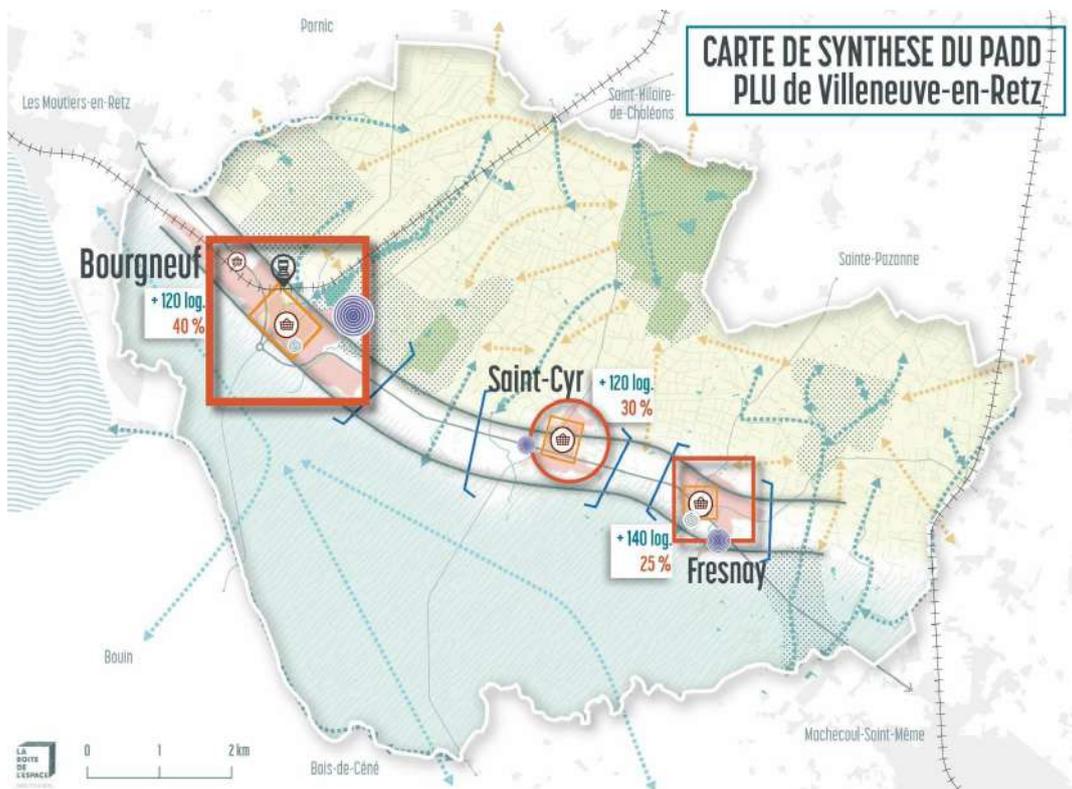


Département de la Loire-Atlantique

Commune de Villeneuve-en-Retz

ENQUÊTE PUBLIQUE relative à la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Villeneuve-en-Retz

Enquête publique du 21 octobre au 22 novembre 2024 inclus



Commune de Villeneuve en Retz

Rapport

Le commissaire enquêteur : Antoine LATASTE

Date : le 20 décembre 2024

EP/TA/E24000123/44

Arrêté n° 24-09-246 du maire de Villeneuve-en-Retz du 28 septembre 2024
soumettant le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) à enquête publique

Rapport

Objet de la présente enquête.....	3
1 - La révision du plan local d'urbanisme de la commune de Villeneuve-en-Retz.....	3
2 - Le contenu du dossier soumis à enquête.....	5
3 - Les principales orientations de la révision du plan local d'urbanisme.....	6
3.1 - Une application de la loi Climat et Résilience.....	6
3.2 - Un développement urbain autour des trois bourgs.....	7
3.3 - Une densification des coeurs de bourgs.....	7
4 - L'organisation de l'enquête publique.....	9
4.1 - L'information du public.....	9
4.2 - Les permanences.....	10
5 - Les observations sur la révision du PLU de Villeneuve-en-Retz.....	11
5.1 - Avis des personnes publiques consultées.....	11
5.2 - Observations du public.....	12
5.3 - Les observations déposées et reçues.....	13
5.4 - Demandes de changement de zonage.....	14
5.5 - Changement de destination pour des bâtiments agricoles.....	18
5.6 - Règles de constructibilité.....	19
5.7 - Biodiversité.....	21
5.8 - Terrain réservé aux gens du voyage.....	21
5.9 - Gestion des eaux pluviales.....	21

