urbanisation future permet d'anticiper l'évolution des sites non dédiés au développement de l'agriculture. L'objectif pour la commune est de pérenniser l'activité agricole sur son territoire, d'autant plus que l'économie de Villeneuve-en-Retz est fortement portée par des activités agricoles très diversifiées. Dans cette optique, les espaces agricoles et les sièges d'exploitations associés sont identifiés et protégés. Le PLU entend également conserver un équilibre entre ces différentes activités pour que chacune puisse prospérer sur le territoire communal. Le Plan Local d'Urbanisme permettra l'évolution de l'activité agricole et favorisera sa diversification. Les bâtiments susceptibles de changer de destination seront identifiés et pourront évoluer à condition de ne pas compromettre les activités agricoles Concernant les milieux naturels et la biodiversité, le PLU a pour objectif de préserver les espaces naturels et les composantes de la Trame Verte et Bleue. Pour ce faire, les éléments de la trame verte (bois, bocage) et bleue (cours d'eau, zones humides) élément structurant de l'identité du territoire, sont identifiés et protégés par les pièces réglementaires (plan de zonage et règlement écrit) du PLU. Les boisements bénéficieront notamment de protection. Ainsi, ils seront classés en zone N (correspond aux terrains peu artificialisés essentiellement composés d'espaces naturels et forestiers.). 522 ha de bois sont protégés au titre du L113-1 du CU (EBC) et 81 ha de bois sont protégés au titre du L151-23 du CU.

Objectifs et orientations du SCOT	Compatibilité entre le PLU et le SCOT
Répondre aux objectifs et principes de la mixité sociale et de la politique de l'habitat • Développer le parc de logements, afin de répondre aux besoins des habitants et s'adapter aux évolutions Démographiques • Diversifier l'offre nouvelle de logements • Favoriser un développement harmonieux et plus durable du territoire • Améliorer et réhabiliter le parc de logements existants publics ou privés • Assurer le droit au logement pour tous et répondre aux besoins des populations spécifiques • Développer les équipements collectifs pour prendre en compte les besoins des habitants d'aujourd'hui et de demain.	En matière d'habitat, le PADD prévoit de : • Permettre le renouvellement des générations pour maintenir une mixité sociale et intergénérationnelle. • Diversifier la production de logement et adapter le parc pour favoriser le parcours résidentiel sur la commune. En effet, pour garantir la mixité sociale et intergénérationnelle et palier aux différents besoins des habitants d'aujourd'hui et de demain, le parc de logements doit être diversifié et adapté. La commune souhaite continuer à diversifier l'habitat. Ainsi, les opérations seront variées et favoriseront l'intégration de petits comme de grands logements, du locatif à l'accession à la propriété, les logements sociaux (part minimale identifiée au sein des OAP sectorielles) et à prix abordable, les lots individuels, groupés ou non… • Favoriser l'accueil de jeunes ménages, en proposant des logements adaptés et diversifiés par la taille, la localisation, la typologie. Pour maintenir les populations en place, il faudra également renforcer l'offre en équipements, les adapter aux mutations des modes de vie et diversifier les services. • Cibler les potentialités de densification dans l'espace urbain existant avant de rechercher des espaces en extension. • Maintenir un bon niveau d'équipements et de services et optimiser leurs fonctionnements • Continuer à diversifier les équipements et créer des pôles de qualité, accessibles et sécurisés • Assurer l'accessibilité aux équipements pour tous, qu'ils soient dédiés aux seniors, aux familles, aux jeunes ménages… • Répondre aux besoins des habitants actuels et futurs, en renforçant les différentes offres en équipement et services dédiés à la santé, à l'éducation, aux sports et loisirs, à la culture ou encore à l'administration.
Développer l'économie et l'emploi sur tout le territoire • Les grands principes de l'organisation des activités économiques et de l'emploi • Organiser l'offre foncière et qualifier les Zones d'Activités Economiques (ZAE) • Développer l'activité touristique • Harmoniser l'aménagement commercial • Développer l'artisanat en harmonie avec les tissus urbains • Améliorer l'accessibilité numérique du territoire	Avec près de 1000 emplois sur la commune, Villeneuve-en-Retz constitue un pôle d'emplois à l'échelle du Pays-de-Retz. Le PLU entend conforter Villeneuve-en-Retz comme une polarité locale d'emplois et conserver la diversité des emplois locaux. La commune dispose de plusieurs espaces d'activités et le document d'urbanisme se doit d'optimiser les espaces d'activités existantes et valoriser leur vocation industrielle et artisanale, notamment dans le but de maintenir et de faire venir des entreprises et de nouvelles activités. Villeneuve-en-Retz bénéficie à la fois d'une attractivité touristique, économique et d'une population à l'année. L'offre de commerces et de services doit pouvoir répondre à ces différentes formes de fréquentation. Ainsi, le PLU a pour objectif de structurer l'offre, de concentrer l'offre commerciale et de service dans les centralités, afin d'éviter la dispersion, de favoriser les regroupements autour des espaces publics et de limiter les déplacements motorisés. Afin de faire vivre les centralités marchandes, de proposer aux habitants et touristes une offre de proximité complète, mais aussi dans le but de protéger les cellules existantes, l'évolution de l'offre de commerces de proximité dans les bourgs sera maitrisée et encadrée. L'attractivité de la commune passe par le développement des communications numériques. Le PADD entend faciliter le déploiement des réseaux pour permettre aux activités et aux habitants de profiter pleinement demain de l'ère numérique. L'objectif est d'améliorer l'accès aux communications numériques en anticipant le renforcement des infrastructures existantes et à créer. Sur le plan agricole, le PADD souhaite valoriser le caractère rural de la commune en protégeant les espaces agricoles. Le Plan Local d'Urbanisme permettra l'évolution de l'activité agricole et favorisera sa diversification.

