

PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Rapport de présentation et notice explicative

Département de LOIRE-ATLANTIQUE

Commune de Villeneuve-en-Retz

SOMMAIRE

I - RAPPEL DES PROCEDURES / EXPOSE DES MOTIFS

1.1 Rappel des procédures 3

1.2 Objet de la modification 3

1.3 Cadre législatif 3

1.4 La procédure de modification 4

II – NOTICE EXPLICATIVE

2.1 Modification du zonage des parcelles ZV 293 et ZV 291 suite à erreur matérielle 5

2.2 Modification du périmètre de l'OAP « les Hauts Vents » 6

2.3 Modification du Programme de l'OAP « les Hauts Vents » 8

2.4 Ajustement du périmètre EBC concernant la parcelle ZC 50 10

2.5 Modification des articles 1 et 2 de la zone UI 11

2.6 Modification de l'article 4 (zones UA, UB et UM) 14

2.7 Modification de l'article 4 (zones A, AN, AI, N, NL et NR) 15

2.8 Modification de l'article 4 (zone UC) 16

2.9 Modification d'un paragraphe concernant les clôtures (zone UA, UB, UM, A*) 17

2.10 Précisions sur la hauteur des clôtures (zone UB et UM) 18

2.11 Modification d'un paragraphe concernant les règles de stationnement 19

2.12 Modification de l'emplacement d'un paragraphe (zone A) 19

2.13 Intégration du zonage eaux pluviales aux annexes du Plan Local d'Uranisme 21

III – CONCLUSION 24

IV - ANNEXE 25

- Zonage Eaux Pluviales urbaines.

I - RAPPEL DES PROCEDURES / EXPOSE DES MOTIFS

1.1. RAPPEL DES PROCEDURES

La commune de Villeneuve-en-Retz est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé depuis le 04 février 2025 et mis à jour les 11 avril 2025, 20 juin 2025 et 26 juin 2025.

1.2. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

La présente modification simplifiée du PLU a pour objet :

- La modification du zonage des parcelles ZV 293 et ZV 291 suite à erreur matérielle
- La modification du périmètre de l'OAP « les Hauts Vents »
- La modification du programme de l'OAP « les Hauts Vents »
- L'ajustement du périmètre EBC concernant la parcelle ZC 50
- La modification de l'article 4 (zones UA, UB et UM)
- La modification de l'article 4 (zones A, AN, AI, N, NL et NR)
- La modification de l'article 4 (zone UC)
- La modification d'un paragraphe concernant les clôtures (zone UA, UB, UM, A*)
- La précisions sur la hauteur des clôtures (zone UB et UM)
- La modification d'un paragraphe concernant les règles de stationnement
- La modification de l'emplacement d'un paragraphe (zone A)
- L'intégration du zonage eaux pluviales aux annexes du Plan Local d'Uranisme

1.3. CADRE LEGISLATIF

Conformément aux dispositions des articles L.153-31 et L.153-36 à 40 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification d'un PLU peut être mise en œuvre dès lors que la commune envisage de modifier le règlement (graphique / littéral) ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et qu'elle n'a pas pour effet :

- De changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- De réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages
  ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- D'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser,
- De créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création
  d'une zone d'aménagement concerté.

En outre, selon les dispositions de l'article L.153-41, une procédure de modification simplifiée peut être mise en œuvre dès lors que la modification envisagée n'a pas pour effet :

- De majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,

- De diminuer ces possibilités de construire,
- De réduire la surface d'une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU),
- D'appliquer l'article L. 131-9 du Code de l'urbanisme.

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L.153-41, et selon l'article L.153-41, la modification peut, à l'initiative du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Dans ce cadre réglementaire et au regard du contenu de la modification envisagée des orientations d'aménagement et de programmation du PLU, la procédure de modification simplifiée a été retenue.

A l'issue de la procédure de modification, la présente notice de présentation sera annexée, au rapport de présentation initial du dossier du PLU de façon à actualiser les données de ce document.

Le règlement graphique sera modifié pour intégrer les modifications.

1.4. LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

La procédure de modification simplifiée se déroule de la manière suivante :

PRESCRIPTION

1- Arrêté du Maire prescrivant la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme et fixant les objectifs poursuivis.

2 – Mesures de publicité : affichage en Mairie, information sur le site internet de la commune, insertion dans la presse et publication au recueil des actes administratifs.

3 – Transmission au Préfet.

ÉLABORATION DU PROJET

NOTIFICATION DU PROJET

Notification aux Personnes Publiques Associées, leur permettant d'être informées, associées et consultées.

Nota Bene : compte-tenu du fait que l'objet de la procédure réside uniquement dans la rectification d'une erreur matérielle, la consultation de l'autorité environnementale n'est pas requise.

MISE À DISPOSITION DU PUBLIC

Mise à disposition du public pendant un mois du projet de modification, de l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, des avis émis par les personnes associées. Le public doit pouvoir formuler des observations.

MODIFICATION DU PROJET

Phase de travail durant laquelle le projet est éventuellement modifié pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées et des remarques issues de la mise à disposition du public.

APPROBATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

1 - **Délibération approuvant la modification**

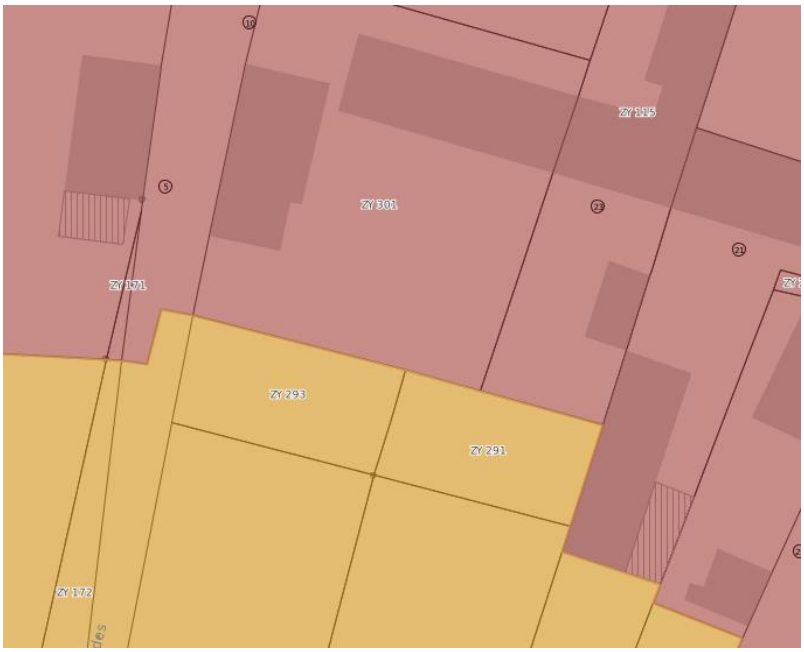
2 - **Mesures de publicité** : affichage en mairie, information sur le site internet de la commune, insertion dans la presse et publication au recueil des actes administratifs (pour les communes de plus de 3500 habitants).

II – NOTICE EXPLICATIVE

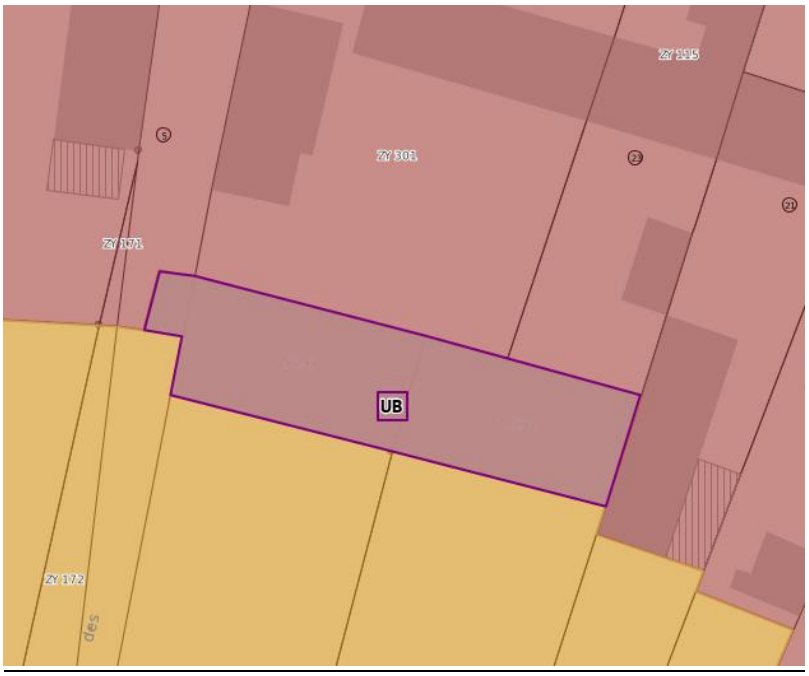
2.1 MODIFICATION DU ZONAGE DES PARCELLES ZV 293 ET ZV 291 SUITE A UNE ERREUR MATERIELLE

Le règlement graphique se doit d'être mis à jour suite à une erreur matérielle (erreur de tracée) qui a englobée ses deux parcelles en zone 1AUb au lieu de la zone UB. Ces parcelles faisant partie intégrante et ayant le même propriétaire foncier que la parcelle ZY 115 qui est en zone UB.

EXTRAIT DU REGLEMENT GRAPHIQUE EN VIGUEUR



EXTRAIT DU REGLEMENT GRAPHIQUE MODIFIE



2.2 MODIFICATION DU PERIMETRE DE L'OAP « les Hauts Vents »

Suite à l'erreur matérielle concernant les parcelles ZV 293 et ZV 291et de leurs passages en zones UB, il était logique de les retirer de l'OAP « les Hauts Vents » et donc d'en modifier le périmètre **(document 5.1 OAP SECTORIELLES).**

