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. Résumé non technique - procédure 5

I.1 Contexte et objectifs 5
I.2 La procédure 5
I.3 Concertation 5

II. Diagnostic et enjeux 6

Démographie et habitat 7
Economie, agriculture et espaces productifs 8
Equipements, services et commerces 9
Paysages et patrimoines 9
Mobilités 10
Milieux et biodiversité 11
Risques et Ressources 11
Urbanisme et espace 12

III. Résumé de la justification 13

III.1 Résumé des choix du PADD 13
Les orientations du PADD 13
Carte de synthèse du PADD : 14
Résumé de la justification des choix 15
III.2 Bilan de la consommation d'espace 21
Projet : résumé 22
Bilan : méthode retenue : 23
Analyse et périodes : 25
Synthèse 27
III.3 Tableau des surfaces 28
Surface des zones du PLU 28
III.4 Résumé des dispositions règlementaires 29
Règlement graphique 29
Règlement littéral 29
OAP 29

IV. Résumé de l'évaluation environnementale 30

IV.1 Etat initial et évaluation des incidences du PLU sur l'environnement par une approche thématique 30
Consommation foncière 30
Trame verte et bleue, milieux naturels 31
Espaces agricoles 33
Paysage, patrimoine 34
Risques 35
Nuisances sonores 36
Gestion des échets 36
IV.2 Résumé non technique de l'articulation du PLU avec le autres plans et programmes 37
IV.3 Résumé non technique de l'évaluation des incidences du PLU sur l'environnement par une approche spatialisée. 37
IV.4 Résumé non technique de l'évaluation des incidences du PLU sur les sites NATURA 2000 et proposition de mesures 39
IV.5 Résumé non technique des critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application du PLU de Villeneuve-en-Retz 40
IV.6 Difficultés rencontrées 41

Résumé non technique

I. Résumé non technique - procédure

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.

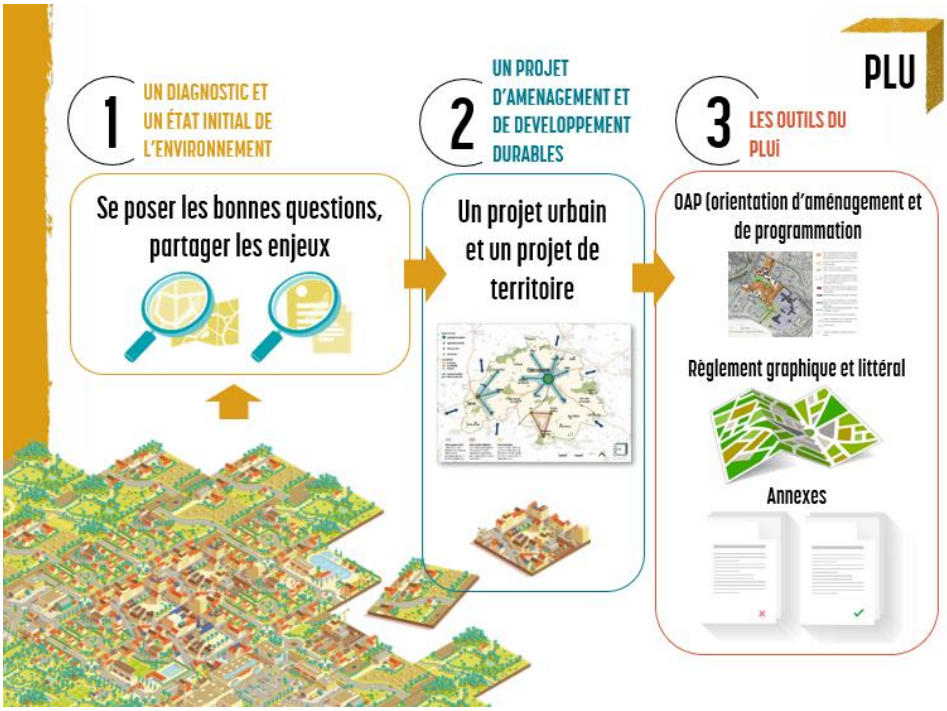
Les PPA, l'autorité environnementale et les différentes commissions seront consultés avant l'approbation.

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

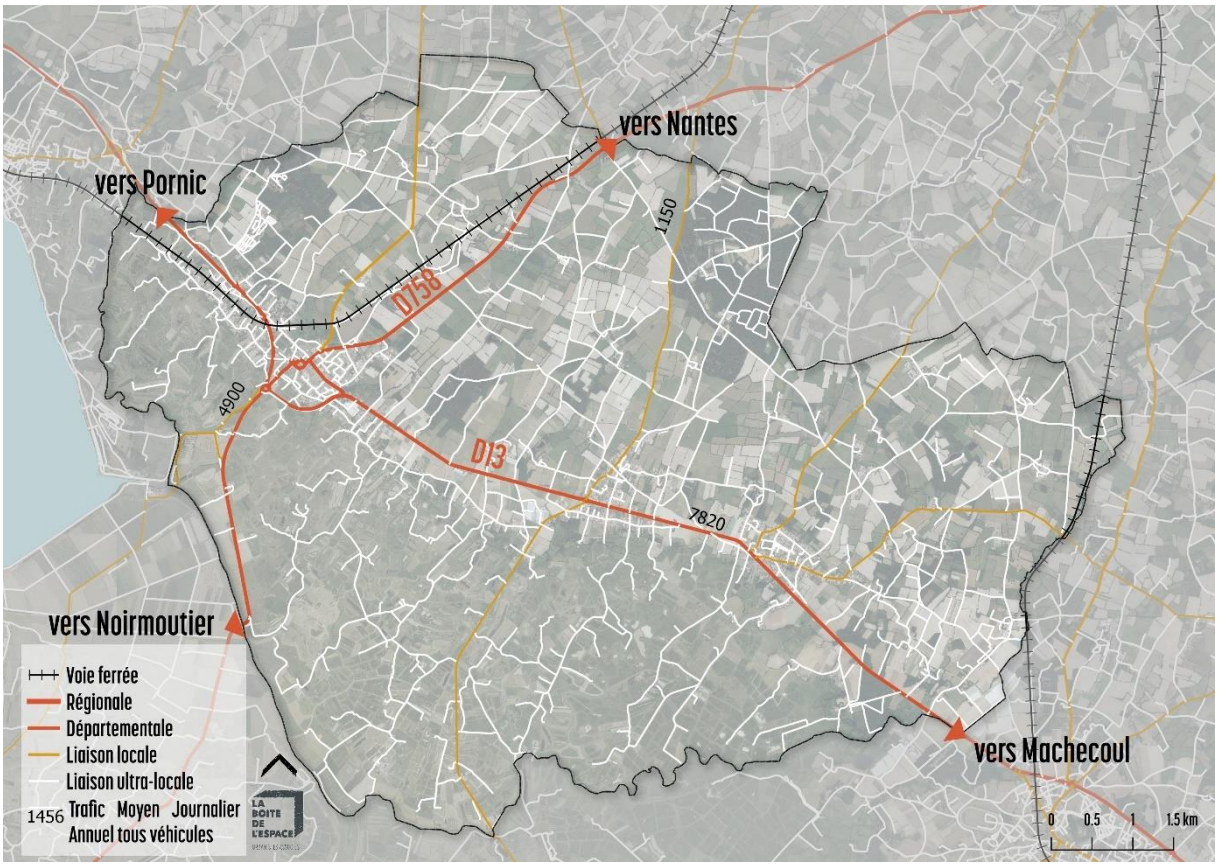
Le bilan de la concertation est joint en annexe de la délibération d'arrêt du PLU.



II. Diagnostic et enjeux

Située en Loire-Atlantique, à la limite de la Vendée, Villeneuve-en-Retz s'inscrit sur la façade rétro-littorale de Baie de Bourgneuf. Son territoire (73,68 km^2) est couvert à près de 1/3 par des marais. Issue de la fusion de Bourgneuf-en-Retz et de Fresnay-en-Retz le 1er janvier 2016, Villeneuve-en-Retz se caractérise par trois bourgs, tous trois implantés le long de la RD13 qui traverse la commune du nord-ouest au sud-est.





Carte des limites administratives de Villeneuve en Retz

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

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 / RP2021

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

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 2021 confirment la tendance, le parc a légèrement augmenté mais de manière très raisonnée. Le taux de logements vacants est en baisse, 133 logements sont considérés vacants en 2021, tout comme les résidences secondaires qui sont passées de 225 à 194.

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 2021, 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 / RP 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 / RP 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 2022-2027. 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 même si ce n'est pas le cas actuellement.

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.

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.