Objectifs et orientations du SCOT	Compatibilité entre le PLU et le SCOT
Mettre en œuvre une stratégie de mobilité durable • Améliorer le maillage du territoire du Pays de Retz et mieux le relier aux territoires voisins • Favoriser la proximité dans chaque intercommunalité pour rendre attractifs les modes alternatifs à la voiture • Favoriser l'articulation entre urbanisme et transports collectifs. • Valoriser l'activité touristique en s'appuyant sur le développement d'itinéraires de promenades à pied, à vélo, • Doter le Pays de Retz d'une stratégie logistique	Villeneuve-en-Retz est situé au carrefour de l'axe Nantes-Noirmoutier et Pornic-Machecoul, entre terre et marais... Cette position stratégique assure une desserte facilitée par un réseau routier structurant et une gare ferroviaire. L'enjeu des mobilités douces et actives est à accentuer pour multiplier les alternatives aux déplacements motorisés. Pour ce faire, le PLU a pour objectif de renforcer l'accessibilité et de multiplier les mobilités. Il entend améliorer les conditions de déplacements et limiter la dépendance énergétique et économique à la voiture. Ainsi, le maintien d'un réseau routier de qualité à l'échelle de toute la commune, dans les bourgs et dans l'espace rural et d'autre part le développement des déplacements alternatifs (création de liaisons douces sécurisées et accessibles à tous et liés au réseau déjà existant des zones agglomérées, encourager le covoiturage, promouvoir l'utilisation du train, ...) constituent des objectifs affirmés au sein du document d'urbanisme de Villeneuve-en-Retz.
Déterminer les conditions permettant d'assurer la réduction des émissions de gaz à effets de serre, la maîtrise de l'énergie et la production d'énergie à partir de sources renouvelables • Promouvoir un développement économe en énergie • Favoriser les énergies renouvelables. • Mettre en place un suivi des émissions de gaz à effet de serre	Le PLU s'inscrit dans une démarche de densification afin d'optimiser l'utilisation du foncier. La gestion économe du foncier est clairement inscrite dans l'ADN du PLU. Le PLU privilégie les constructions dans les tissus agglomérés et limite les constructions dans l'espace rural. La proximité des zones d'habitat et des équipements permet de limiter les déplacements et donc de réduire les consommations énergétiques. De plus, le PLU affirme vouloir accompagner les circulations alternatives au tout-voiture. D'une manière générale, l'accentuation des modes de déplacements alternatifs à l'automobile, ou plus globalement, l'encouragement à des pratiques multimodales ne peut être que bénéfiques pour réduire les émissions de GES.
Protéger l'environnement • La préservation de l'eau • Veiller à la préservation des ressources naturelles par une meilleure prise en compte du sol et du sous-sol • La valorisation des paysages naturels et urbains • La prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et nuisances de toute nature	Commune rétro-littorale, l'eau, sous toute ces formes, est présente sur la commune, à travers le marais, les zones humides, les cours d'eau. Le réseau hydrographique important dessine les paysages et joue un rôle stratégique pour les économies du territoire, mais aussi pour la qualité des milieux et des ressources. Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU prend en compte les enjeux liés à la ressource en eau et se fixe pour objectif de protéger et de valoriser cette ressource. Le PADD affirme que l'eau occupe une place à part entière et participe à la qualité des milieux sur la commune. Les cours d'eau, les plans d'eau, les zones humides et les mares sont protégées. Ce sont toutes les composantes naturelles des connexions aquatiques et humides qu'il faut préserver sur le territoire pour conserver la qualité des écosystèmes et garantir la qualité des espaces de transition entre la mer et les marais. Les besoins en eau potable, les capacités de la ressource en eau ainsi que capacités épuratoires locales ont été pris en compte pour déterminer les capacités d'accueil des futures habitants.

Objectifs et orientations du SCOT	Compatibilité entre le PLU et le SCOT
	Concernant les paysages, la préservation et la valorisation du paysage est un enjeu important inscrit au PLU, puisque le projet entend valoriser le caractère rural de la commune en protégeant les espaces agricoles et naturels, tout en permettant le développement d'activités et de loisirs. Les éléments remarquables de la commune et les espaces naturels sont à protéger car ils participent à la qualité du cadre de vie. Le Plan Local d'Urbanisme prend en compte les risques et les nuisances sur son territoire, notamment liés à l'eau (inondation, submersion…). L'accueil démographique et le développement des activités ne doit pas accentuer fortement ses risques. Les pollutions doivent être minimisées pour conserver un cadre de vie durable et de qualité. Les espaces de développement de l'habitat prennent en compte la localisation des espaces existants et de développement des activités pour limiter les conflits et les expositions aux bruits et nuisances

En définitive, le PLU de Villeneuve-en-Retz est compatible avec les orientations et objectifs du SCOT du Pays de Retz.