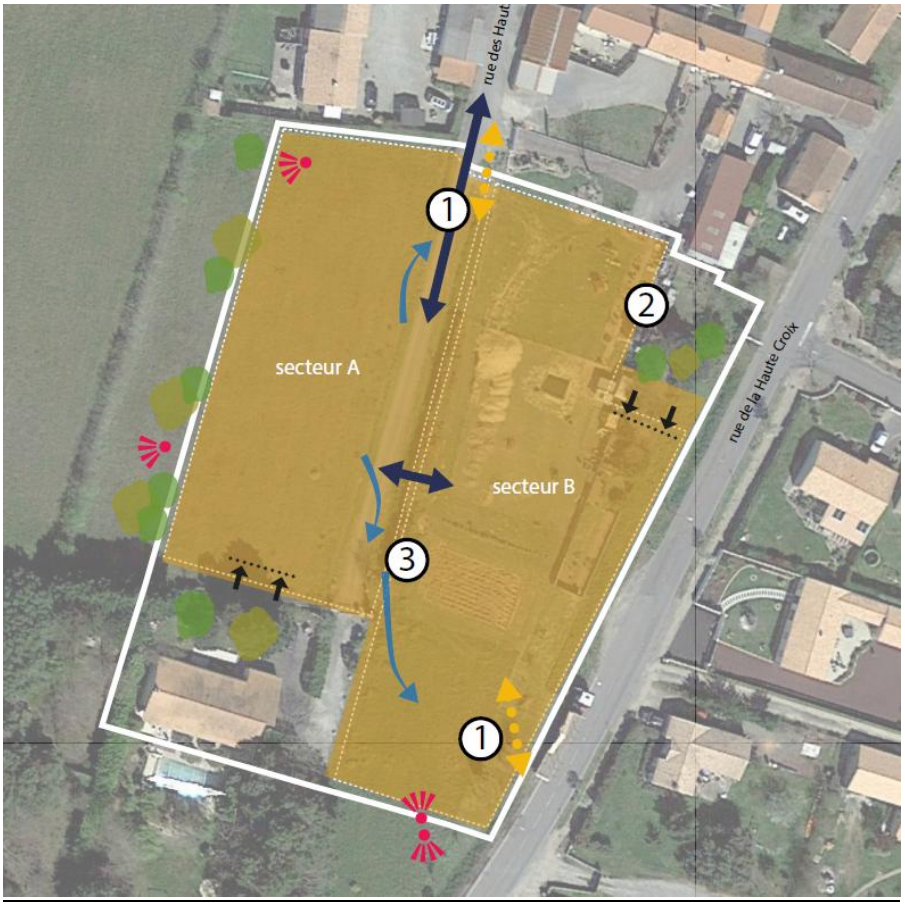
SCHEMA EXISTANT





SCHEMA MODIFIE





2.3 MODIFICATION DU PRORAMME DE L'OAP « les Hauts Vents »

Une erreur matérielle s'est glissée dans le tableau de programme de l'OAP **(document 5.1 OAP SECTORIELLES)**, notamment dans la surface réelle opérationnelle du secteur A et la densité, et dans le nombre de logement en secteur A et B.

Programme existant (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

Programme futur (secteur A)

Typologie	Habitat, mixte		
Surface réelle opérationnelle	0,24 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**	
Echéance	2030	**Opération d'ensemble souhaitée**	oui

Programme existant (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

Programme futur (secteur B)

Typologie	Habitat, mixte		
Surface réelle opérationnelle	0,37 ha		
Type d'aménagement	Renouvellement urbain		
Nombre de logements minimum attendus	8	**Densité (log/ha)**	20
Nombre de logements abordables attendus (minimum)	-	**Part abordable minimale souhaitée**	-
Echéance	2030	**Opération d'ensemble souhaitée**	non

Ces changements dans le programme de l'OAP « des Hauts Vents » impliquent une modification de l'échéancier des OAP page 6.

Echéancier existant :

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	

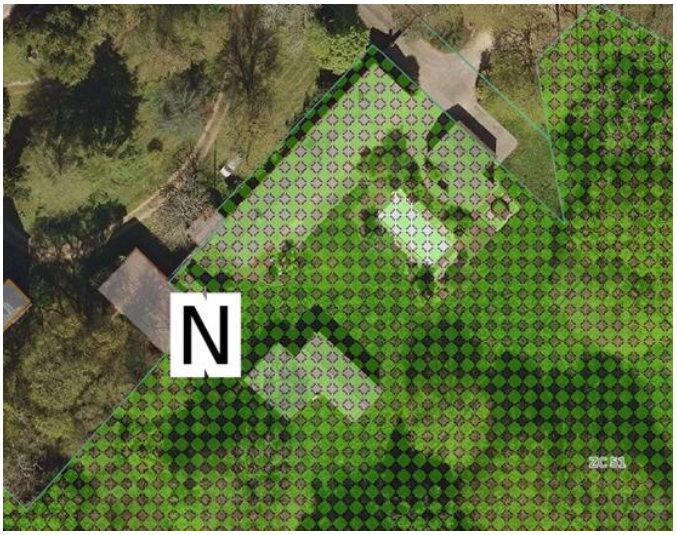
Nouvel échéancier :