III. Résumé de la justification

III.1 Résumé des choix 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

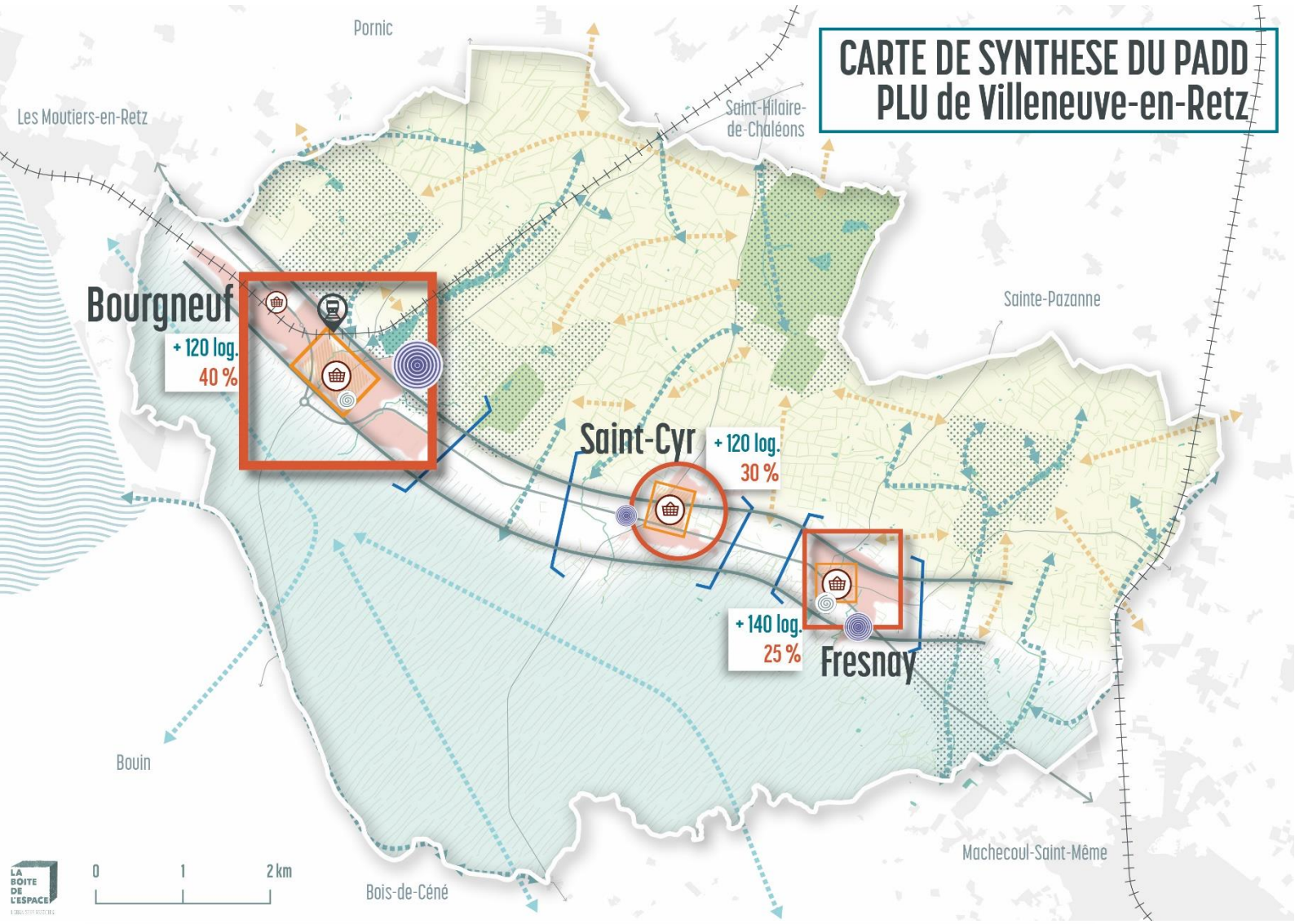
AXE 3 : UN PATRIMOINE BENEFIQUE AU CADRE DE VIE

› 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 :



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

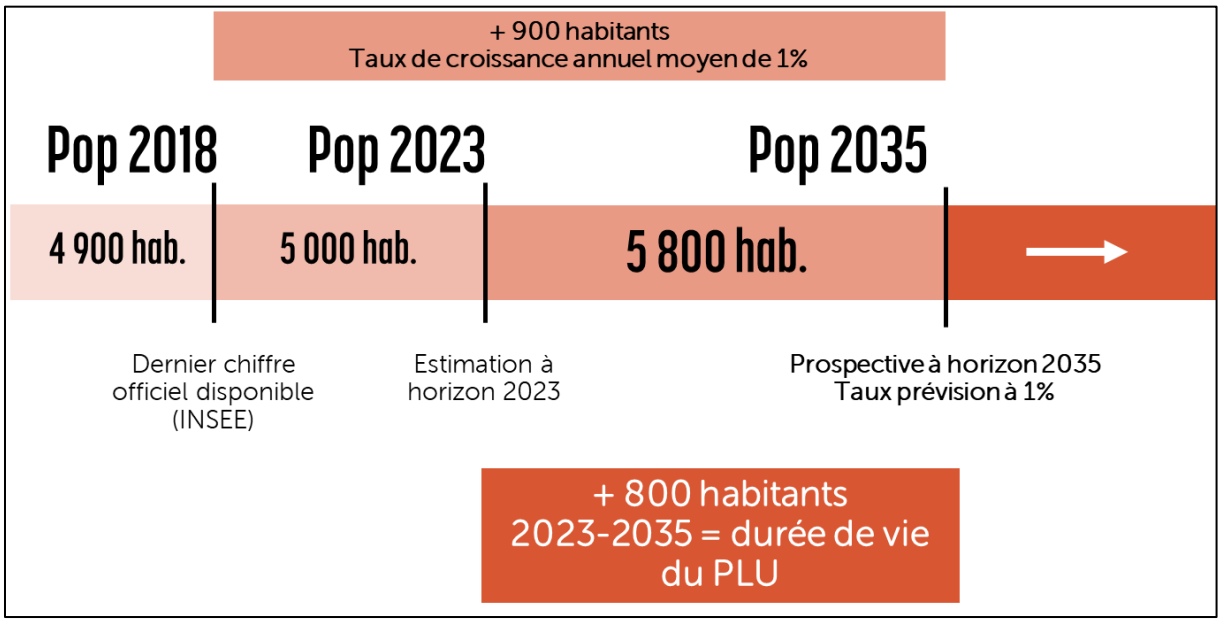
Assurer une bonne gestion de la ressource en eau

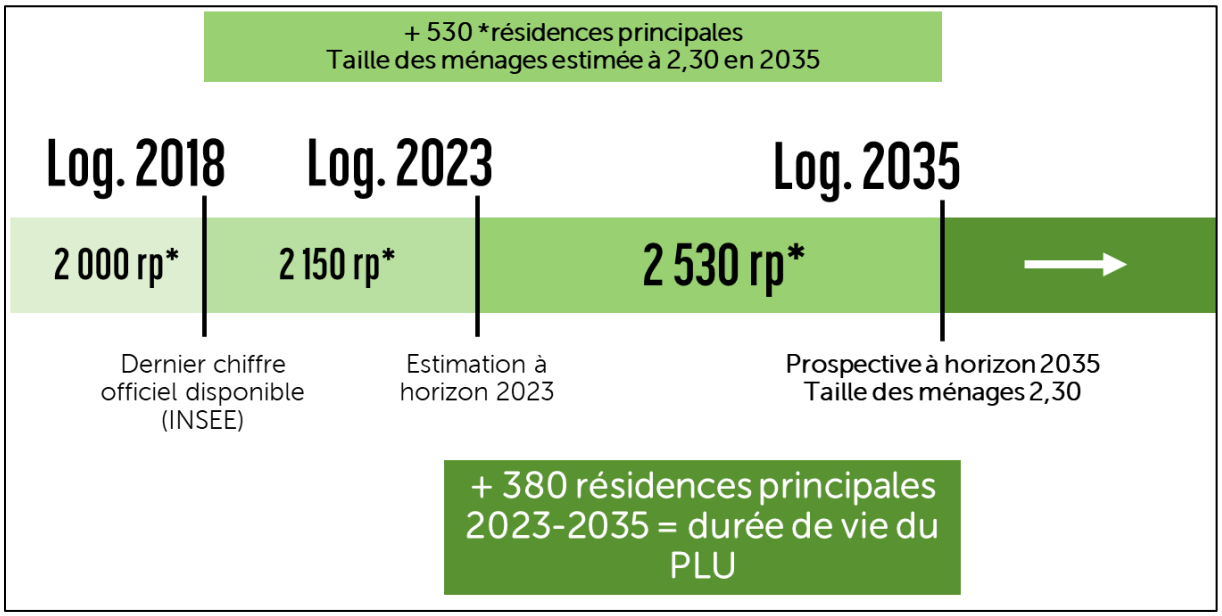
- Protéger les cours d'eau et les plans d'eau
- Inscrire des corridors aquatiques

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

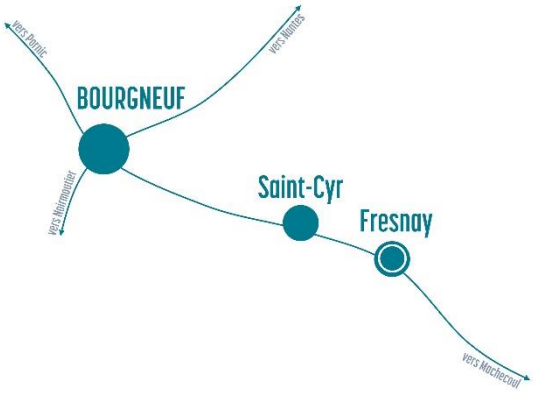
Résumé de la justification des choix





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.