Conclusions et avis motivé

Objet de l'enquête publique.....	24
Le déroulement de l'enquête.....	25
Avis sur la révision du plan local d'urbanisme de Villeneuve-en-Retz.....	26
Annexe.....	28

A - RAPPORT

Objet de la présente enquête

1 - La révision du plan local d'urbanisme de la commune de Villeneuve-en-Retz

La commune de Villeneuve-en-Retz se situe dans le sud du département de la Loire-Atlantique à la limite de la Vendée, sur la façade rétro-littorale de la baie de Bourgneuf. Issue de la fusion de Bourgneuf-en-Retz et Fresnay-en-Retz le 1^{er} janvier 2016, elle est composée de trois bourgs reliés par la route départementale RD13 qui relie Pornic à Machecoul.



Commune de Villeneuve-en-Retz au sud-ouest de l'agglomération nantaise

EP/TA/E24000123/44

Arrêté n° 24-09-246 du maire de Villeneuve-en-Retz du 28 septembre 2024
soumettant le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) à enquête publique

La révision générale du plan local d'urbanisme de la commune de Villeneuve-en-Retz, est prescrite par délibération du conseil municipal le 10 novembre 2020.

Elle constitue pour la commune une opportunité de mener une nouvelle réflexion sur son développement à moyen terme afin d'assurer un urbanisme maîtrisé. Elle permettra d'y intégrer le plus en amont possible les enjeux de développement durable, conformément aux articles L.101-1 et L.102-2 du code de l'urbanisme.

La commune compte 5 013 habitants en 2021 (estimations INSEE), avec une croissance démographique marquée par un solde naturel à l'équilibre et un solde migratoire important depuis les années 1990. Le schéma retenu est de contenir la croissance démographique à 1 % en moyenne par an avec une perspective de 800 habitants supplémentaires à l'horizon 2035.

De plus, ce projet s'appuie sur les travaux du plan local de l'habitat (PLH) et du schéma de cohérence territoriale (SCoT) avec une perspective de 380 nouveaux logements dont 22 % à caractère social.

Les objectifs visés :

- créer un document unique sur l'intégralité du territoire de la nouvelle commune pour les quinze ans à venir dans une volonté de développement durable,
- apporter une écriture simple et interprétable pour tous les usagers,
- délimiter les trames vertes et bleues, zones tampon avec l'urbanisation,
- préserver les milieux naturels et les paysages notamment par le maintien ou la création de continuités écologiques,
- maintenir des zones à vocation spécifique agricole tout en prenant en compte l'habitat et les activités existantes,
- préserver et développer la qualité urbaine, architecturale et paysagère de la commune et plus particulièrement les entrées de ville,
- assurer l'équilibre entre le développement et le renouvellement urbain, l'aménagement des espaces ruraux, la qualité de vie des habitants et la préservation des espaces naturels et forestiers,

- redéfinir l'aménagement des espaces par le développement des activités économiques et/ou de loisirs en adéquation avec l'identité de la commune et de la qualité de vie tant au coeur des bourgs que sur la périphérie,
- conforter les liaisons douces par la création d'un maillage interconnecté entre les bourgs et l'intérieur ainsi qu'avec les communes limitrophes.

La révision du plan local d'urbanisme vise à unir les deux documents d'urbanisme de Bourgneuf-en-Retz et de Fresnay-en-Retz.

Il convient de noter que l'élaboration de ce PLU a été précédée par la préparation et l'adoption du Plan d'aménagement et de développement durable (PADD) de la commune.

Enfin, le territoire de l'ancienne commune de Bourgneuf-en-Retz est assujéti à la loi Littoral, alors que le territoire de la commune de Fresnay-en-Retz ne l'est pas.