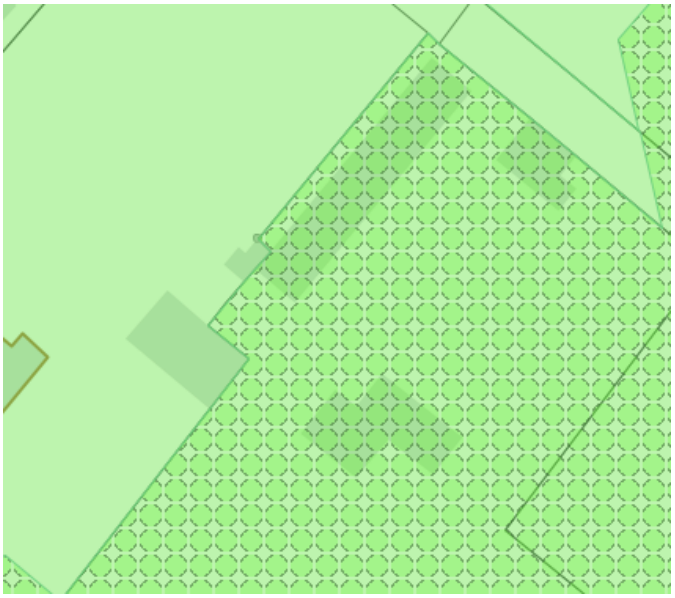
N°		Site	Type	Espace	Surface OAP (ha)	Tranches	Surface réelle opérationnelle (ha)	Programme	Densité	Logts sociaux		Echéance
1	BOURGNEUF	Anciennes serres	Mixte	RU	0.85		0.85	26	30	33%	8	Court terme
2		Friche Super U	Mixte	RU	0.44		0.44		25	50%	5	Court terme
3		Sud Ostréa	Habitat	Densif.	0.74	Secteur A	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	0.88	Secteur A	0.24		20	-		2030
						Secteur B	0.4	8	20	-		2030
6		La Haute-Croix	Habitat	Densif.	0.73		0.53	13	24	0%	-	Court terme
7		11 no-vembre	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 Cabite-rie (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					30.62		**16.48**	**244**			91	

2.4 AJUSTEMENT DE L'EBC CONCERNANT LA PARCELLE ZC 50

Ajustement du périmètre EBC **(plan de zonage**) afin de pouvoir en ressortir les constructions. Cela est due à une incohérence lors de l'élaboration des couches et de leurs superpositions.

EXTRAIT DU REGLEMENT GRAPHIQUE EN VIGUEUR





EXTRAIT DU REGLEMENT GRAPHIQUE MODIFIE



2.5 MODIFICATION DES ARTICLES 1 et 2 de la zone UI - dispositions applicables à la zone urbaines

Afin de favoriser et de développer un maximum d'activités, les articles 1 et 2 de la zone UI seront modifiés afin d'y autoriser sous conditions la restauration en lien avec une activité autorisée dans la zone et intégrer dans l'enceinte du bâtiment.

MONENCLATURE EXISTANTE

Destinations et sous-destinations de la zone



MONENCLATURE MODIFIEE

Destinations et sous-destinations de la zone



ECRITURE ACTUELLE

« ARTICLES 1 ET 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

SONT INTERDITS

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière
- Hébergement
- L'artisanat et commerce de détail, la restauration, les hôtels, les autres hébergements touristiques, les cinémas
- Centre de congrès et d'exposition

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,

- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs.

⚠

AUTORISES A CONDITIONS

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les constructions et les extensions à destination d'**activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** et de **bureaux** à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone.
- L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et les annexes de la sous-destination **logement** sont autorisées à condition de ne pas dépasser 30% d'emprise au sol supplémentaire et de ne pas dépasser 150 m² au total de surface de plancher (annexes comprises, accolées ou non).

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à la vocation industrielle dominante de la zone, et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.

✓

SONT AUTORISES

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Commerce de gros
- Equipements d'intérêt collectif et de services publics
- Industrie, entrepôt »

ECRITURE MODIFIEE

ARTICLES 1 ET 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

SONT INTERDITS

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière
- Hébergement
- L'artisanat et commerce de détail, ~~la restauration~~, les hôtels, les autres hébergements touristiques, les cinémas
- Centre de congrès et d'exposition

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs.

⚠ **AUTORISES A CONDITIONS**

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les constructions et les extensions à destination d'**activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** et de **bureaux** à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone. **La restauration (bar)** à condition d'être liée à une destination ou sous destination autorisée dans la zone et d'être intégrée dans l'enceinte du bâtiment.

- L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et les annexes de la sous-destination **logement** sont autorisées à condition de ne pas dépasser 30% d'emprise au sol supplémentaire et de ne pas dépasser 150 m² au total de surface de plancher (annexes comprises, accolées ou non).

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à la vocation industrielle dominante de la zone, et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.

SONT AUTORISES

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Commerce de gros
- Equipements d'intérêt collectif et de services publics
- Industrie, entrepôt

2.6 MODIFICATION DE L'ARTICLE 4 (zones UA, UB et UM) - dispositions applicables à la zone urbaines

L'article 4 « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives », qui régit que tout point d'une façade de la construction devra être implantée sur au moins une limite séparative, est modifié afin de faciliter l'implantation d'opérations telles que les collectifs ou les logements groupés. Cela nous parait nécessaire pour éviter que ce type de constructions viennent s'implanter sur une limite de propriété et générer des nuisances pour les riverains.

