

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Villeneuve-en-Retz (44)

# 2. PADD

Projet d'aménagement et de développement durables

### Version pour arrêt

Arrêt : 28/05/2024

Enquête publique : 21/10/24 au 22/11/24

Approbation : 04/02/2025

# Sommaire

<b>Sommaire</b> .....	<b>2</b>
<b>PREAMBULE</b> .....	<b>3</b>
<b>UN EQUILIBRE DE DEVELOPPEMENT SUR TROIS CENTRALITES</b> .....	<b>4</b>
<i>Conforter une attractivité équilibrée</i> .....	<i>5</i>
<i>Favoriser une mixité sociale et intergénérationnelle</i> .....	<i>5</i>
<i>Encadrer la production de logements à horizon 2035</i> .....	<i>6</i>
<b>UNE DYNAMIQUE LOCALE MULTIPOLAIRE</b> .....	<b>7</b>
<i>Conserver la diversité des emplois locaux</i> .....	<i>8</i>
<i>Pérenniser les espaces et les activités agricoles</i> .....	<i>8</i>
<i>Structurer l'offre commerciale et de services</i> .....	<i>9</i>
<i>Renforcer l'accessibilité et multiplier les mobilités</i> .....	<i>9</i>
<b>UN PATRIMOINE BENEFIQUE AU CADRE DE VIE</b> .....	<b>11</b>
<i>Préserver l'équilibre des milieux et les composantes du patrimoine naturel</i> .....	<i>12</i>
<i>Valoriser la diversité des paysages de la commune</i> .....	<i>12</i>
<i>Affirmer les identités locales et le patrimoine bâti</i> .....	<i>13</i>
<b>UN TERRITOIRE DE RESSOURCES</b> .....	<b>14</b>
<i>Assurer une bonne gestion de la ressource en eau</i> .....	<i>15</i>
<i>Prendre en compte les risques et les nuisances</i> .....	<i>15</i>
<i>S'engager dans une politique de sobriété foncière</i> .....	<i>16</i>
<b>Carte de synthèse</b> .....	<b>17</b>

# PREAMBULE

## Qu'est-ce qu'un PADD ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est un document stratégique dans le dossier de PLU : il incarne une feuille de route que se donne la commune pour les 10 à 15 ans à venir.

Si chaque commune est libre de formuler ses propres orientations et d'écrire ainsi un projet politique et territorial qui lui est propre, cet exercice se fait dans le cadre fixé par le Code de l'urbanisme et les documents de planification supra-communaux. Il s'agit ainsi de prendre en compte toutes les dimensions et d'articuler les aspects urbains, humains, environnementaux, économiques et patrimoniaux etc. du territoire.

## Article L151-5 du code de l'urbanisme

Le contenu du projet d'aménagement et de développement durables est défini par le code de l'urbanisme.

Ainsi le PADD doit définir :