IX.2 Schéma directeur d'aménagement et de gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne 2022-2027

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne comporte des orientations, des dispositions et des actions. Le SDAGE est un outil de mise en œuvre de la politique communautaire dans le domaine de l'eau. Un plan de gestion des eaux est défini pour 6 ans. Le dernier SDAGE a été adopté par le comité de bassin le 3 mars 2022 pour la période 2022-2027, puis arrêté par le préfet coordonnateur du bassin le 18 mars 2022 et publié au Journal officiel de la République française le 3 avril 2022.

Le SDAGE répond à quatre questions importantes :

- Que faire pour garantir des eaux de qualité pour la santé des hommes, la vie des milieux aquatiques et les différents usages, aujourd'hui, demain et pour les générations futures ?
- Comment préserver et restaurer des milieux aquatiques vivants et diversifiés, des sources à la mer ?
- Comment partager la ressource disponible et réguler ses usages ? Comment adapter les activités humaines et les territoires aux inondations et aux sécheresses ?
- Comment s'organiser ensemble pour gérer ainsi l'eau et les milieux aquatiques dans les territoires, en cohérence avec les autres politiques publiques ? Comment mobiliser nos moyens de façon cohérente, équitable et efficiente ?

Les réponses à ces questions sont organisées au sein de 14 chapitres qui définissent les grandes orientations et des dispositions à caractère juridique pour la gestion de l'eau.

- Repenser les aménagements de cours d'eau
- Réduire la pollution par les nitrates : les nitrates ont des effets négatifs sur la santé humaine et le milieu naturel.
- 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

Le document d'urbanisme tient compte d'un certain nombre d'orientations identifiées dans le SDAGE Loire-Bretagne :

Orientation du SDAGE Loire-Bretagne	Traduction dans le PLU de Villeneuve-en-Retz
Thématique 1 : Cours d'eau • Disposition 1A Prévenir toute nouvelle dégradation des milieux. • Disposition 1C Restaurer la qualité physique et fonctionnelle des cours d'eau, des zones estuariennes et des annexes hydrauliques. • Disposition 1D Assurer la continuité longitudinale des cours d'eau. • Disposition 1E Limiter et encadrer la création des plans d'eau.	D'un point de vue réglementaire, les cours d'eau et leurs berges, identifiés au document graphique du règlement font l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique. Ainsi, à l'exception de certains ouvrages (quais et berges maçonnés, constructions nécessitant la proximité de l'eau, liaisons douces), les constructions et aménagements conduisant à une artificialisation du sol devront dans tous les cas observer un recul minimal par rapport aux cours d'eau, et espaces en eau identifiés sur le document graphique. Ces prescriptions réglementaires vont ainsi permettre une protection de ces éléments associés à la trame aquatique. En définitive, le projet de PLU préserve les cours d'eau et les berges,
Thématique 2 : Zones humides : • Disposition 8A Préserver les zones humides pour pérenniser leurs fonctionnalités. • Disposition 8B Préserver les zones humides dans les projets d'installations, ouvrages, travaux et activités. • Disposition 8C Préserver les grands marais littoraux. • Disposition 8E Améliorer la connaissance.	Plusieurs inventaires de zones humides ont été effectué sur la commune au cours des dernières années et des inventaires complémentaires ont été réalisés sur les potentiels secteurs de projet dans le cadre de présente révision de PLU. Le PLU a classé l'essentiel de ces zones humides en zone NR (espace remarquable en commune littorale) ou en N, permettant une protection forte. Quelques zones humides sont également recensées en zone A. En outre, les zones humides figurent sur le plan de zonage comme « zone humide à protéger » et font l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique. D'autre part, elles font l'objet de mesures de préservation définies dans le règlement écrit du PLU. En définitive, le PLU protège les zones humides du territoire.
Thématique 3 : Haies • 4B Aménager les bassins versants pour réduire le transfert de pollutions diffuses.	Près de 420 kms de haies bocagères ont été recensées à l'échelle communale. Ces haies présentent différents intérêts (paysagers, écologiques, régulation des eaux pluviales, protection contre les vents) et doivent être préservées. L'ensemble de ce linéaire bocager a été repéré sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme pour leur intérêt paysager ou pour leur intérêt en faveur de la biodiversité. Puis des compensations pourront être imposées en cas d'abattage en fonction de l'enjeu de préservation de la haie. La préservation des haies bocagères, notamment celles perpendiculaires à la pente, permet de réduire les transferts de polluants vers les cours d'eau (fonction anti-érosive et épuratoire).
Thématique 4 : Risque d'inondation : • Disposition 1B Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et des submersions marines.	Villeneuve-en-Retz est concernée par le risque d'inondation par submersion marine et à ce titre, elle fait partie des communes concernées par le PPRL de la Baie de Bourgneuf Nord qui a été approuvé 13 juillet 2016 et opposable le 25 août 2016. Le PPRL vaut servitude d'utilité publique et est opposable aux tiers. Il est donc annexé au PLU et ce dernier ne peut contrevenir aux dispositions de ce PPRL. Les objectifs du PADD sont de prendre en compte et maitriser l'exposition aux risques naturels, afin d'assurer la sécurité

- Disposition 3D : Maîtriser les eaux pluviales par la mise en place d'une gestion intégrée.

des personnes et la réduction de la vulnérabilité des biens et des activités, de sensibiliser aux risques érosion et submersion marine et intégrer ces notions dans les aménagements et opérations futurs.