ECRITURE ACTUELLE

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Tout point d'une façade de la construction devra être implantée sur au moins une limite séparative. Cette règle ne s'applique pas aux annexes, aux extensions et aux piscines.

Vis-à-vis des autres limites séparatives, tout point de la construction s'implantera soit sur la limite, soit avec un retrait.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lors d'un projet d'isolation par l'extérieur,
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie,
- Lorsqu'il relève de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics,
- Lorsque la construction est implantée à proximité d'une noue ou d'un fossé, la distance entre la construction et le point haut de la noue ou du fossé sera de 1,50 mètres minimum.

ECRITURE MODIFIEE

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Tout point d'une façade de la construction devra être implantée sur au moins une limite séparative. ~~Cette règle ne s'applique pas aux annexes, aux extensions et aux piscines.~~

Vis-à-vis des autres limites séparatives, tout point de la construction s'implantera soit sur la

limite, soit avec un retrait.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lors d'un projet d'isolation par l'extérieur,
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie,
- Lorsqu'il relève de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics,
- Lorsque la construction est implantée à proximité d'une noue ou d'un fossé, la distance entre la construction et le point haut de la noue ou du fossé sera de 1,50 mètres minimum,
- Lorsqu'il s'agit d'opérations de logements collectifs et/ou de logements groupés,
- Lorsqu'il s'agit d'annexes, d'extensions ou de piscines.

2.7 MODIFICATION DE L'ARTICLE 4 (zones A, A*, AN, AI, N, NL et NR) - dispositions applicables à la zone urbaines

L'article 4 « implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » pour les zones A, AN, AI, N, NL et NR doit être modifié afin de prévoir dans les implantations différentes la possibilité de pouvoir poser de l'isolation extérieure sur les constructions à l'alignement de la voie.

ECRITURE ACTUELLE

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction ou extension est accolé à une construction existante sur la parcelle, ayant une implantation différente,
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie ou emprise non ouverte à la circulation automobile,
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie,
- Lorsque le projet de construction se situe en angle de voie ou qu'il existe des problèmes de visibilité sur voirie, il sera alors possible de n'appliquer les dispositions relatives aux limites sur voies et emprises publiques que sur une de ces limites (en priorité celle avec l'accès principal)
- Les isolations par l'extérieur sont autorisées dans les marges de retrait définies à cet article pour les constructions existantes.
- Lorsque le projet relève de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics.

ECRITURE MODIFIEE

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction ou extension est accolé à une construction existante sur la parcelle, ayant une implantation différente,

- Sous réserve de l'avis favorable du gestionnaire de l'emprise publique ou de la voie publique, lorsqu'il s'agit de l'isolation par l'extérieur pour les constructions existantes, des débords de toiture et des saillies,
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie ou emprise non ouverte à la circulation automobile,
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie,
- Lorsque le projet de construction se situe en angle de voie ou qu'il existe des problèmes de visibilité sur voirie, il sera alors possible de n'appliquer les dispositions relatives aux limites sur voies et emprises publiques que sur une de ces limites (en priorité celle avec l'accès principal)
- Les isolations par l'extérieur sont autorisées dans les marges de retrait définies à cet article pour les constructions existantes.
- Lorsque le projet relève de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.8 MODIFICATION DE l'ARTICLE 4 (zone UC) - dispositions applicables à la zone urbaines

Afin de faciliter l'implantation de nouvelles activités ou usage dans la zone UC, les matériaux de façades types parois de verre, vitrage ou paroi grillagée ne seront pas impactés par le retrait minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

ECRITURE ACTUELLE

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le nu des façades des constructions devra s'implanter avec un retrait minimum de 5 mètres.

Rappel : La zone UC est concernée par une prescription particulière sur les marges des recul. Cf. partie Dispositions applicables à l'ensemble des zones, du présent règlement : Autres marges de recul – Secteur des Salines.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants : *(et sous réserve de l'avis favorable du gestionnaire de l'emprise publique ou de la voie publique)*

- Lorsque le projet de construction jouxte une voie ou emprise non ouverte à la circulation automobile,
- Sous réserve de l'avis favorable du gestionnaire de l'emprise publique ou de la voie publique, lorsqu'il s'agit de l'isolation par l'extérieur pour les constructions existantes, des débords de toiture et des saillies,
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie,
- Lorsque le projet de construction se situe en angle de voie ou qu'il existe des problèmes de visibilité sur voirie, il sera alors possible de n'appliquer les dispositions relatives aux limites sur voies et emprises publiques que sur une de ces limites (en priorité celle avec l'accès principal),
- Lorsqu'il relève de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics.

ECRITURE MODIFIEE

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le nu des façades des constructions devra s'implanter avec un retrait minimum de 5 mètres.