2 - Le contenu du dossier soumis à enquête

Le dossier mis à enquête publique était clair, précis et pédagogique. Il n'échappait cependant pas à quelques redondances. Il était composé des pièces suivantes :

- arrêté du maire de Villeneuve-en-Retz prescrivant l'enquête publique,
- 0 – Procédure de concertation (91 p)
- 1-1 Diagnostic (75 p)
- 1-2 Etat initial (107 p)
- 1-3 Justifications (307 p)
- 1-4 Résumé non technique (41 p)
- 2 – Le PADD (17 p)
- 3-1 Le règlement (153 p)
- 4-1 Liste des annexes (5 p) et annexe sanitaire (32 p)
- 4-2 Servitudes (20 p)
- 4-4 Autres annexes (142 p)
- 5-1 Les OAP sectorielles (51 p)

- 5-3 Les OAP thématiques (25 p)
- Le mémoire en réponse aux avis des personnes publiques associées PPA (50 p)
- Les avis des PPA (11 avis) pour 61 p
- de nombreuses cartes présentant les zonages du PLU.

L'ensemble du dossier représentait 1 172 pages de lecture.

3 - Les principales orientations de la révision du plan local d'urbanisme

Le nouveau plan local d'urbanisme de Villeneuve-en-Retz s'organise autour de trois grandes orientations :

- une application de la loi Climat et Résilience (ZAN zéro artificialisation nette),
- un principe de développement urbain autour des trois bourgs,
- une densification des coeurs de bourgs.

3.1 - Une application de la loi Climat et Résilience

La loi " Climat et résilience " du 22 août 2021 a posé un objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) à l'horizon de 2050. Cette contrainte réglementaire vise à limiter l'étalement urbain et la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers. Elle favorise la densification et le renouvellement des espaces urbanisés.

Elle contraint les collectivités à réduire la consommation d'espaces de 50 % par rapport à la décennie passée à l'horizon 2035, puis 0 % en 2050. Aussi, le projet de révision du PLU de Villeneuve-en-Retz doit prendre en compte sa consommation d'espace sur les dix dernières années.

La collectivité a pris comme référence la méthode Conso ZAN44, base de données qui indique une consommation foncière de 21,2 ha sur 10 ans, actualisée à 23,6 ha avec la ZAC Beausoleil de Fresnay-en-Retz.

Aussi, la consommation d'espace est fixée à 11,5 ha à l'horizon 2035.

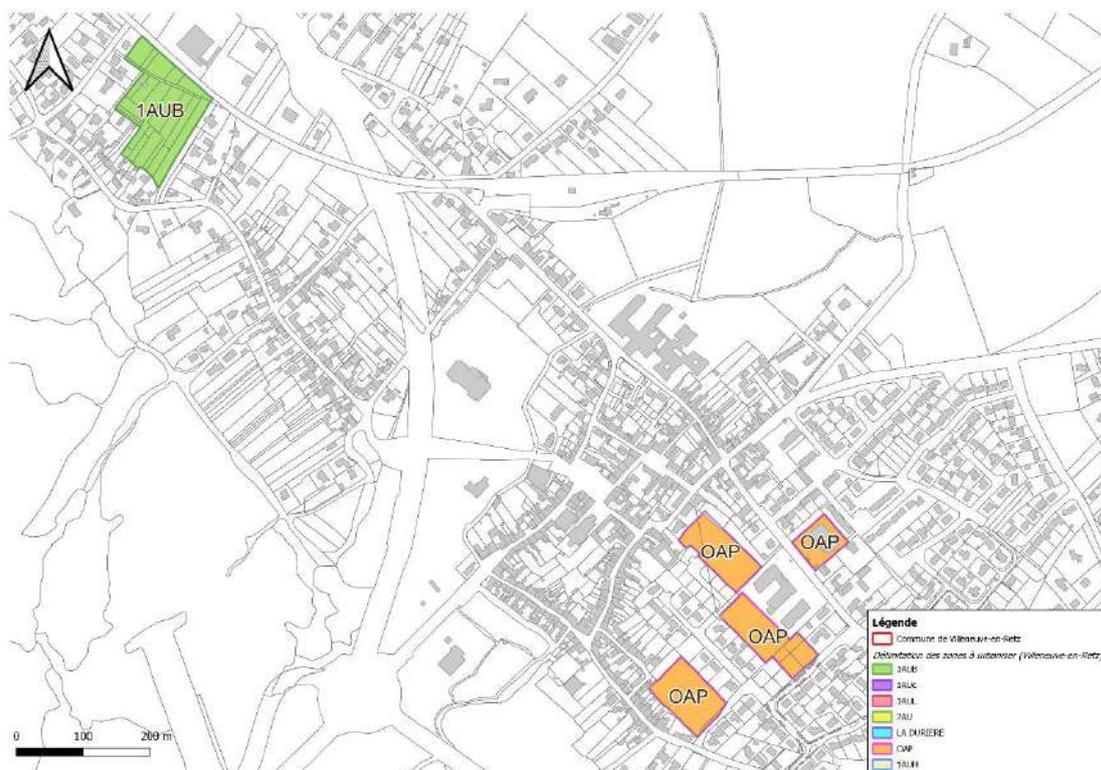
3.2 - Un développement urbain autour des trois bourgs