Une trame spécifique au plan de zonage prenant en compte l'ensemble des aléas du PPRL (faible, moyen, fort) permet d'identifier les secteurs concernés. Elle n'ajoute pas de règlementation autre que celles inscrites dans le PPRL en vigueur. Toute construction dans tout secteur concerné devra être conforme aux dispositions du PPRL en vigueur. En définitive, le PLU respecte et traduit les éléments liés au risque.

Thématique 5 : Eau potable :

- Disposition 6C Lutter contre les pollutions diffuses, par les nitrates et pesticides dans les aires d'alimentation des captages.
- Disposition 7A Anticiper les effets du changement climatique par une gestion équilibrée et économe de la ressource en eau.
- Disposition 7B Assurer l'équilibre entre la ressource et les besoins à l'étiage

La production d'eau potable est actuellement suffisante pour répondre aux besoins de la population actuelle. Le développement démographique et les nouvelles constructions auront pour incidence une augmentation des prélèvements dans la ressource en eau pour l'alimentation en eau potable.

La pression des 380 nouveaux branchements nécessitera environ 34 200 m^3 supplémentaires par an (90 m^3/abonné /an), soit 1,6% du volume destiné au Pays de Retz.

Concernant, la protection de la ressource, aucun captage d'eau potable n'est présent sur le territoire communal. La mise en œuvre du PLU n'aura donc aucune incidence directe sur la protection de la ressource.

Thématique 6 : Assainissement :

- Disposition 3C : Améliorer l'efficacité de la collecte des effluents
- Disposition 3D : Maîtriser les eaux pluviales par la mise en place d'une gestion intégrée

Le développement de l'urbanisation aura pour incidence un accroissement des volumes d'eaux usées à collecter et à traiter.

En définitive, les stations recevront, au terme du PLU, un apport supplémentaire de 7% sur la station des Moutiers (Estimation des zones urbanisables connues en 2024 sur Moutiers et Bernerie en Retz) et 24% sur la future station de Fresnay. Ajouter aux charges actuelles estimées à 70,55% (Moutiers) et 30,8% (Fresnay), les stations arriveront approximativement à 78 % et 55 % de leur capacité de traitement organique, en situation de pointe. Devant la variation des débits, le programme de travaux déjà engagé pour réduire les eaux parasites doit être poursuivi. Enfin, la révision du zonage d'assainissement étudie et valide (document soumis à enquête publique) les zones relevant de l'assainissement collectif et les zones en non-collectif.

En matière d'eaux pluviales, le réseau est de type séparatif (les eaux pluviales sont collectées séparément des eaux usées). Il est composé de collecteurs enterrés et de fossés. Le règlement du PLU précise que les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, devront être privilégiées et que l'excès de ruissellement doit être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite. Enfin, la commune veillera à ce que le pétitionnaire s'assure que les ouvrages de gestion des eaux pluviales projetés disposent d'une bonne intégration paysagère (pentes douces pour l'entretien, aménagement paysager…). L'entretien ultérieur des ouvrages étant un facteur important à prendre en compte.

En définitive, le PLU de Villeneuve-enRetz est compatible avec les orientations et objectifs du SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027.

IX.3 Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)

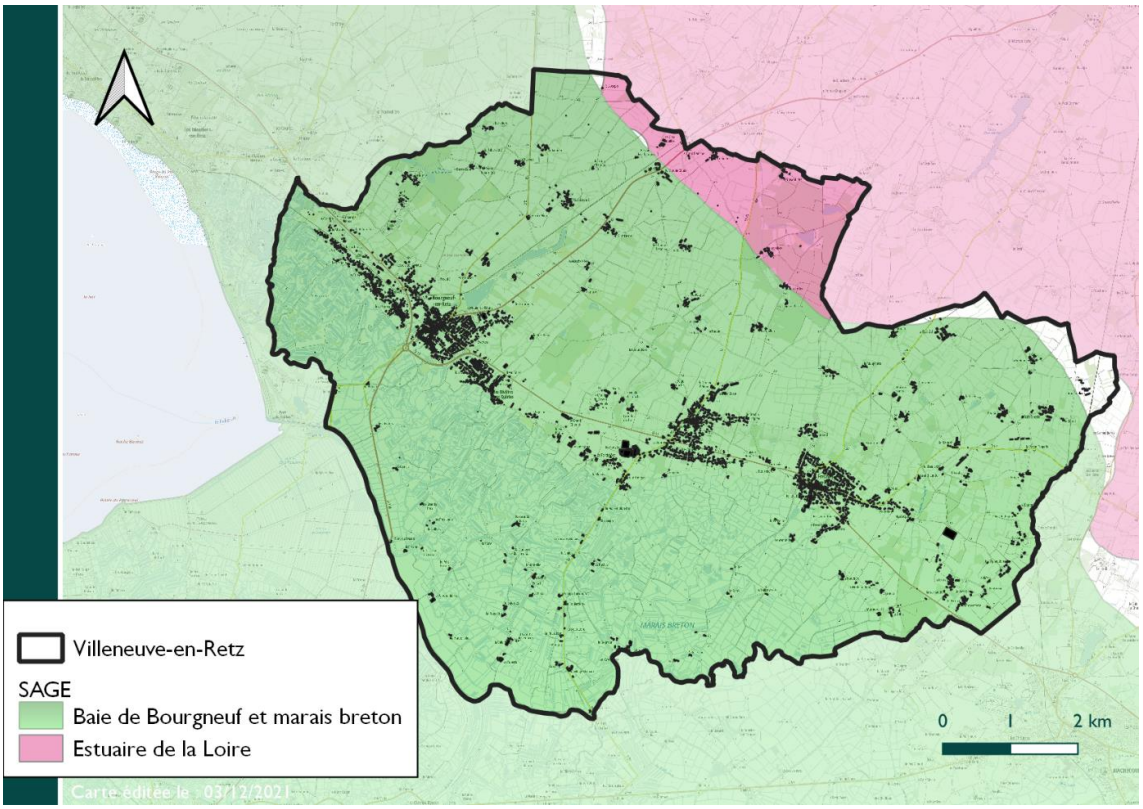
Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) est l'application du SDAGE à un niveau local. Cet outil de planification locale de la gestion de l'eau s'applique à l'échelle d'une unité hydrographique cohérente (bassin versant, aquifère, ...).