« 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

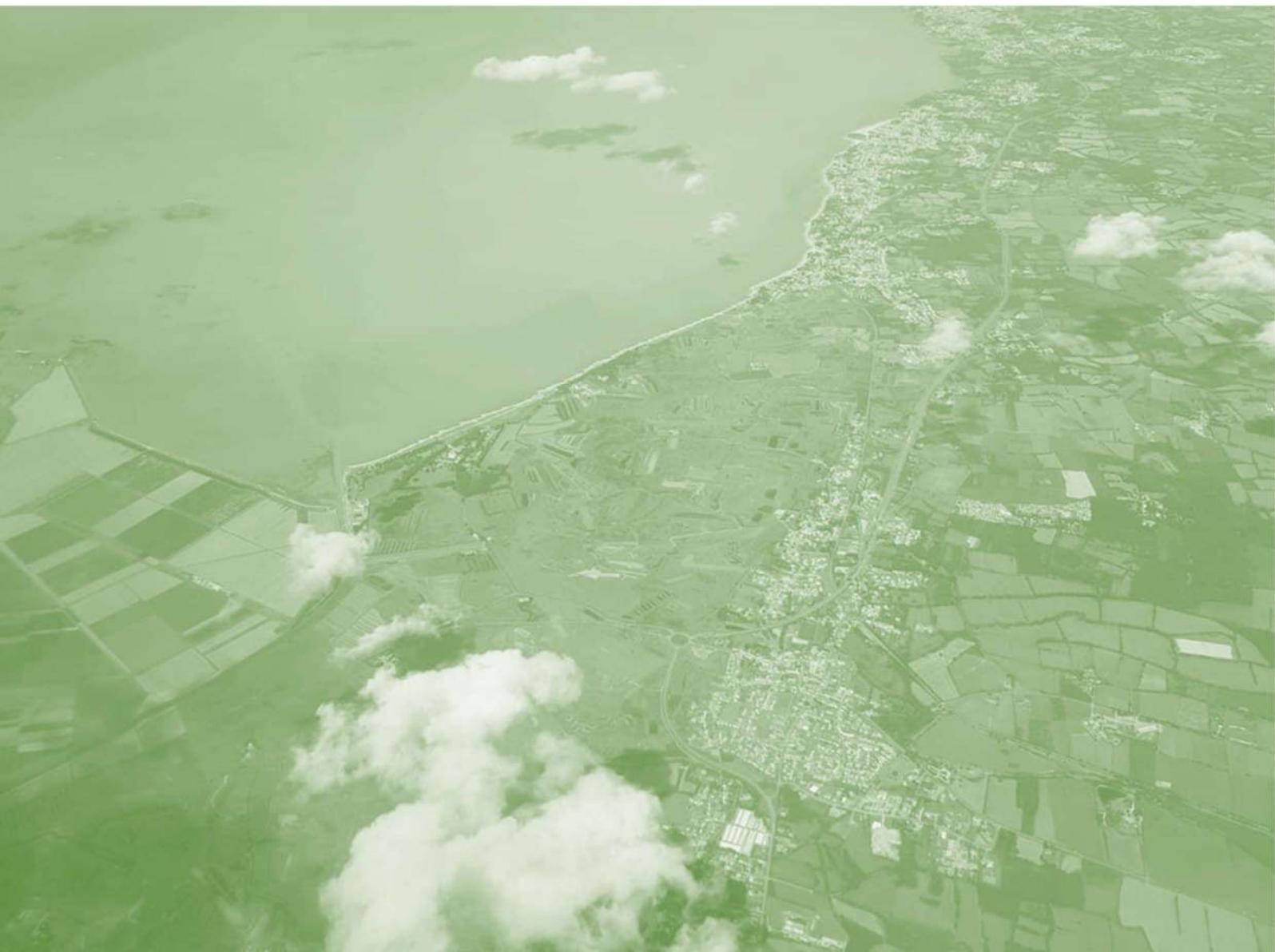
Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

## Le PADD de Villeneuve-en-Retz

Au cœur du projet de Plan Local d'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, détaille et organise les orientations du projet politique et territorial de la commune. **Il se décline selon 4 grands axes, non hiérarchisés et complémentaires.** Certaines de ces orientations sont spatialisées sur des documents graphiques qui accompagnent et illustrent le texte du PADD.

# 1

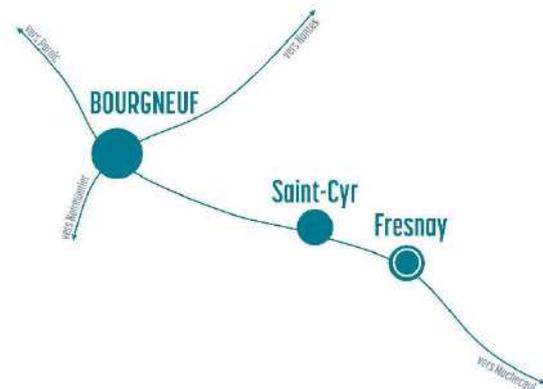
## UN EQUILIBRE DE DEVELOPPEMENT SUR TROIS CENTRALITES



## Conforter une attractivité équitable

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

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



## Favoriser une mixité sociale et intergénérationnelle

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

- **Maîtriser une croissance démographique d'environ 1% par an en moyenne d'ici à 2035.** Cet objectif s'appuie sur l'évolution observée à Villeneuve-en-Retz sur les 10 dernières années (1,1% par an en moyenne entre 2010 et 2020).
- **Accueillir environ 800 habitants à horizon 2035, en prenant en compte les capacités d'accueil de la commune.** En fonction des ressources, des équipements, des services ou encore du cadre habité, l'accueil démographique doit être maîtrisé.
- **Permettre le renouvellement des générations sur la commune.** Villeneuve-en-Retz dispose aujourd'hui d'équipements et de services à destination de toutes les tranches d'âge. Cette offre

est à pérenniser, en cohérence avec le développement de l'habitat.