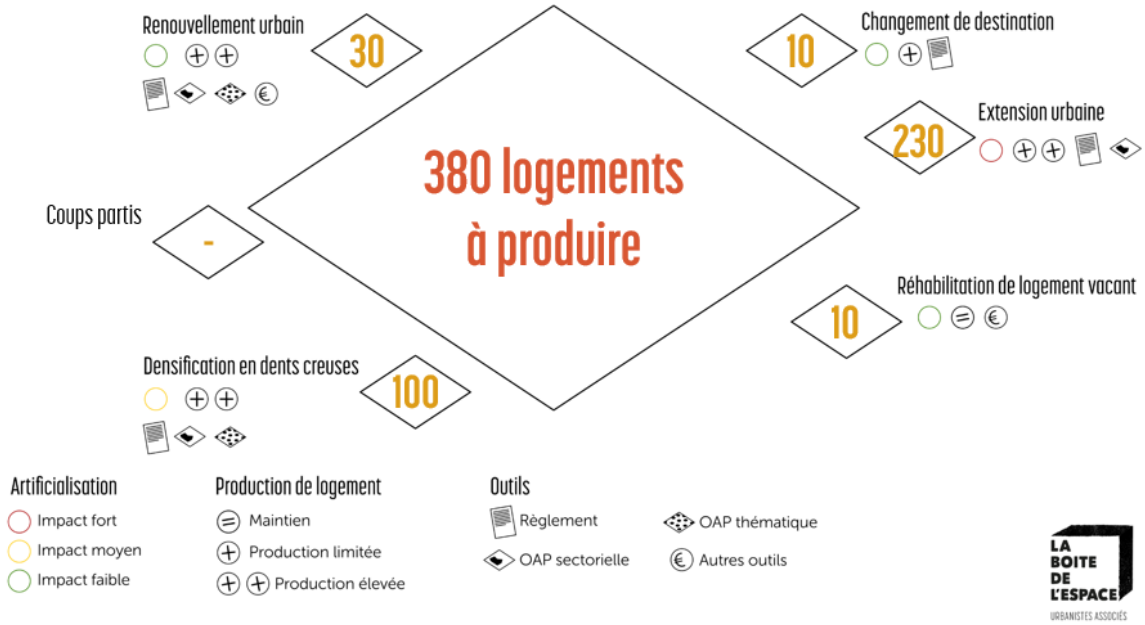


A l'échelle de Villeneuve-en-Retz

Programme habitat

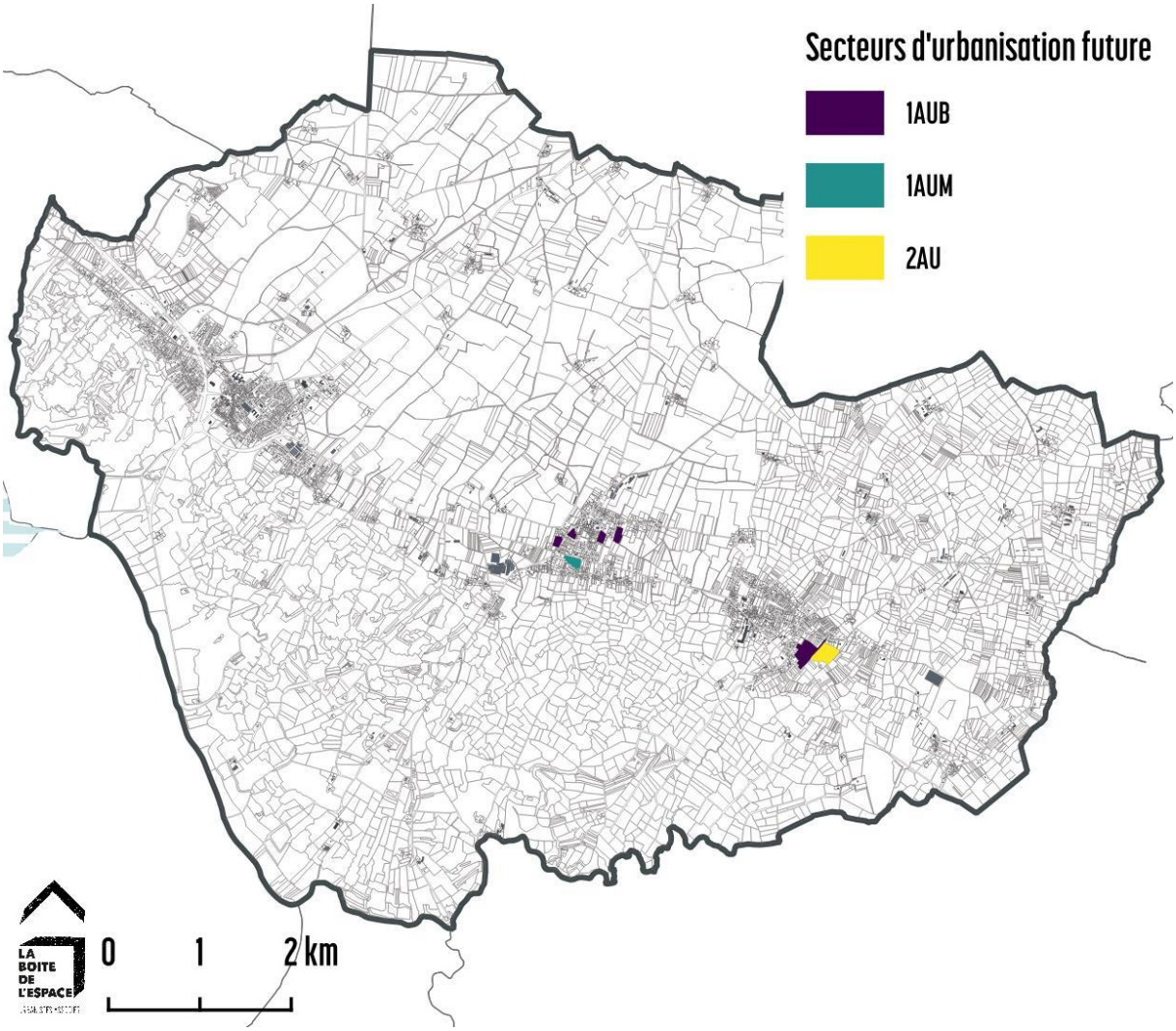
Comment composer un programme diversifié et économe en espace ?

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.