Les prescriptions d'un SAGE doivent pouvoir s'appliquer à un horizon de 10 ans. Il se traduit par un arrêté préfectoral qui identifie les mesures de protection des milieux aquatiques, fixe des objectifs de qualité à atteindre, définit des règles de partage de la ressource en eau, détermine les actions à engager pour lutter contre les crues à l'échelle d'un territoire hydrographique pertinent.

Depuis la loi sur l'eau et les milieux aquatiques (LEMA) de 2006, la portée juridique du SAGE est renforcée : les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec ses dispositions.

Mais il est aussi désormais directement opposable aux tiers, publics ou privés, pour tout ce qui touche aux ouvrages définis dans la nomenclature eau. Un SAGE est constitué de deux documents principaux :

- le Plan d'aménagement et de gestion durable de la ressource en eau (PAGD) qui définit les objectifs du SAGE et les conditions de réalisation de ces objectifs.
- le Règlement et ses annexes cartographiques qui fixent les règles de répartition de la ressource en eau et les priorités d'usage. Ces documents sont juridiquement opposables aux tiers.



Carte des SAGE dans lesquels s'inscrit le territoire communal

Compatibilité avec le SAGE Baie de Bourgneuf et marais breton

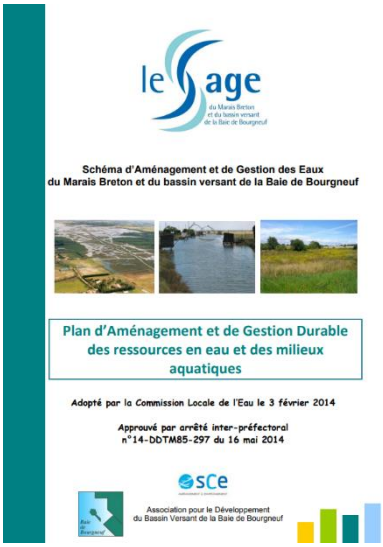
Du point de vue de la gestion locale des eaux, la majeure partie du territoire communal est concernée par le SAGE Baie de Bourgneuf et marais breton.

Le périmètre du SAGE est composé de 36 communes (22 en Vendée et 14 en Loire-Atlantique), incluses totalement ou partiellement dans le bassin versant de la baie de Bourgneuf. Il s'étend sur une surface d'environ 975 km², dont 350 km² de marais.

Le SAGE en vigueur a été signé le 16 mai 2014 .En 2023, le SAGE est rentré en 2e révision.

Les principaux enjeux du SAGE sont :

- Améliorer la gestion quantitative (eau douce et eau salée souterraine)
- Prévenir le risque inondation et submersion marine
- Améliorer la qualité des eaux
- Préserver et améliorer la qualité des milieux aquatiques
- Améliorer la cohérence et l'organisation des actions



Le PAGD du SAGE comprend 81 dispositions dont certaines concernent spécifiquement les documents d'urbanisme. Ces dispositions sont reprises ci-dessous et il est indiqué comment le PLU est compatible avec ces dispositions.

GESTION QUANTITATIVE - eau douce superficielle et souterraine

- Dispo.9 Encourager l'utilisation de ressources autres que l'eau potable pour les différents usages
- Dispo.10 Maîtriser les consommations d'eau potable par les collectivités

La ressource en eau est une des données clés pour mesurer les capacités d'accueil de la commune, pour l'accueil de nouveaux habitants comme de nouvelles entreprises. Le PLU entend protéger la ressource en eau et calibrer les besoins d'adduction en eau potable.