- › Favoriser l'accueil de jeunes ménages, en proposant des logements adaptés et diversifiés par la taille, la localisation, la typologie. Pour maintenir les populations en place, il faudra également renforcer l'offre en équipements, les adapter aux mutations des modes de vie et diversifier les services.
- › Produire environ 380 logements à horizon 2035 pour maintenir la population actuelle et accueillir de nouveaux habitants.

### Encadrer la production de logements à horizon 2035

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

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

## Objectifs

### Quantité

- + 1% par an
- + 800 habitants
- + 380 logements

### Diversité

- 90% au sein des tissus urbanisés
- 15 à 20 logements/ha
- 25 % d'abordable

# 2

## UNE DYNAMIQUE LOCALE MULTIPOLAIRE



## Conserver la diversité des emplois locaux

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

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



## Pérenniser les espaces et les activités agricoles

*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, huîtres, coquillages...*

- **Limiter l'artificialisation des sols agricoles.** En tant qu'espace productif et milieu naturel, il est nécessaire de préserver les sols pour la pérennité des activités, l'équilibre entre les différentes économies et la qualité des milieux et des ressources.
- **Protéger les espaces agricoles, les sites et les sièges agricoles et la variété des activités associées.** La commune connaît une grande diversité d'agriculture qui génère une pluralité des



paysages et des usages. Il faut conserver un équilibre entre ces différentes activités pour que chacune puisse prospérer sur le territoire de Villeneuve-en-Retz.

- › **Faciliter la diversification des économies agricoles** et notamment les gîtes, la vente directe ou encore la production d'énergies renouvelables, et **soutenir la création de nouveaux sièges d'exploitation**.
- › **Organiser les typologies d'agriculture et leurs caractéristiques entre terre et marais** : conserver des espaces de franges agricoles et des composantes naturelles entre les différentes activités.

## Structurer l'offre commerciale et de services

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

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



## Renforcer l'accessibilité et multiplier les mobilités

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

- › **Maintenir un réseau routier de qualité** à l'échelle de toute la commune, dans les bourgs et dans l'espace rural.

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

# 3

## UN PATRIMOINE BENEFIQUE AU CADRE DE VIE



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

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

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



## Valoriser la diversité des paysages de la commune

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

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

## Affirmer les identités locales et le patrimoine bâti

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

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



# 4

## UN TERRITOIRE DE RESSOURCES



## Assurer une bonne gestion de la ressource en eau

*Villeneuve-en-Retz possède un réseau hydrographique important qui dessine les paysages et joue un rôle stratégique pour les économies, pour la qualité des milieux et des ressources.*

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



## Prendre en compte les risques et les nuisances

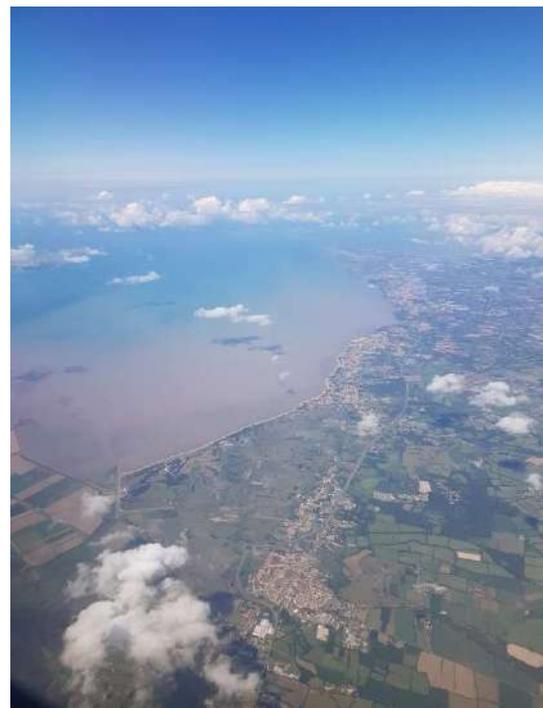
*Territoire rétro-littoral, composé d'un marais au réseau hydrographique riche, la commune est concernée par de nombreux risques, notamment lié à l'eau (inondation, submersion...). Ses différentes activités et son dynamisme économique génèrent également des nuisances vis-à-vis de milieux habités, qu'il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