Résumé du programme :

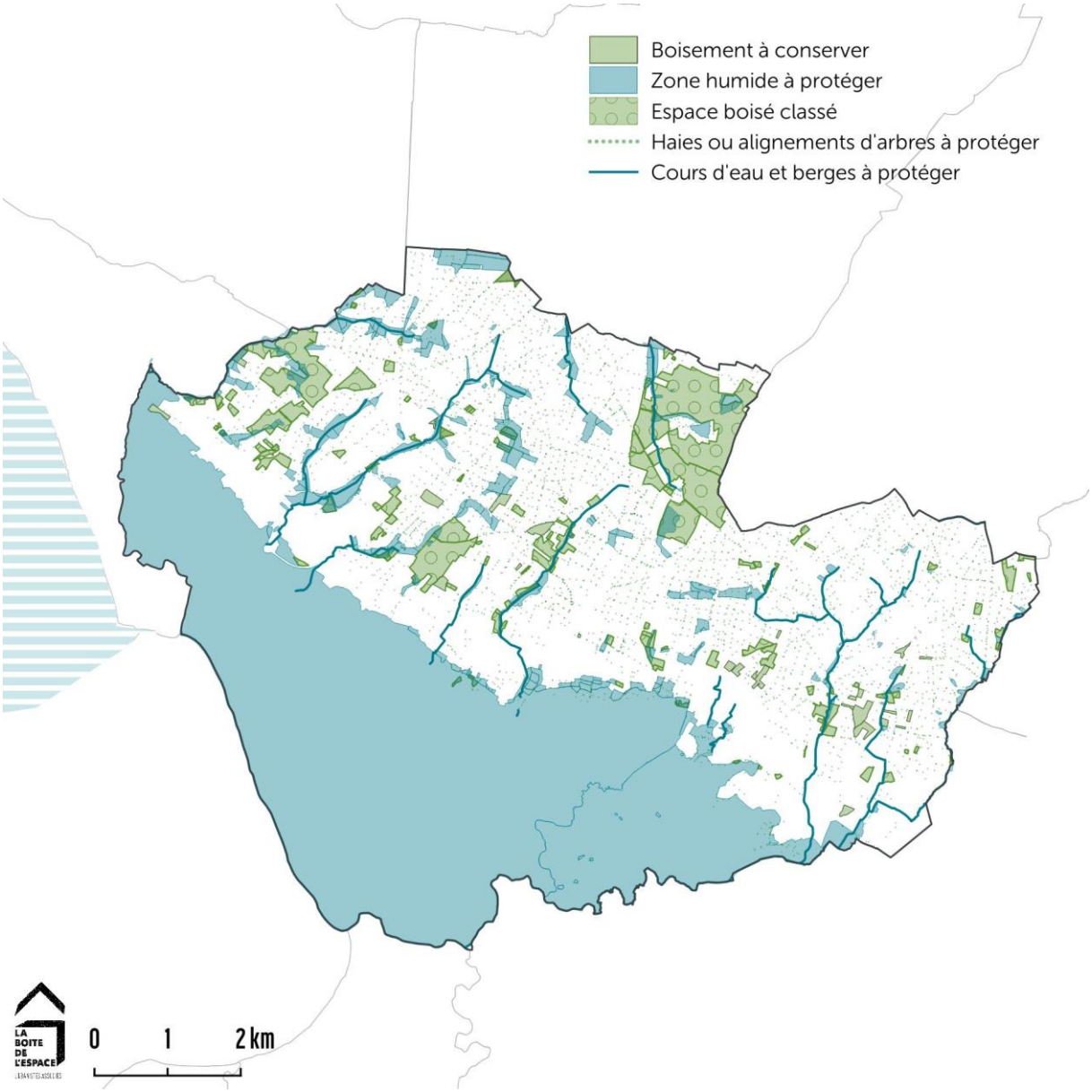
Programme	Bourgneuf	Saint-Cyr	Fresnay
Densification	34	34	32
Secteurs stratégiques	68	75	102
TOTAL	**102**	**109**	**134**
Changement de destination	**10**		
Résorption de la vacance	**10**		
TOTAL	**365**		
Bonus 2AU			83


Secteurs d'urbanisation future
1AUB
1AUM
2AU
LA BOITE DE L'ESPACE
0
1
2 km

Carte de synthèse des protections de la TVB :

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



Méthode et outils

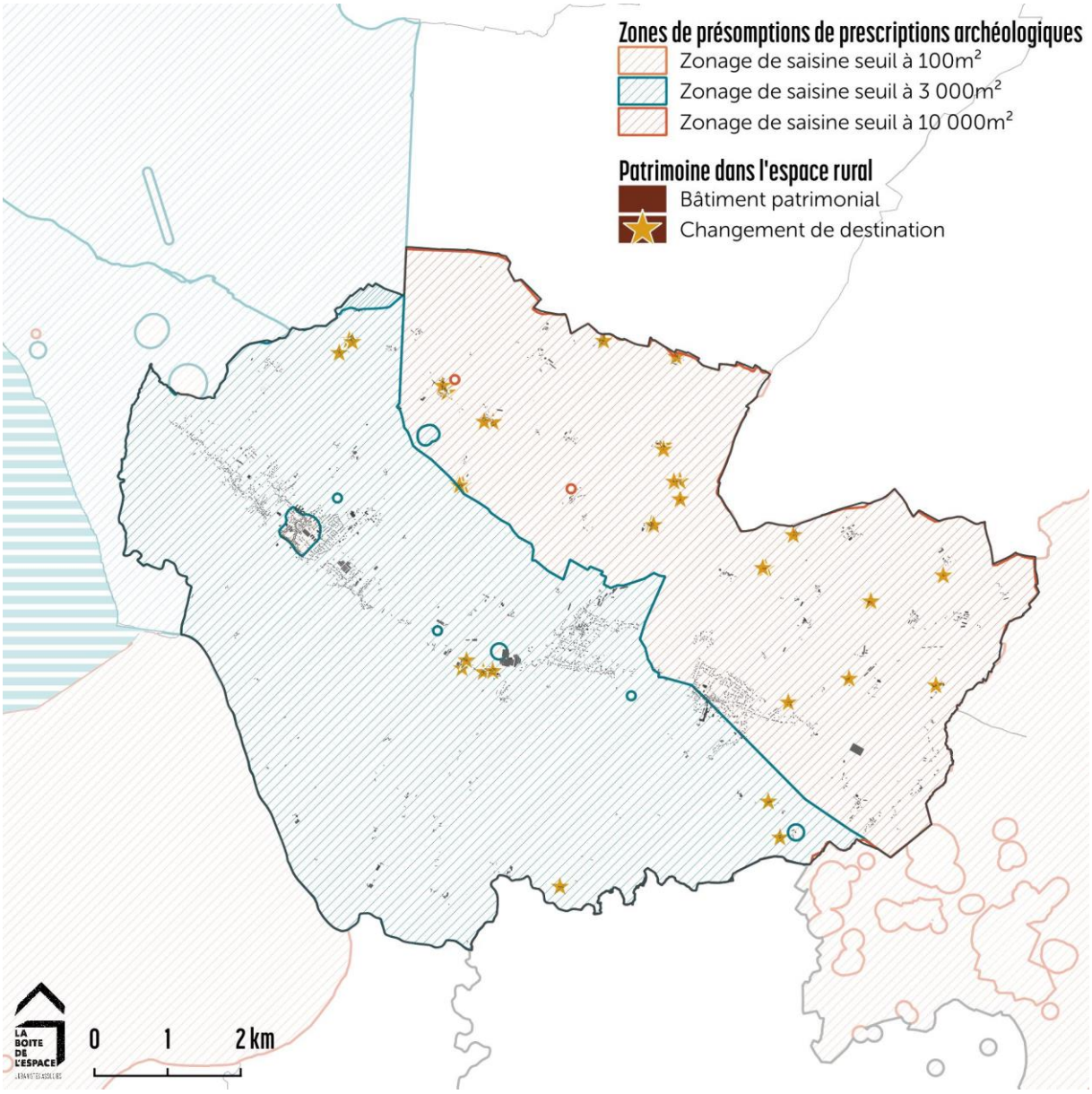
Le PLU de Villeneuve-en-Retz met l'accent sur toutes les composantes de la Trame Verte et Bleue en les identifiant et en les protégeant dans son règlement.

- Les **haies et boisements** : toutes les haies et boisements sont inscrits au titre de l'article L151-23 du Code de

l'urbanisme sur le plan de zonage. Certains boisements sont en Espace Boisé Classé.

- 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.