Rappel : La zone UC est concernée par une prescription particulière sur les marges des reculs. Cf. partie Dispositions applicables à l'ensemble des zones, du présent règlement : Autres marges de recul – Secteur des Salines.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants : *(et sous réserve de l'avis favorable du gestionnaire de l'emprise publique ou de la voie publique)*

- Lorsque le projet de construction jouxte une voie ou emprise non ouverte à la circulation automobile,
- Lorsque les activités ou usages utilisent en façades des matériaux types parois de verre, vitrages ou parois grillagés,
- Sous réserve de l'avis favorable du gestionnaire de l'emprise publique ou de la voie publique, lorsqu'il s'agit de l'isolation par l'extérieur pour les constructions existantes, des débords de toiture et des saillies,
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie,
- Lorsque le projet de construction se situe en angle de voie ou qu'il existe des problèmes de visibilité sur voirie, il sera alors possible de n'appliquer les dispositions relatives aux limites sur voies et emprises publiques que sur une de ces limites (en priorité celle avec l'accès principal),
- Lorsqu'il relève de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.9 MODIFICATION DU PARAGRAPHE CONCERNANT LES CLOTURES (zones UA, UB, UM, AN et A*) - dispositions applicables à la zone urbaines

Il est nécessaire de rajouter, suite à un oubli, que les clôtures en zone inondable devront présenter une transparence hydraulique.

ECRITURE ACTUELLE

« Clôture

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans les dispositions applicables à l'ensemble des zones :

Rappel : Pour les terrains bordants un fossé, une noue ou situés en bordure des cours d'eau repérés au plan de zonage, un recul d'1 mètre minimum sera demandé par rapport au point haut de la berge.

Le long des cours d'eau ou dans le périmètre du PPRL, les clôtures devront présenter une transparence hydraulique. »

ECRITURE MODIFIEE

« Clôture

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans les dispositions applicables à l'ensemble des zones :

Rappel : Pour les terrains bordants un fossé, une noue ou situés en bordure des cours d'eau repérés au plan de zonage, un recul d'1 mètre minimum sera demandé par rapport au point haut de la berge.

Le long des cours d'eau, dans le périmètre du PPRL et en zone inondable, les clôtures devront présenter une transparence hydraulique. »

2.10 PRECISION SUR LA HAUTEUR DES CLOTURES EN ZONES UB ET UM - dispositions applicables à l'ensemble des zones

Il est important pour une meilleure compréhension de la règle concernant la hauteur de clôture en zones UB et UM de compléter le paragraphe

ECRITURE ACTUELLE

Type de clôtures	Hauteur maximale
Clôtures en façade sur voie et/ou en limite d'emprise publique **Un mur en pierre** ou un mur enduit des 2 faces. *Ce mur pouvant être surmonté d'éléments ajourés (grille, grillage, lisses…) doublés ou non d'une haie vive.* **Une haie végétale** pouvant être doublée d'un grillage ou d'une grille implantée côté propriété. Les éléments ajourés pouvant reposer sur un soubassement* d'une hauteur de 0.20 m minimum.	1,50 m Pour les zones UB et UM (et sous-secteurs), la hauteur maximum du mur sera de 1,20 m

ECRITURE MODIFIEE

Type de clôtures	Hauteur maximale
Clôtures en façade sur voie et/ou en limite d'emprise publique **Un mur en pierre** ou un mur enduit des 2 faces. *Ce mur pouvant être surmonté d'éléments ajourés (grille, grillage, lisses…) doublés ou non d'une haie vive.* **Une haie végétale** pouvant être doublée d'un grillage ou d'une grille implantée côté propriété. Les éléments ajourés pouvant reposer sur un soubassement* d'une hauteur de 0.20 m minimum.	1,50 m Pour les zones UB et UM (et sous-secteurs), la hauteur du mur sera de 1,20 m maximum. (la hauteur totale de la clôture mur + éléments ajourés reste à 1,50 m)

2.11 MODIFICATION D'UN PARAGRAPHE CONCERNANT LES REGLES DE STATIONNEMENT - dispositions applicables à l'ensemble des zones

Rectification de la règle de stationnement concernant les changement d'usage en habitation. En effet, il n'est pas nécessaire de créer de nouvelles places si celle-ci sont déjà existantes sur l'assiette foncière.

ECRITURE ACTUELLE

Pour tout changement d'usage d'un garage en habitation, les places de stationnement supprimées devront être restituées sur le terrain d'assiette du projet.

ECRITURE MODIFIEE

Pour tout changement d'usage d'un garage en habitation, les places de stationnement supprimées devront être restituées sur le terrain d'assiette du projet sauf si celles-ci dont déjà existantes sur la parcelle.

2.12 MODIFICATION DE L'EMPLACEMENT D'UN PARAGRAPHE EN ZONE A - dispositions applicables à la zone urbaines

Le paragraphe « Le changement de destination, pour de **l'habitation**, des constructions repérées au titre du L151-19 et du L151-11 du code de l'urbanisme dans les conditions définies au chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones » est situé dans le sous-titre activités, usages et affectation du sol. Il sera replacé dans destinations et sous-destinations lors de cette modification.