INONDATIONS ET SUBMERSIONS MARINES

- Dispo.19 Améliorer la gestion des eaux pluviales en zones urbaines
- Dispo.20 Caractériser, inventorier, et préserver les fonctions hydrauliques du bocage

Le PLU entend limiter l'imperméabilisation des sols pour conserver une bonne qualité des milieux et de la ressource en eau. Par ailleurs, les mesures de rétention inhérentes au rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration…) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

QUALITE DES EAUX - Nutriments et bilan en oxygène

- Dispo.22 Engager une gestion patrimoniale des réseaux d'assainissement
- Dispo.23 Suivre les débits journaliers en entrée des STEP>1000 EH
- Dispo.24 Conforter les performances épuratoires des stations d'épuration
- Dispo.25 Optimiser la gestion des boues des stations d'épuration

Comme indiqué dans le PADD, le PLU entend maîtriser le développement communal en fonction des capacités épuratoires locales. Les stations recevront, au terme du PLU, un apport supplémentaire de 6.8% sur la station des Moutiers (Estimation des zones urbanisables connues en 2024 sur Moutiers et Bernerie en Retz) et 35% sur la future station de Fresnay. Ajouter aux charges actuelles estimées à 70,55% (Moutiers) et 30,8% (Fresnay), les stations arriveront approximativement à 77 % et 65,8 % de leur capacité de traitement organique, en situation de pointe. Devant la variation des débits, le programme de travaux déjà engagé pour réduire les eaux parasites doit être poursuivi. Enfin, la mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées est en cours de réalisation, parallélement au PLU. Cette mise à jour a pour objectif de réaliser des outils d'aide à la décision concernant la gestion des eaux usées.

QUALITE DES MILIEUX - Zones humides

- Dispo.46 Préserver les zones humides dans les documents d'urbanisme
- Dispo.47 Préserver et restaurer les zones humides agricoles

Des inventaires communaux des zones humides avaient été réalisés sur chacune des 2 anciennes communes. Dans le cadre de la révision du PLU, des inventaires complémentaires ont été réalisés pour retenir les secteurs de projet. Le PLU a classé l'essentiel de ces zones humides en zone NR (espace remarquable en commune littorale) ou en N, permettant une protection forte. Quelques zones humides sont également recensées en zone A. En outre, les zones humides figurent sur le plan de zonage comme « zone humide à protéger » et font l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique. D'autre part, elles font l'objet de mesures de préservation définies dans le règlement écrit du PLU.

QUALITE DES MILIEUX - Têtes de bassin versant

- Dispo.53 Préserver les cours d'eau de tête de bassin versant dans les documents d'urbanisme

Dans le PLU de Villeneuve-en-Retz, les cours d'eau et leurs abords sont intégrés à la Trame Verte et Bleue et font l'objet d'une représentation graphique. D'un point de vue réglementaire, les cours d'eau et leurs berges, identifiés au document graphique du règlement font l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique. Un recul minimal des constructions par rapport aux cours d'eau et ux berges est également appliqué.

QUALITE DES MILIEUX - Marais rétrolittoraux

- Dispo.69 Limiter l'introduction de nouvelles espèces invasives

Pour limiter l'introduction d'espèces invasives, une liste des plantes vasculaires invasives des Pays de la Loire approuvée par le Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel, est annexée au PLU et permet de porter à la connaissance les espèces végétales interdites pour la réalisation des espaces verts et jardins.

En définitive, le PLU de Villeneuve-en-Retz est compatible avec les dispositions du SAGE Baie de Bourgneuf et marais breton.

Compatibilité avec le SAGE Estuaire de la Loire

L'extrémité nord-est de la commune se trouve sur le SAGE « Estuaire de La Loire ».

Ce dernier a été approuvé en septembre 2009. Afin de le rendre conforme au nouveau SDAGE, il a entamé sa révision en 2015 et devrait être approuvé pour 2020. Le périmètre du SAGE Estuaire de La Loire est un territoire de 3844 km^2. Son périmètre comprend pour partie les départements de la Loire-Atlantique, du Maine-et-Loire et du Morbihan. Au total 175 communes sont concernées.

4 grands enjeux ont été identifiés au niveau du SAGE Estuaire de la Loire :

- qualité des milieux (préserver les fonctionnalités et le patrimoine biologique des milieux humides, Restaurer les habitats et faciliter la circulation piscicole, Trouver un nouvel équilibre pour la Loire),
- qualité des eaux (Atteindre le bon état, Satisfaire les usages liés à la ressource et aux milieux aquatiques, Améliorer la connaissance),
- prévention des crues (prévenir les risques par une meilleure connaissance de l'aléa, Diminuer les risques en réduisant la vulnérabilité),
- et alimentation en eau potable (Sécuriser les approvisionnements, Maîtriser les besoins futurs).

Les enjeux du SAGE Estuaire de La Loire sont donc liés à la qualité des milieux et des eaux, à la prévention des risques d'inondation et l'alimentation en eau potable.

Le PAGD du SAGE comprend des dispositions dont certaines concernent spécifiquement les documents d'urbanisme. Parmi ces dispositions figurent :

- QM 5 Prendre en compte les inventaires zones humides
- QM 7 Prendre en compte les inventaires des réseaux hydrographiques
- QE 1 Mettre en adéquation le potentiel de développement démographique des collectivités avec la capacité de traitement des eaux usées

La compatibilité du PLU avec ces thématiques ont déjà été traitées dans le chapitre précédent (compatibilité avec le SAGE Baie de Bourgneuf et marais breton).

En définitive, le PLU de Villeneuve-en-Retz est compatible avec les dispositions du SAGE Estuaire de La Loire.