Carte espace rural et patrimoine



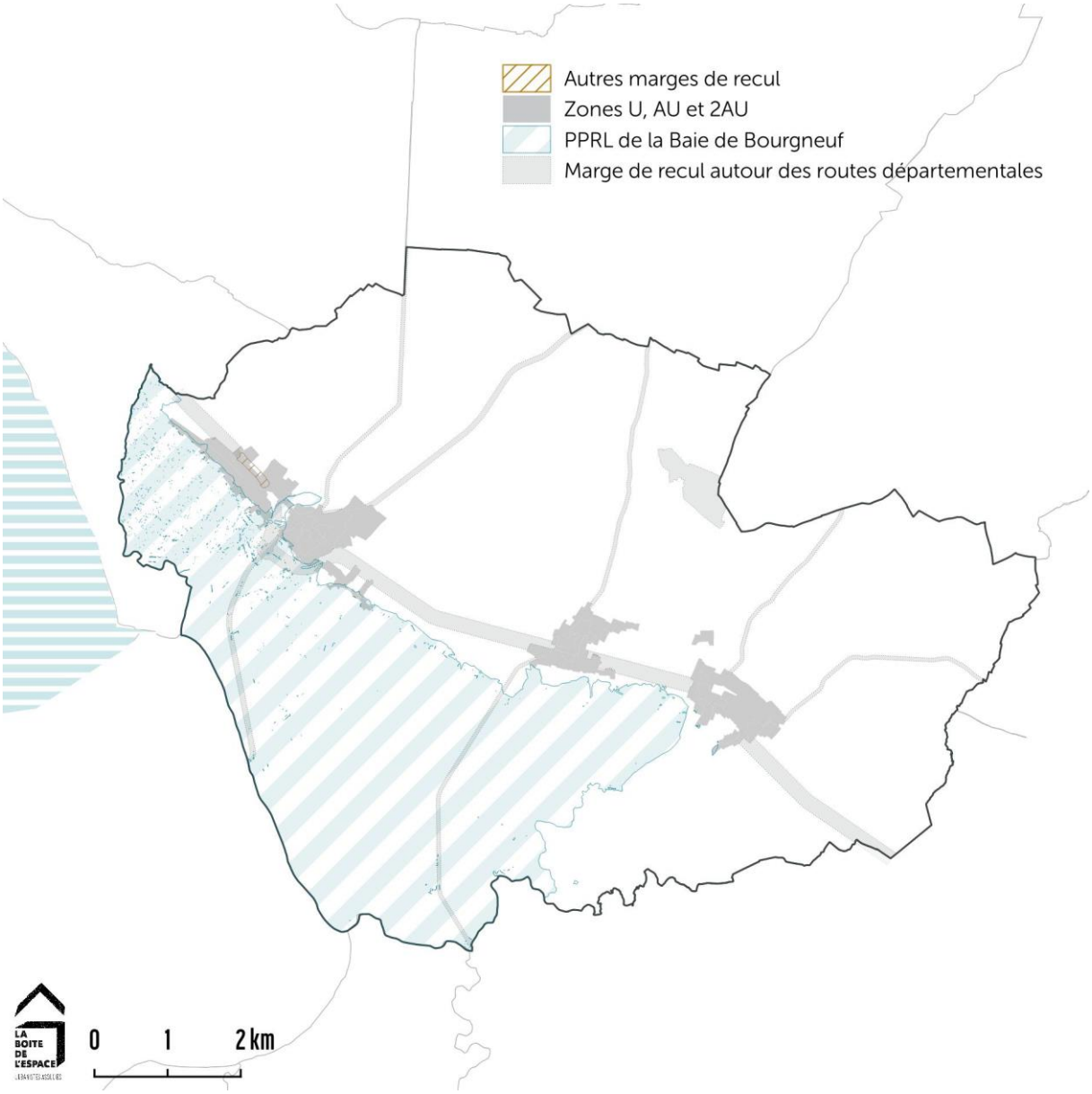
Espace rural, patrimoine et changement de destination

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.

Risques

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

III.2 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

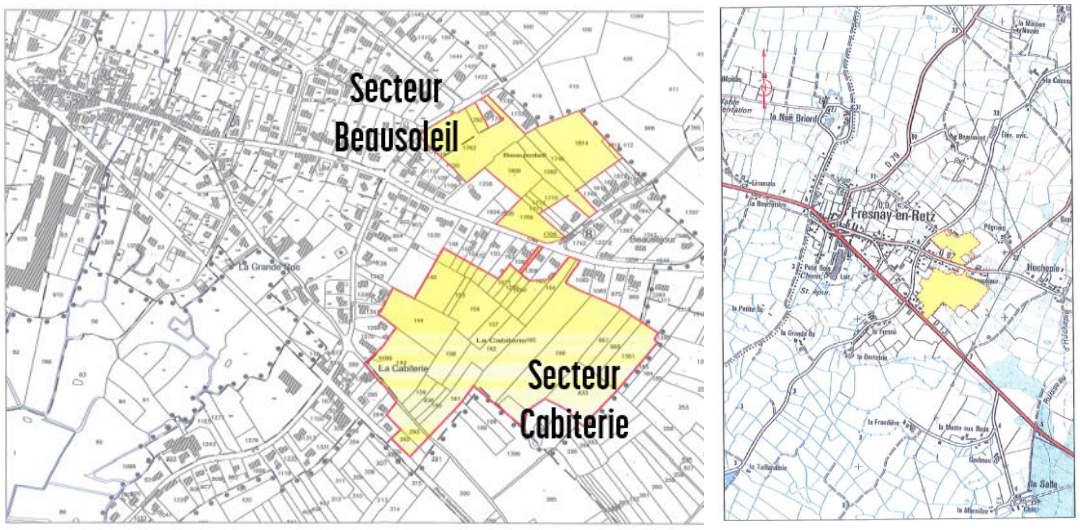
Autres données

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)

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.

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



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.

Logique ZAN :

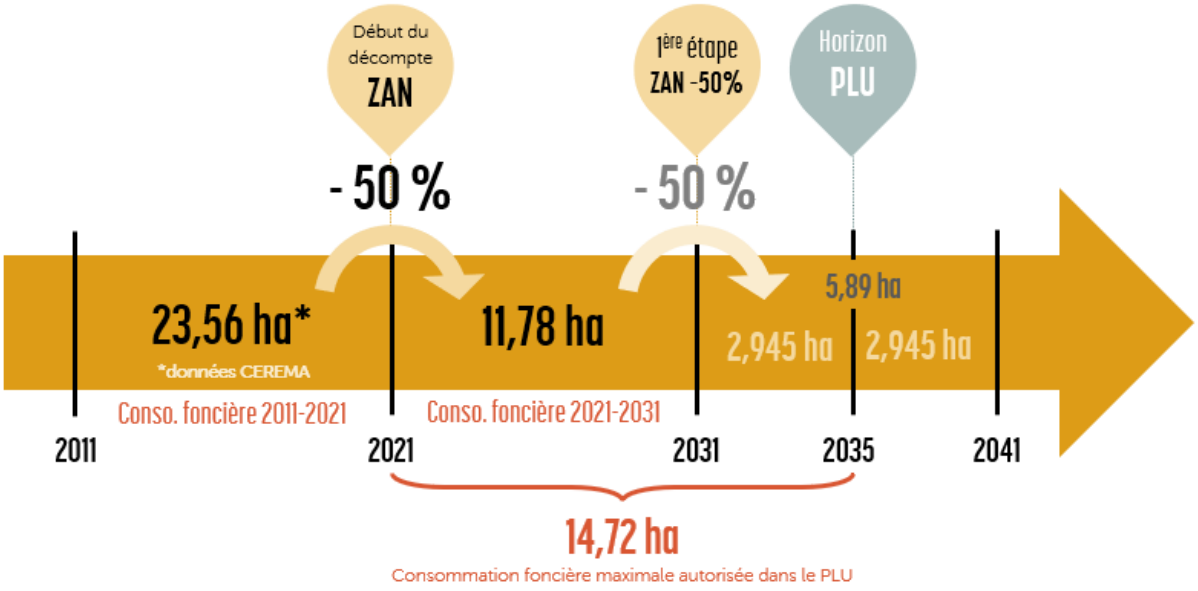
La réduction doit se faire par rapport à la période 2011-2021, à horizon 2031 puis au-delà. Dans l'attente du SCoT et du SRADDET, une logique de diminution d'au moins 50% est prévue.

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.