Afin de répondre aux objectifs du Plan d'aménagement et de développement durable (PADD), la collectivité a opté pour un développement raisonné autour des trois bourgs de Bourgneuf, Saint-Cyr et Fresnay.

Cette option permet de préserver et protéger les espaces naturels et paysagers remarquables de la commune.

3.3 - Une densification des coeurs de bourgs

Le choix de la collectivité s'est porté sur la création de zones constructibles en coeur de bourgs, sur les dents creuses repérées et disponibles pour la densification. Cette option permet de préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers comme prévus dans le PADD. Treize Opérations d'aménagement et de programmation (OAP) sont inscrites dans le projet de révision, avec une programmation dans le temps, un programme de logements, une densité de logements, un pourcentage de logements sociaux.



Les futures zones à urbaniser de Bourgneuf-en-Retz

EP/TA/E24000123/44

Arrêté n° 24-09-246 du maire de Villeneuve-en-Retz du 28 septembre 2024
soumettant le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) à enquête publique

4 - L'organisation de l'enquête publique

Saisi par la commune de Villeneuve-en-Retz, le président du tribunal administratif m'a désigné commissaire enquêteur par décision n° E24000123/44 du 4 juillet 2024.

L'arrêté n° 24-09-246 du maire de Villeneuve-en-Retz du 28 septembre 2024 soumettant le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) à enquête publique du lundi 21 octobre 2024 à 9h au vendredi 22 novembre 2024 à 17h, soit 33 jours, a précisé son déroulement et son organisation .

Par ailleurs, la révision du zonage d'assainissement des eaux usées de la commune de Villeneuve-en-Retz, relevant de la compétence de Pornic Agglo Pays de Retz, est mis à enquête publique dans la même période que celle du PLU de Villeneuve-en-Retz et avec le même commissaire enquêteur. Les permanences ont lieu les mêmes jours.

Une première réunion de travail s'est tenu en mairie de Villeneuve-en-Retz le 17 septembre 2024 en présence du maire délégué de Fresnay-en-Retz, du DGS et du responsable de l'urbanisme de Villeneuve-en-Retz et de deux responsables des services techniques de Pornic Agglo Pays de Retz. Cette réunion avait pour objectif de prendre connaissance des deux dossiers e révision et d'articuler les deux enquêtes publiques. En effet, ces deux enquêtes dépendaient de deux autorités organisatrices distinctes : le maire de la commune de Villeneuve-en-Retz pour la révision du plan local d'urbanisme et la Présidente de Pornic Agglo Pays de Retz pour la révision du schéma d'assainissement des eaux usées.