Approbation 2024

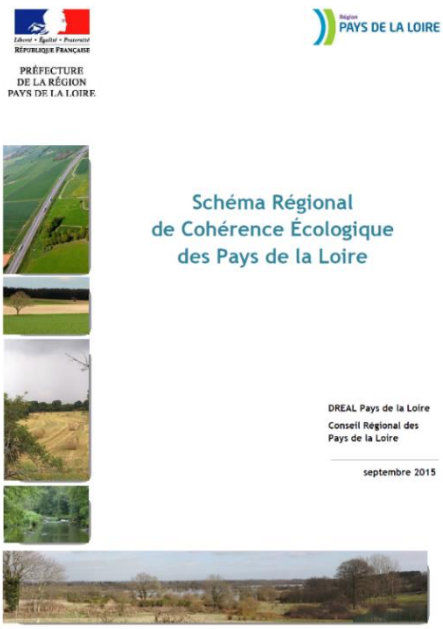
Le nouveau SAGE Estuaire de la Loire a été approuvé fin d'année 2024. Les documents du nouveau SAGE et les dispositions notamment liées aux document d'urbanisme ont été pris en compte dans les grandes lignes dans le cadre de ce PLU, en attendant sa retranscription dans le SCoT du Pays de Retz.

IX.4 Schéma Régionale de Cohérence Ecologique (SRCE) des Pays de la Loire

Le SRCE Pays de la Loire a été adopté le 30 octobre 2015. Il est élaboré conjointement par l'État et la Région dans une démarche participative, et soumis à enquête publique. Depuis il a été intégré au SRADDET.

L'enjeu est de prendre en compte les éléments et les objectifs du SRCE dans le document d'urbanisme.

Sur le territoire, le SRCE identifie un grand réservoir de biodiversité de la sous trame humide au niveau du marais breton. La partie nord de Bourgneuf-en-Retz fait partie d'un réservoir de biodiversité pour la sous trame bocagère. Le Falleron qui constitue la limite communale au sud-ouest est identifié comme un réservoir de biodiversité de la sous-trame milieux aquatiques. A noter également que l'essentiel des cours d'eau sont identifiés comme des corridors. Enfin, la D13 et la D758 constituent les principaux obstacles à la continuité écologique.





Continuités écologiques

Réservoirs de biodiversité

- Sous-trame des milieux aquatiques
- Sous-trame boisée ou humide ou littorale ou milieux ouverts ou superposition de plusieurs sous-trames

Corridors écologiques "potentiels" = dont l'emprise doit être précisée localement

- Corridors écologiques linéaires
- Corridors vallées
- Corridors territoires

Cours d'eau corridors

Eléments de fragmentation potentiels

Eléments fragmentant ponctuels

- Référentiel des Obstacles à l'Ecoulement
- Ruptures potentielles aux continuités écologiques

Eléments fragmentant linéaires

- Niveau 1 = très fort
- Niveau 2 = fort
- Niveau 3 = moyen

Eléments fragmentant surfaciques

- Tâche urbaine

Éléments permettant le maintien des continuités écologiques

Ouvrages permettant le maintien des continuités

- Passage à faune
- Viaduc

Les prescriptions réglementaires du PLU permettent de protéger les secteurs d'intérêt. Par ailleurs, le SRCE préconise de mettre en œuvre un certain nombre d'actions parmi lesquelles :

- Élaborer des documents d'urbanisme, conjuguant sobriété foncière et prise en compte de la trame verte et bleue
- Préserver et restaurer les zones humides, les connexions entre cours d'eau et zones humides, les connexions entre cours d'eau et leurs annexes hydrauliques ; et leurs fonctionnalités écologiques.
- Promouvoir une gestion des éléments naturels contributifs des paysages bocagers, à savoir les haies et les talus, les autres éléments naturels tels que bois, bosquets, lisières, arbres isolés, mares, etc. qui assure le maintien, la restauration ou la création de réseaux cohérents et fonctionnels.
- Promouvoir des pratiques culturales favorables à la trame verte et bleue
- Développer et généraliser, à l'échelle des projets urbains, publics ou privés (ZAC, lotissements, etc.), une prise en compte globale de la biodiversité et de sa fonctionnalité.

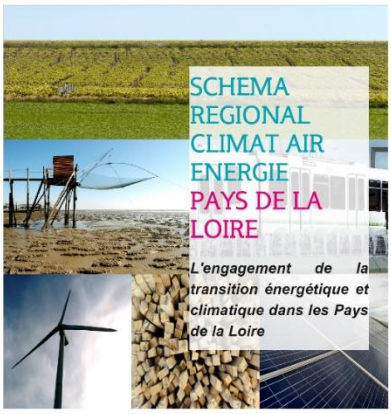
Le PLU de Villeneuve-en-Retz reconnait la trame verte et bleue du territoire et s'en sert comme cadre de son aménagement. C'est une des ambitions pour le territoire, affichée par le PADD : « Préserver l'équilibre des milieux et les composantes du patrimoine naturel », « Garantir la valeur écologique et fonctionnelle de la trame verte et bleue en préservant toutes ses composantes : haies, cours d'eau, boisements, zones humides… ». Ces derniers sont identifiés et protégés sur le plan de zonage du PLU.

Au plan de zonage du PLU, le Marais breton et ses espaces proches ont été classé en secteur NR. Ce dernier correspond aux espaces terrestres, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel, culturel du littoral et milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. La partie Est du Marais a été classée en zone N, correspondant aux terrains non artificialisés essentiellement composés d'espaces forestiers. Ils ont vocation à protéger la qualité des sites, des paysages mais aussi l'intérêt écologique des milieux naturels. Les nouvelles constructions sont interdites. Ainsi, le PLU permet la protection des réservoirs de biodiversité.