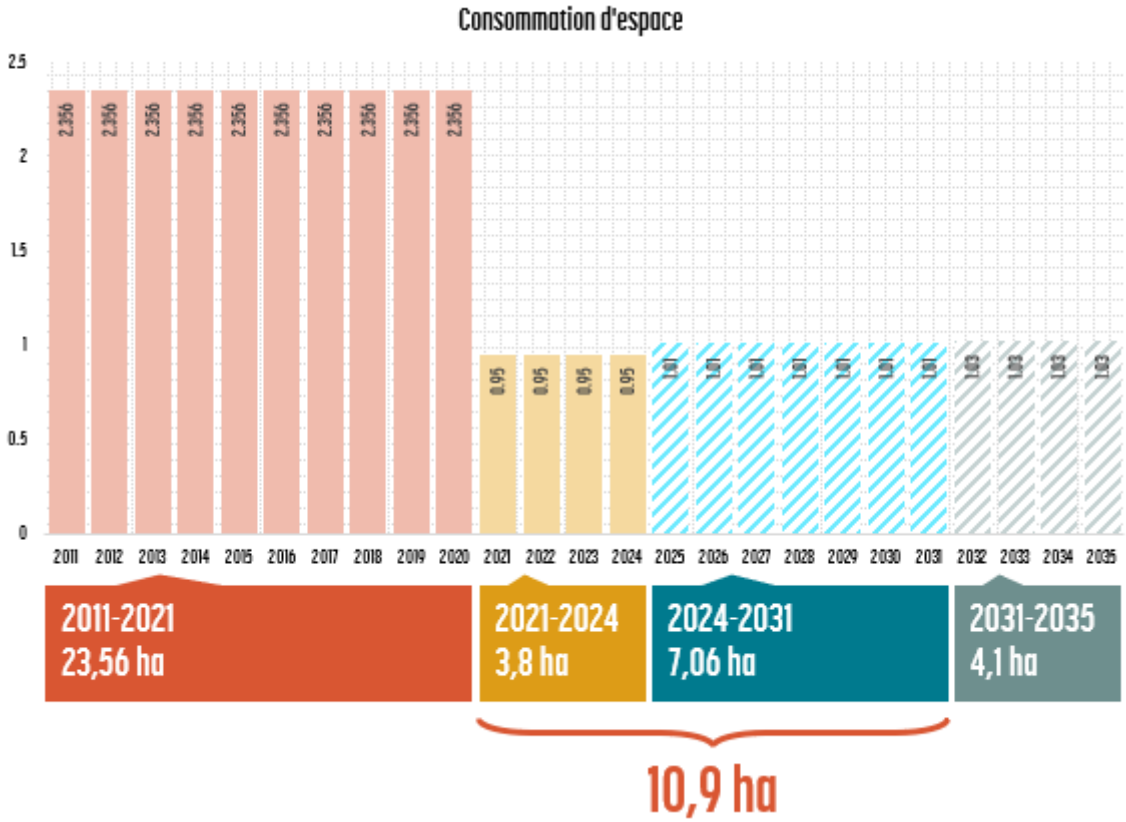
De plus, le SCoT en vigueur ne décline pas d'enveloppe à la commune, mais par intercommunalité.



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		

Trajectoire

Dans ce cadre, le projet devra répondre aux besoins de la ville. Entre 2021-2024, les coups partis représentent environ 3,8 ha (Lotissements commencés non achevés, permis d'aménager autorisés...). Le PLU permet une consommation d'environ 8.69 ha à horizon 2031 puis 4.14 ha à horizon 2035 (voire au-delà). Soit un total de 16.68 ha.



Le rythme de consommation permet de comparer et de montrer la différence entre les périodes. D'un rythme d'environ 2.36 ha par an entre 2011 et 2021, celui-ci baissera à environ 1 ha par an en moyenne sous le PLU.

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.

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.

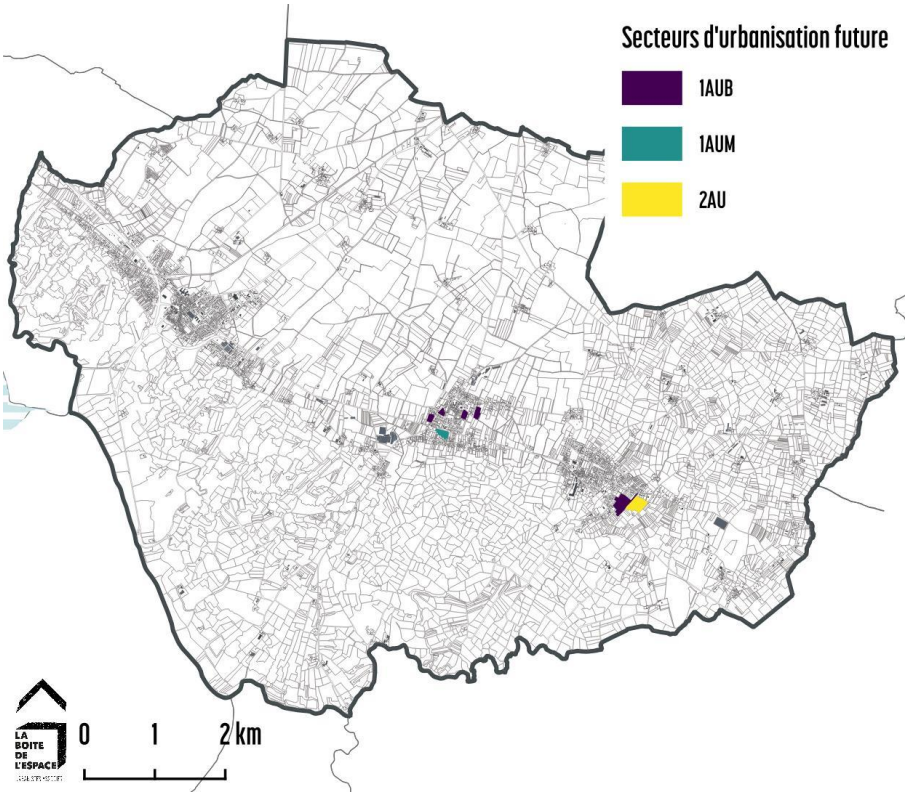
7.06 ha à horizon 2031 dont :

- 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

Remarque : 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.



III.3 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**

III.4 Résumé des dispositions règlementaires

Règlement graphique

Le règlement graphique est composé de :

- 1 planche sur l'ensemble de la commune
- 3 découpages sur les bourgs
- 2 prescriptions liée à des secteurs inondables

Il comprend des zones et des prescriptions qui sont expliquées dans le règlement littéral.

Règlement littéral

Le règlement littéral est la légende du règlement graphique.
Il comprend :

- Des dispositions générales
- Des dispositions applicables à l'ensemble des zones
- Les zones urbaines
- Les zones à urbaniser
- Les zones agricoles
- Les zones naturelles
- Des annexes

OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent d'avoir des outils de négociation et de valorisation de certains espaces.
Cela comprend :

- Les OAP sectorielles
- L'OAP thématique 1 « Bien construire »
- L'OAP thématique 2 « Continuités écologiques »

IV. Résumé de l'évaluation environnementale

IV.1 Etat initial et évaluation des incidences du PLU sur l'environnement par une approche thématique

Consommation foncière

<table>
<tr><th colspan="2">Etat initial de l'environnement</th></tr>
<tr><td>Eléments de diagnostic</td><td>Enjeux</td></tr>
<tr><td>L'analyse de la consommation foncière observée sur la commune sur la période 2011-2021 fait état de 23.56 hectares (données conso ZAN44 + premières tranches de la ZAC Cabiterie).</td><td>L'enjeu principal est de permettre le développement de l'urbanisation à moyen-long terme pour accueillir les populations futures, tout en économisant le foncier</td></tr>
<tr><th colspan="2">PADD</th></tr>
<tr><td>Incidences négatives</td><td>Incidences positives</td></tr>
<tr><td>Le besoin de logements et d'activités pour répondre aux enjeux démographiques occasionne nécessairement une consommation de foncier.</td><td>Le projet communal prévoit notamment :
Limiter l'étalement urbain et la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers.
Réduire la consommation d'espaces d'environ 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.</td></tr>
<tr><th colspan="2">Parties réglementaires (plan de zonage et règlement)</th></tr>
<tr><td colspan="2">Des densités minimales de logements à l'hectare sont indiquées au sein des OAP.</td></tr>
<tr><th colspan="2">Indicateurs de suivi</th></tr>
<tr><td colspan="2">La surface consommée en espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)
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</td></tr>
</table>