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

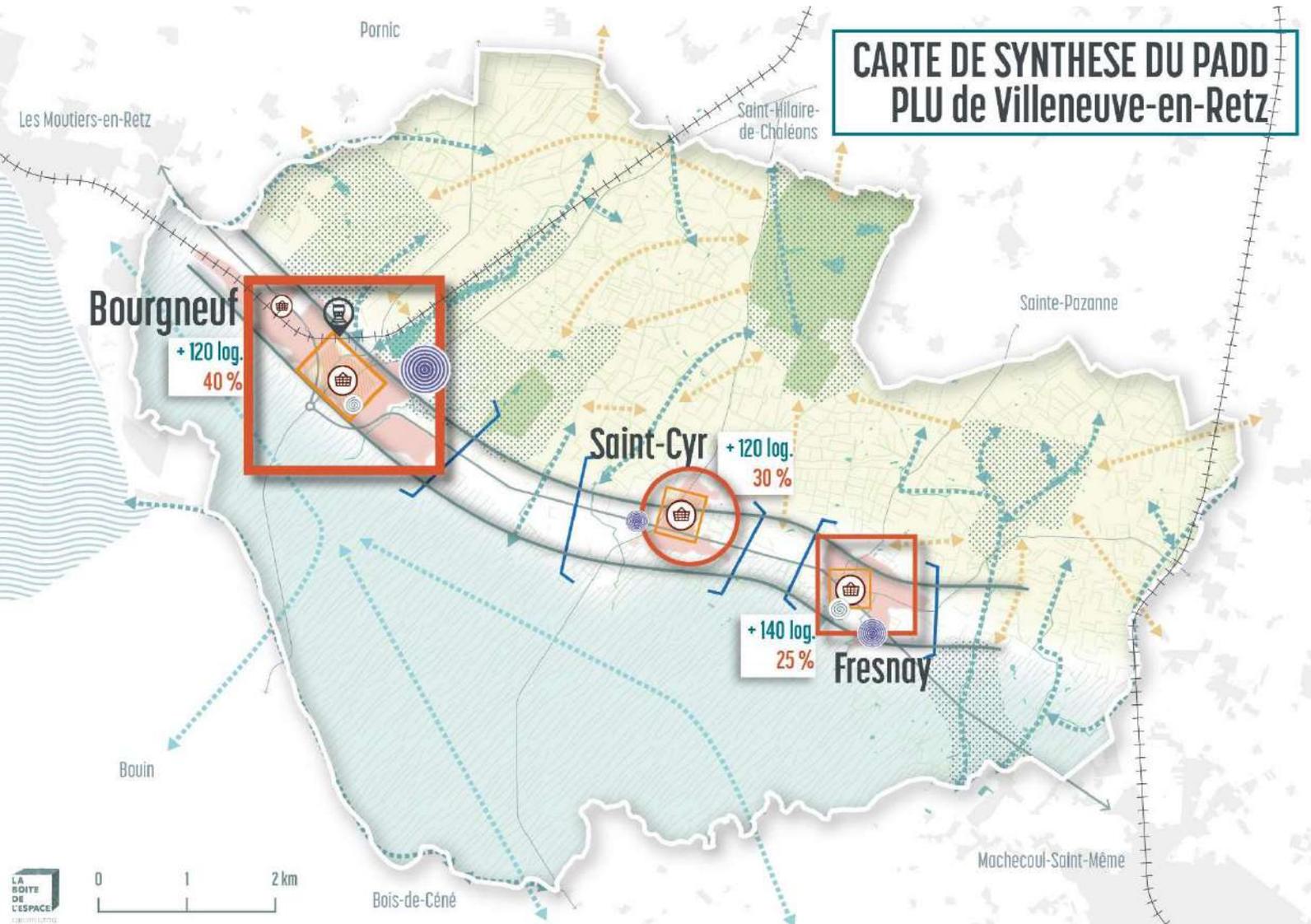
## S'engager dans une politique de sobriété foncière

*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.



# CARTE DE SYNTHÈSE DU PADD PLU de Villeneuve-en-Retz



## UN ÉQUILIBRE DE DÉVELOPPEMENT SUR TROIS CENTRALITÉS

Conforter une attractivité équilibrée

- 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%** - 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 cœur de bourg, densification...)
- Favoriser le renouvellement urbain et démarrer les chantiers de transformation des friches.

## UN PATRIMOINE BÉNÉFIQUE 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