En définitive, le PLU de Villeneuve-en-Retz prend en compte les principales orientations du SRCE Pays de la Loire.

IX.5 Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) des Pays de la Loire

Le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) des Pays de la Loire prescrit par la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement a été adopté par arrêté du Préfet de région le 18 avril 2014.



Le SRCAE vise à définir les orientations et les objectifs stratégiques régionaux en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES), d'économie d'énergie, de développement des énergies renouvelables, d'adaptation au changement climatique et de préservation de la qualité de l'air.

- Le diagnostic du SRCAE des Pays de La Loire a conclu à :
- Une consommation énergétique importante puisque la région pèse près de 5 % de la consommation énergétique finale de la France. Les logements utilisent majoritairement une énergie fossile. Concernant les transports, le mode routier est le plus utilisé mais aussi le plus consommateur. Les modes doux (vélos, marche) restent peu développés en raison notamment d'un étalement urbain important.
- Des émissions de gaz à effet de serre en progression avec l'accroissement démographique
- Des énergies renouvelables à davantage développer puisque la part des énergies renouvelables dans la consommation énergétique finale de la région est de 6 % en 2008 et de 11 % en 2014.
- Une qualité de l'air globalement satisfaisante
- Une région vulnérable au changement climatique

Le PLU de Villeneuve-en-Retz prend en compte les orientations du SRCAE des Pays de la Loire :

- Le règlement du PLU autorise l'utilisation des énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions, dans le respect de la protection des sites et des paysages.
- Le PLU encourage la diversification des économies agricoles et notamment la production d'énergies renouvelables
- La problématique des déplacements est mise en avant dans le PLU notamment à travers l'objectif d'améliorer l'accessibilité et la circulation au sein du territoire et d'encourager les modes de déplacements alternatifs tels que le covoiturage. La mutualisation des modes de transports permet de limiter les émissions de gaz à effet de serre. le développement des modes actifs constitue aussi un objectif du document d'urbanisme, en sécurisant les déplacements piétons et vélos notamment. Il s'agit de renforcer les liaisons douces au sein des espaces urbanisés et habités, entre les bourgs, vers les zones d'emplois, les équipements publics et/ou de loisirs.

IX.6 Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne 2022-2027

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) Loire-Bretagne est le document de référence de la gestion des inondations pour le bassin et pour la période 2022-2027. Il a été élaboré par l'État avec les parties prenantes à l'échelle du bassin hydrographique dans le cadre de la mise en œuvre de la directive "Inondations".

Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) Loire-Bretagne 2022-2027 établie plusieurs dispositions qui concernent directement les PLU.

Orientation du PGRI	Traduction dans le PLU
Objectif n°1 : Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et les capacités de ralentissement des submersions marines. • Disposition 1-1 : Préservation des zones inondables non urbanisées	Le risque d'inondation par submersion marine constitue un risque important sur le territoire communal. A ce titre, elle fait partie des communes concernées par le PPRL de la Baie de Bourgneuf Nord qui a été approuvé 13 juillet 2016 et opposable le 25 août 2016. Le PPRL vaut servitude d'utilité publique et est opposable aux tiers. Il est annexé au PLU et le PLU ne peut contrevenir aux dispositions du PPRL. Une trame spécifique au plan de zonage prenant en compte l'ensemble des aléas du PPRL (faible, moyen, fort) permet d'identifier les secteurs concernés. Elle n'ajoute pas de règlementation autre que celles inscrites dans le PPRL en vigueur. Toute construction dans tout secteur concerné devra être conforme aux dispositions du PPRL en vigueur. En définitive, le PLU respecte et traduit les éléments liés au risque.
Objectif n°2 : Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque • Disposition 2-1 : Zones potentiellement dangereuses	Aucune zone à urbaniser ne se situe en zone inondable.
• Disposition 2-2 : Indicateurs sur la prise en compte du risque d'inondation	Un indicateur de prise en compte du risque est inscrit dans les indicateurs de suivi.
Objectif n°3 : Réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable • Disposition 3-7 : Délocalisation hors zone inondable des enjeux générant un risque important	Aucun équipement public à enjeu (établissement scolaire, mairie, centre de secours, ...) ne se trouve dans une zone inondable. La réflexion sur la délocalisation d'équipements existants en dehors des zones inondables n'a donc pas eu lieu
• Disposition 3-8 : Devenir des biens acquis en raison de la gravité du danger encouru	Les secteurs inondables n'ont pas fait l'objet d'emplacements réservés pour acquérir des biens soumis au risque inondable

Objectif n°4 : Intégrer les ouvrages de protection contre les inondations dans une approche globale • Disposition 4-3 : Prise en compte des limites des systèmes de protection contre les inondations	Aucune digue ne se trouve sur le territoire.

IX.7 Programme Local de l'Habitat de Pornic Agglo Pays de Retz

Le précédent PLH portait sur la période 2019-2024. Un nouveau PLH est en cours de révision.

Le PLU de Villeneuve-en-Retz a pris en compte les éléments structurants du PLH en cours de révision, par anticipation. Le programme social notamment ou encore les objectifs de diversité de production de logements sont inscrits dans les outils, notamment les OAP.

IX.8 Autres documents

La commune de Villeneuve-en-Retz n'est pas concernée par :

- Un SMVM
- Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes
- Un PNR