Trame verte et bleue, milieux naturels

Etat initial de l'environnement	
Eléments de diagnostic	Enjeux
<u>NATURA 2000, RAMSAR, ZNIEFF</u> La commune compte plusieurs réservoirs de biodiversité, à savoir 2 zones N2000, 1 zone RAMSAR et 4 ZNIEFF. Plus de 2673 ha sont protégés et/ou inventoriés sur la commune, soit environ 36 % de la superficie du territoire communal.	• Considérer ces espaces comme des réservoirs de biodiversité principaux. • Protéger ces zones de protection et d'inventaires dans le PLU (zonage adapté)
<u>COURS D'EAU</u> Plusieurs cours d'eau prennent leur source au nord du territoire puis s'écoulent selon un axe nord-est/sud-ouest en direction du marais breton Parmi les principaux cours d'eau, on peut citer le Falleron, le ruisseau d'Huchepie, le ruisseau de La Guérivière et son étang, le ruisseau du Loup Pendu, l'étier de La Gravelle et l'étier de La Salle. Au total, la commune compte 57 km de cours d'eau <u>ZONES HUMIDES</u> Des inventaires communaux des zones humides ont été réalisés sur chacune des 2 anciennes communes (Bourgneuf-en-Retz et Fresnay-en-Retz). Des inventaires complémentaires ont été réalisés sur le potentiels secteurs de projet. 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.	• Préserver les cours d'eau et leur espace de fonctionnement • Protéger et gérer les zones humides au sein des parties réglementaires du PLU (règlement écrit et zonage) conformément au SDAGE et SAGE. • Rechercher un équilibre entre le développement territorial et la protection des zones humides : respect de la doctrine « Eviter, Réduire, Compenser »
<u>BOISEMENTS</u> Les boisements sont tous situés sur le plateau, en dehors de la zone de marais. Au total, la commune totalise près de 613 hectares de boisements. Les peuplements et les essences présentes sont très diversifiés. Tous les boisements sont privés. 3 boisements bénéficient d'un plan simple de gestion (PSG). <u>BOCAGE</u> Bien que le bocage constitue un élément majeur structurant le paysage communal, il se présente comme résiduel par rapport au bocage existant jusque dans les années 80. Un inventaire communal du maillage bocager a été fait par photo-interprétation. La commune présente une densité bocagère très importante, avec un linéaire d'environ 420 km. La répartition des haies est très hétérogène sur le territoire. Le bocage se caractérise par une forte densité sur le plateau et une quasi-absence sur la zone du marais breton.	• Préserver ce patrimoine boisé et bocager • Mettre en place des mesures réglementaires permettant la préservation et la restauration de cette trame boisée et bocagère • Entretenir les boisements et les haies existantes. • Poursuivre la création et la replantation de haies bocagères.

PADD	
Incidences négatives	Incidences positives
• Croissance démographique et le développement urbain qui l'accompagne pourraient générer une consommation foncière, notamment d'espaces naturels	• Le projet vise à préserver son identité rurale, la qualité du cadre de vie, et la richesse de son environnement et de ses ressources, en limitant la consommation de terres agricoles et d'espaces naturels • Préserver les espaces naturels et les composantes de la Trame Verte et Bleue • Protéger et conserver les éléments de la trame verte (bois, bocage) et bleue (cours d'eau, zones humides) élément structurant de l'identité du territoire • Préserver la ressource en eau

Parties réglementaires (zonage et règlement)
Bois : • Boisements en zone NF (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). • 81 ha de bois sont protégés au titre du L151-23 du CU.
Bocage : • 420 kms de haies bocagères sont protégés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, ainsi 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. • Conservation de haies / plantation de nouvelles haies au sein des OAP
Cours d'eau : • Les cours d'eau sont localisés dans des secteurs naturels (N) ou agricoles (A), permettant ainsi leur préservation. • 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, 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.
Zones humides : • L'ensemble des zones humides figurent sur le plan de zonage et sont protégées au titre du L151-23 du CU • Au plan de zonage, elles sont localisées en zone NR (espace remarquable en commune littorale) ou en N, permettant une protection forte. • Quelques zones humides sont également recensées en zone A ou AN.

Indicateurs de suivi
<u>Boisements :</u> • Surface boisée à l'échelle communale (en ha) • Surface boisée protégée au titre du L113-1 du CU (EBC) • Surface boisée protégée au titre du L151-23 du CU • Surface nouvellement plantée (par mesures compensatoires) dans les futurs PC et PA • Surface nouvellement défrichée dans les futurs DP, PC et PA <u>Bocage :</u> • Linéaire de haies bocagères sur le territoire (en kms) • Linéaire de haies protégées au titre du L151-23 du CU • Linéaire de haies nouvellement plantées dans les futurs PC/PA • Linéaire de haies nouvellement défrichées dans les futurs PC/PA <u>Cours d'eau</u> • Linéaire de cours d'eau sur la commune (en kms) <u>Zones humides :</u> • Surface de zones humides (en ha) • Surface de zones humides protégées au titre du L151-23 du CU • Nombre et superficie de zones humides nouvellement recensées dans les futurs PC/PA

Espaces agricoles

Etat initial de l'environnement	
Eléments de diagnostic	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… La Surface agricole utile (SAU) est de 5197 hectares et 54 sièges d'exploitations se trouvent sur la commune	Le maintien de l'activité agricole est un enjeu économique, social, écologique et paysager pour le territoire.

PADD	
Incidences négatives	Incidences positives
Le développement de l'urbanisation pourrait générer une consommation foncière, notamment de terres agricoles.	Une baisse de la consommation foncière, notamment de foncier agricole au cours des 10 prochaines années, par rapport aux précédentes décennies. Ainsi, en veillant à limiter la consommation foncière et à la contenir à la continuité des bourgs, l'objectif est de favoriser le maintien et le développement des activités agricoles en place. Les bâtiments dans l'espace agricole et naturel susceptibles de changer de destination seront identifiés et pourront évoluer à condition de ne pas compromettre les activités agricoles

Parties réglementaires (plan de zonage et règlement)
Le Plan Local d'Urbanisme met en place un zonage et une réglementation adaptée aux besoins de développement et/ou de diversification des activités agricoles. La zone A, ou zone Agricole, comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Ce secteur a vocation à favoriser le maintien des activités et des milieux agricoles, à permettre le développement la diversification des activités agricoles sur le territoire. Sur le plan de zonage, les bâtiments susceptibles de changer de destination seront identifiés et pourront évoluer à condition de ne pas compromettre les activités agricoles.
Indicateurs de suivi
La Surface Agricole Utile (SAU) Totale sur la commune. La surface agricole consommée au cours de la durée du PLU Le nombre d'exploitations agricoles sur la commune. Pour les futurs permis de construire (PC) liés à l'activité agricole : • Le nombre (dont accordé/refusé) • L'emprise au sol moyenne • La hauteur moyenne des constructions • Le nombre de logement de fonction

Paysage, patrimoine

Etat initial de l'environnement	
Eléments de diagnostic	Enjeux
<u>PAYSAGE</u> 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. <u>PATRIMOINE</u> Villeneuve-en-Retz dispose de plusieurs types de patrimoines bâtis qui façonnent les bourgs et les espaces anthropisés comme le bocage et le marais. Les bâtiments anciens, les éléments ponctuels, le petit patrimoine font partie de la richesse et de la diversité du patrimoine à préserver.	Les principaux enjeux sont la protection et la valorisation de ces éléments paysagers et patrimoniaux.

PADD	
Incidences négatives	Incidences positives
Le développement de l'urbanisation et la densification urbaine, pour répondre aux besoins démographiques et économiques du territoire, peuvent porter atteinte à la qualité paysagère du territoire si aucune mesure de protection et de valorisation n'est mise en place	La préservation et la valorisation du paysage et du cadre de vie sont des objectifs inscrits au projet du PLU à travers d'une part la préservation des espaces naturels. Les éléments qui composent la Trame Verte et Bleue (boisements, bocage, réseau hydrographique, zones humides, marais…) sont protégés, participant ainsi à la conservation du cadre de vie. 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. 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.
Parties réglementaires (plan de zonage et règlement)	
Les éléments naturels (bois, bocage, zones humides) sont protégés au sein du PLU. Les haies à conserver et à valoriser, ainsi que celles à créer sont indiquées sur les OAP La création de liaisons douces constitue aussi une mesure favorisant l'accès aux points de vue remarquables et permettant ainsi une meilleure découverte du paysage. Plusieurs bâtiments, éléments de patrimoine ont été identifiés et protégés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme. Le plan de zonage identifie aussi quelques bâtiments ruraux traditionnels pour leur permettre un changement de destination et ainsi favoriser leur préservation.	

Risques

Etat initial de l'environnement	
Eléments de diagnostic	Enjeux
<u>RISQUES</u> La commune est concernée par les risques suivants : Risque sismique modéré, aléa retrait-gonflement des Argiles faible à moyen, risque de tempête, radon, risque de submersion marine et transport de matières dangereuses. 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.

PADD	
Incidences négatives	Incidences positives
Le développement de l'urbanisation à moyen terme et l'ensemble des évolutions territoriales que cela suppose conduit inévitablement à augmenter la vulnérabilité du territoire face aux risques en présence.	Le PLU prend en compte les risques majeurs sur le territoire et vise à se prémunir des risques connus, notamment en évitant la mise en place ou le développement des projets dans les zones les plus sensibles aux risques. Pour limiter les risques d'inondation et préserver les capacités d'écoulement des crues, le PADD indique qu'une « attention particulière sera portée à la maitrise de l'imperméabilisation des sols non bâtis ».

Nuisances sonores

Etat initial de l'environnement	
Eléments de diagnostic	Enjeux
<u>BRUIT :</u> Sur la commune, 2 axes routiers sont concernés par le classement sonore des voies bruyantes. (D13, D758)	En matière de bruit, l'enjeu est la préservation de l'ambiance acoustique modérée du territoire.