ECRITURE ACTUELLE

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les constructions et installations agricoles sont autorisées sous réserve d'être nécessaires aux exploitations agricoles (la réalité de l'existence d'une exploitation agricole sera appréciée à l'occasion de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme ainsi que le lien de nécessité par rapport aux conditions de l'exploitation ou de l'évolution de ces conditions). De plus :
    - 〉 Dans le cas d'un local accessoire à usage d'habitation, il devra être un logement de fonction directement nécessaire à l'activité des exploitations et ne devra pas dépasser une superficie de 140 m² de surface de plancher. Celui-ci devra être localisé en continuité des bâtiments d'exploitation ou en cas d'impossibilité à une distance maximale de 50 mètres de ceux-ci. Des logements de fonction supplémentaires peuvent être autorisés en fonction de l'importance de l'activité et du statut de l'exploitation agricole. Pour les logements de fonction existants à la date d'approbation du PLU et dépassant 140 m² de surface de plancher, une extension de 25 m² de surface de plancher est autorisée.
    - 〉 Dans le cas d'activités accessoires de diversification de l'activité agricole (locaux de transformation, conditionnement, commercialisation de produits agricoles), elles doivent être développées sur l'exploitation agricole et doivent donner lieu à utilisation des bâtiments existants de cette exploitation.

› Dans le cas de bâtiments existants qui ne sont plus nécessaires à l'activité productive, ceux-ci peuvent être réutilisés pour accueillir des gîtes, chambres d'hôtes lorsqu'ils présentent une qualité architecturale et patrimoniale suffisante et à condition d'être situé sur le siège principal de l'exploitation et de constituer une activité subsidiaire pour l'activité agricole.

- 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 agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les activités, les usages et affectations du sol suivant :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone (notamment pour un dispositif d'assainissement autonome, y compris lorsque la construction auquel il est lié est dans une autre zone).
- Les affouillements et exhaussements des sols liés et nécessaires aux activités agricoles et aux équipements et ouvrages d'intérêts collectif et de services publics
- Le changement de destination, pour de **l'habitation**, des constructions repérées au titre du L151-19 et du L151-11 du code de l'urbanisme dans les conditions définies au chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à la vocation agricole dominante de la zone, et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.

ECRITURE MODIFIEE

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les constructions et installations agricoles sont autorisées sous réserve d'être nécessaires aux exploitations agricoles (la réalité de l'existence d'une exploitation agricole sera appréciée à l'occasion de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme ainsi que le lien de nécessité par rapport aux conditions de l'exploitation ou de l'évolution de ces conditions). De plus :

  › Dans le cas d'un local accessoire à usage d'habitation, il devra être un logement de fonction directement nécessaire à l'activité des exploitations et ne devra pas dépasser une superficie de 140 m² de surface de plancher. Celui-ci devra être localisé en continuité des bâtiments d'exploitation ou en cas d'impossibilité à une distance maximale de 50 mètres de ceux-ci. Des logements de fonction supplémentaires peuvent être autorisés en fonction de l'importance de l'activité et du statut de l'exploitation agricole. Pour les logements de fonction existants à la date d'approbation du PLU et dépassant 140 m² de surface de plancher, une extension de 25 m² de surface de plancher est autorisée.

  › Dans le cas d'activités accessoires de diversification de l'activité agricole (locaux de transformation, conditionnement, commercialisation de produits agricoles), elles doivent être développées sur l'exploitation agricole et doivent donner lieu à utilisation des bâtiments existants de cette exploitation.

〉 Dans le cas de bâtiments existants qui ne sont plus nécessaires à l'activité productive, ceux-ci peuvent être réutilisés pour accueillir des gîtes, chambres d'hôtes lorsqu'ils présentent une qualité architecturale et patrimoniale suffisante et à condition d'être situé sur le siège principal de l'exploitation et de constituer une activité subsidiaire pour l'activité agricole.

- 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 agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Le changement de destination, pour de **l'habitation**, des constructions repérées au titre du L151-19 et du L151-11 du code de l'urbanisme dans les conditions définies au chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Les activités, les usages et affectations du sol suivant :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone (notamment pour un dispositif d'assainissement autonome, y compris lorsque la construction auquel il est lié est dans une autre zone).
- Les affouillements et exhaussements des sols liés et nécessaires aux activités agricoles et aux équipements et ouvrages d'intérêts collectif et de services publics
- ~~Le changement de destination, pour de **l'habitation**, des constructions repérées au titre du L151-19 et du L151-11 du code de l'urbanisme dans les conditions définies au chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».~~
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à la vocation agricole dominante de la zone, et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.

2.13 INTEGRATION DU ZONAGE EAUX PLUVIALES AUX ANNEXES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

La commune souhaite annexer au Plan Local d'Urbanisme le règlement relatif à la gestion des eaux pluviales (en annexe à ce document) approuvé au conseil communautaire de Pornic agglo Pays de Retz en date du 26 juin 2025.

Pour mettre en cohérence le Plan Local d'Urbanisme et le zonage eaux pluviales, il est nécessaire de mettre en adéquation la définition de la pleine terre, ainsi que certains paragraphes du règlement du PLU :

1- DEFINITION :

Définition « pleine terre » actuelle :

« Pleine terre

L'espace de pleine terre sur une parcelle représente toute la surface qui reste en sol naturel : pelouse, haies, plantations… Les aménagements tels que les terrasses ou les revêtements non végétaux (gravillons, etc.) ne sont pas considérés comme des surfaces de pleine terre. »

Définition « pleine terre » modifiée :

« Pleine terre

Un espace est considéré comme étant de pleine terre si :

- Cet espace se situe en dehors de l'emprise des constructions existantes ou projetées,
- Les éventuels aménagements et ouvrages existants ou projetés n'entravent pas le raccordement direct de son sous-sol à la nappe phréatique. Les espaces de pleine terre doivent être soit végétalisés en surface, soit laissés à l'état naturel, soit jardinés ou cultivés,
- Ce sol conserve toutes ses fonctions écologiques.

Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (canalisations de réseaux …) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre.

A l'inverse ne peuvent être qualifiés d'espaces de pleine terre :

- Les espaces qui couvrent des locaux souterrains attenants aux constructions (tels que parkings souterrains, caves …) quelle que soit la profondeur desdits locaux ;
- Les places de stationnement quel que soit leur traitement. »

2- MODIFICATION PARAGRAPHES DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES 'Assainissement - Eaux Pluviales'

ECRITURE ACTUELLE

« Aucun rejet par raccordement au réseau public n'est autorisé pour une pluie trentennale d'une durée de 2 heures (sauf avis contraire formulé par la commune ou les services instructeurs de Pornic agglo Pays de Retz). »

« Remarque : les dispositifs du zonage assainissement eaux pluviales seront à prendre en compte lorsque celui-ci sera approuvé. La règle la plus restrictive sera à prendre en compte entre le PLU et un futur règlement pluvial. »

ECRITURE MODIFIEE

Aucun rejet par raccordement au réseau public n'est autorisé pour une pluie trentennale d'une durée de 2 heures (sauf avis contraire formulé par la commune ou le service Eaux Pluviales Urbaines de Pornic agglo Pays de Retz).

~~Remarque : les dispositifs du zonage assainissement eaux pluviales seront à prendre en compte lorsque celui-ci sera approuvé. La règle la plus restrictive sera à prendre en compte entre le PLU et un futur règlement pluvial.~~

3- MODIFICATION DU PARAGRAPHE COEFFICIENT DE PLEINE TERRE – ARTICLE 6 (zones UA, UB, UC, UE, UI, UL, UM, 1AUb et 1AUM)

Le but de la modification de ce paragraphe est de mettre en cohérence les règles émises avec le règlement de zonage eaux pluviales urbaines. **Le pourcentage de pleine terre restera inchangé pour chaque zone.**

ECRITURE ACTUELLE (exemple zone UA)

« Coefficient de pleine terre

	% de pleine terre minimum à respecter sur l'unité foncière
UA et UAp	20 %

Pour les lotissements et les permis valant division, cette règle est appliquée à l'échelle de l'ensemble du projet.

Dans le cadre d'une unité foncière existante ne respectant pas le coefficient de pleine terre à la date d'approbation du PLU, d'éventuels projets seront possibles et étudiés au cas par cas, en démontrant l'impossibilité de récréer de la surface de pleine terre. »

ECRITURE MODIFIEE (exemple UA)

« Coefficient de pleine terre

Tout projet de constructions nouvelles doit respecter :

	% de pleine terre minimum à respecter sur l'unité foncière
UA et UAp	20 %

Il pourra uniquement être dérogé au respect du coefficient minimal de pleine terre dans les cas suivants :

- Pour des réhabilitations et des surélévations qui ne génèrent pas d'augmentation de l'emprise au sol des constructions existantes,
- Pour des extensions et annexes dont le cumul d'emprise au sol n'excède pas 20 m² à compter de la date d'approbation du zonage pluvial, (sous réserve que le coefficient de pleine terre ne soit pas inférieur à plus de 5 points par rapport au coefficient minimal fixé pour le secteur),
- Pour des projets de démolition/reconstruction ou de réaménagement, les coefficients de pleine terre devront à minima être identiques à ceux de la situation initiale,
- Pour les équipements, constructions et installations d'intérêt collectif sous réserve de justifier d'une absence d'alternative au non-respect de la règle.

Pour les lotissements et les permis valant division, cette règle est appliquée à l'échelle de l'ensemble du projet.

~~Dans le cadre d'une unité foncière existante ne respectant pas le coefficient de pleine terre à la date d'approbation du PLU, d'éventuels projets seront possibles et étudiés au cas par cas, en démontrant l'impossibilité de récréer de la surface de pleine terre.~~

4- MODIFICATION ARTICLE 9 (zones UA, UB, UC, UE, UI, UL, UM, 1AUb et 1AUM)

ECRITURE ACTUELLE

ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

ECRITURE MODIFIEE

ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Gestion des eaux pluviales : tout projet entrainant une artificialisation du sol ou la création d'emprise au sol doit respecter le zonage des eaux pluviales urbaines en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

III – CONCLUSION ET ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

La présente modification simplifiée n°1 du PLU de Villeneuve-en-Retz s'inscrit dans les orientations générales du PADD et ne modifie pas l'économie générale du PLU.

Les éventuelles incidences du projet de modification simplifiée doivent être appréciées et précisées selon la nature, les caractéristiques et la portée des évolutions apportées au PLU et au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

L'objet de la modification simplifiée du PLU est en lien avec des erreurs matérielles dont le sens et la portée rédactionnelle ne se voient pas impactés par le changement opéré.

Le projet de modification simplifiée du PLU n'est donc pas de nature à porter atteinte à l'environnement.