PADD	
Incidences négatives	Incidences positives
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.	Le PADD entend encourager le développement les déplacements doux (marche, vélo) qui occasionneront moins de bruit. D'autre part, les zones de projet et les changements de destination ont été définis de manière à respecter des distances suffisantes par rapport aux structures agricoles en activité notamment pour éviter d'exposer les habitants de toutes les nuisances inhérentes à ces activités, notamment le bruit

Gestion des échets

Etat initial de l'environnement	
Eléments de diagnostic	Enjeux
<u>DECHETS</u> 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).	Les enjeux du PLU sont de prendre en compte les installations de gestion des déchets en termes de localisation et de nuisances, puis de permettre un développement du tri sélectif et sa collecte dans les secteurs d'urbanisation future comme dans les tissus existants.

PADD	
Incidences négatives	Incidences positives
La quantité de déchets à collecter et à traiter devrait également s'accroitre du fait de l'augmentation démographique à moyen terme.	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. 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.

IV.2 Résumé non technique de l'articulation du PLU avec le autres plans et programmes

Le Plan local d'urbanisme s'inscrit dans un cadre règlementaire global et doit être compatible avec des documents de rang supérieur.

Le PLU de Villeneuve-en-Retz est compatible avec les plans et programmes suivants :

- 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

IV.3 Résumé non technique de l'évaluation des incidences du PLU sur l'environnement par une approche spatialisée.

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.

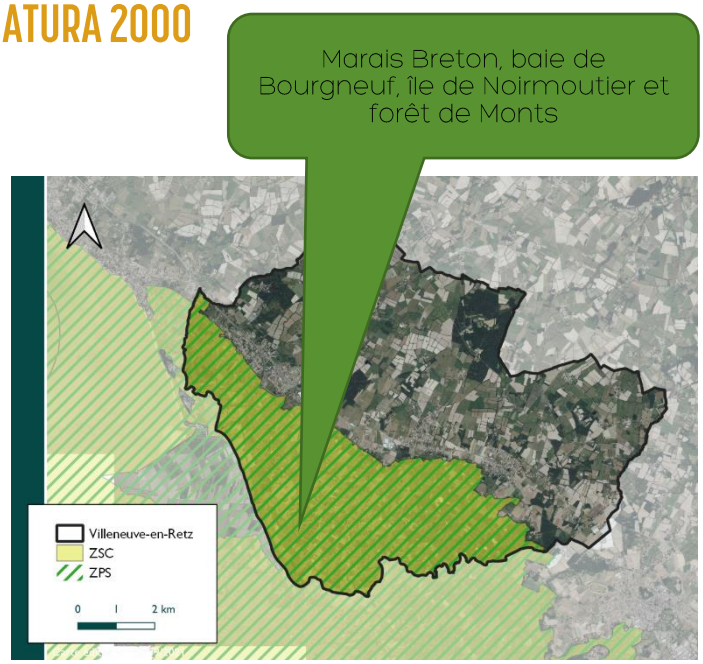
Le plan de zonage du PLU ainsi que les orientations d'aménagement ont défini plusieurs secteurs de développement sur le territoire communal, pouvant avoir des incidences potentielles sur l'environnement.

L'urbanisation des différents sites de projet aura nécessairement des incidences sur l'environnement. Cependant, le PLU prévoit un grand nombre de mesures dont l'application permettra d'éviter ou de réduire de manière significative ces incidences. L'urbanisation de certains secteurs soumis à OAP génère la consommation de jardins, d'espaces agricoles et l'imperméabilisation des sols. Pour réduire ces impacts, le projet de PLU a privilégié le développement de l'urbanisation au sein ou en continuité des tissus agglomérées. Cette mesure évite l'artificialisation des sols et assure ainsi la préservation des paysages et des milieux naturels les plus emblématiques et le maintien des espaces agricoles et naturels. Les OAP prévoient un nombre minimum de logements (nombre de logements et densité minimaux) concourant à la maitrise de la consommation d'espace, évitant une consommation trop importante de terres agricoles et naturelles. Par ailleurs, des haies bocagères et d'arbres isolés sont identifiées sur les terrains dévolus à l'urbanisation future. Afin de les préserver, elles sont prises en compte et conservées dans les OAP. Concernant les zones humides, des inventaires complémentaires ont été réalisés sur les secteurs de projet pour vérifier l'absence de zones humides. Au niveau paysager, si l'urbanisation modifie l'ambiance et les perceptions, La densité du bâti et le nombre de logements prévus sont en cohérence avec le bâti environnant. Les cheminements doux à préserver et ceux à créer sont également indiqués dans les OAP. D'une manière générale, les incidences attendues sont globalement toutes prises en compte dans les orientations d'aménagement ou au travers des dispositions réglementaires, permettant des impacts du PLU sur l'environnement que l'on peut qualifier de faibles.

IV.4 Résumé non technique de l'évaluation des incidences du PLU sur les sites NATURA 2000 et proposition de mesures

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

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.

IV.5 Résumé non technique des critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application du PLU de Villeneuve-en-Retz

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. Au total, une cinquantaine d'indicateurs sont proposés et feront l'objet d'un suivi spécifique.

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 a réalisé un état « 0 » de ces indicateurs qui serviront 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, où 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). En synthèse, voici quelques indicateurs retenus pour l'analyse des résultats de l'application du PLU.

<u>Milieux naturels / Espaces agricoles</u>

- Surface boisée à l'échelle communale
- Superficie des espaces boisés protégés au titre du L113-1 du CU
- Superficie des espaces boisés protégés au titre du L151-23 du CU
- Surface nouvellement défrichée, nouvellement plantée (par mesures compensatoires)
- Linéaire de haies bocagères sur le territoire, Linéaire de haies protégées
- Linéaire de haies nouvellement plantées, nouvellement défrichées
- Surface de zones humides protégées au titre du L151-23 du CU
- Nombre et superficie de zones humides nouvellement recensées, supprimées, renaturées
- SAU Totale sur la commune
- Nombre d'exploitations agricoles ayant leur siège sur la commune / utilisant des terres sur la commune
- Surface agricole consommée au cours de la durée du PLU

<u>Ressources naturelles (sol, eau, énergie)</u>

- Volume d'eau potable consommé annuellement pour l'AEP / moyenne par abonné
- Qualité de l'eau pour les paramètres mesurés
- Charges reçues de les STEP / Charges résiduelles de traitement
- Nombre d'habitations raccordées au réseau collectif / non raccordées au réseau collectif (ANC)
- Nombre de logements améliorés thermiquement (isolation par l'extérieur)
- Nombre de logements basse-consommation/passifs

- Suivi production d'énergies renouvelable (réseau de chaleur, photovoltaïque, panneaux solaires, ...).

Risques naturels et technologiques

- Nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle par type de risque (Etat)
- Nombre d'installations classées (DREAL) sur la commune
- Part des PC délivrés dans les zones soumises à aléas (inondation / retrait-gonflement des argiles...)
- Nombre de travaux réalisés par la collectivité pour réduire la vulnérabilité des territoires

Nuisances et pollutions (bruit, pollutions atmosphériques, déchets, ...)

- Linéaires de liaisons douces (piétons, vélos) aménagés.
- Gisement d'ordures ménagères résiduelles collecté pour la commune
- Quantité annuelle de déchets ménagers résiduels produits par habitant
- Nombre d'anciens sites industriels et activités de services (CASIAS) susceptibles d'avoir généré une pollution
- Nombre de sites et sols potentiellement pollués (BASOL) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif

IV.6 Difficultés rencontrées

Comme pour toute évaluation, la difficulté d'une telle mission résulte :

- de la difficulté d'accéder à certaines données : certaines thématiques sont peu ou ne sont pas documentées, ce qui rend délicate toute évaluation ;
- de contraintes temporelles : la révision du PLU est le résultat d'un travail de longue haleine s'étalant sur plusieurs années. Cela génère une difficulté relative à l'actualisation, et par conséquent, la fiabilité de certaines données. Par ailleurs, le travail itératif comporte nécessairement des allers retours qui nécessitent de soumettre le projet modifié à l'évaluation plusieurs fois.

Par ailleurs, comme toute appréciation d'impacts, l'évaluation comporte une part d'incertitude liée au fait que l'on estime a priori des effets qui peuvent ne pas se produire, ou se produire différemment (avec une autre intensité, ailleurs...). Ceci tient notamment au fait que l'on ne connaît et ne maîtrise pas tous les paramètres d'évolution d'un territoire, ni de réactions des espaces sur lesquels on intervient.