4.1 - L'information du public

Les mesures de publicité prévues par l'arrêté préfectoral ont été mises en œuvre :

- l'avis de l'enquête en format A2 et de couleur jaune a été affiché en mairies et sur sites (37 panneaux mis en place sur les différents sites),
- les publications dans deux quotidiens locaux Ouest-France et Presse-Océan les 5 octobre et 23 octobre 2024,
- la publication sur le site internet de la commune de Villeneuve-en-Retz et sur les panneaux électroniques,
- dès le lancement de la procédure de révision en novembre 2020, la collectivité a défini un programme de concertation avec l'organisation de trois réunions publiques (30 mars 2022

à Fresnay-en-Retz, 26 octobre 2022 à Saint-Cyr-en-Retz et 7 mars 2024 à Bourgneuf-en-Retz), plusieurs articles de presse dans le bulletin municipal et le site internet de la commune, la réalisation d'une exposition en mairie et l'ouverture d'un registre de consignation de commentaires à destination du public avec une adresse courriel dédiée.

La mise à disposition du dossier d'enquête publique et les possibilités de déposer des observations ou remarques sur le projet étaient nombreuses :

- sur deux registres papier mis à disposition à la maison de Villeneuve-en-Retz et en mairie déléguée de Fresnay-en-Retz,
- par voie postale à l'attention du commissaire enquêteur,
- par courrier électronique transmis à l'adresse suivante enquete-publique-5677@registre-dematerialise.fr
- directement sur un registre dématérialisé à l'adresse <https://www.registre-dematerialise.fr/5677>

Le site dématérialisé a accueilli 2 238 visiteurs dont 1 172 ont téléchargé au moins un des documents de présentation.

Trente visiteurs ont déposé au moins une contribution sur ce site dématérialisé. Venant en complément de 23 courriers reçus en mairie de Villeneuve-en-Retz. Soit un total de 53 observations reçues au cours de l'enquête. Les registres n'ont pas reçu d'observations écrites.

4.2 - Les permanences

Les permanences se sont tenues :

- le lundi 21 octobre 2024 de 9h à 12h en mairie de Villeneuve-en-Retz,
- le mardi 29 octobre 2024 de 9h à 12h en mairie déléguée de Fresnay-en-Retz,
- le samedi 2 novembre 2024 de 9h à 12h en mairie de Villeneuve-en-Retz,
- le mercredi 13 novembre 2024 de 14h à 17h en mairie de Villeneuve-en-Retz,
- le vendredi 22 novembre 2024 de 14h à 17h en mairie de Villeneuve-en-Retz.

Au cours de ces permanences, j'ai accueilli et renseigné 69 personnes.

L'enquête s'est déroulée sans incident. Les conditions d'accueil du public étaient optimales. Les deux salles dédiées et réservées aux deux enquêtes (PLU et schéma d'assainissement des eaux usées) présentaient l'ensemble des pièces des projets de révision et les plans étaient affichés durant toute la durée des enquêtes.

5 - Les observations sur la révision du PLU de Villeneuve-en-Retz

Le site dématérialisé a accueilli 2 238 visiteurs dont 1 172 ont téléchargé au moins un des documents de présentation.

Trente visiteurs ont déposé au moins une contribution sur ce site dématérialisé. Venant en complément de 23 courriers reçus en mairie de Villeneuve-en-Retz. Soit un total de 53 observations reçues au cours de l'enquête.

Ce rapport présente :

- les avis des personnes publiques consultées,
- la décision de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe)
- les observations du public reçues soit sur le registre dans les deux mairies (0), soit par courrier à l'attention du commissaire enquêteur (23), soit par internet sur le site dématérialisé (30), soit un total de 53 observations.

5.1 - Avis des personnes publiques consultées

Dix personnes publiques associées ont été consultés et ont répondu à la collectivité.

Personnes publiques consultées	Date de l'avis	Avis
Sud Retz Atlantique Communauté	31/07/2024	Favorable
Commission départementale de la nature, des paysages et des sites	2/08/2024	Favorable

(CDNPS) Chambre de commerce et d'industrie	26/08/2024	Favorable
Conseil Départemental de la Loire-Atlantique	4/09/2024	Défavorable
Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)	10/09/2024	Favorable sauf réserve sur STECAL3
Pornic Agglo Pays de Retz	12/09/2024	Favorable
Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE)	12/09/2024	Remarques et demande de compléments
PETR Pays de Retz	13/09/2024	Favorable
Chambre d'agriculture	13/09/2024	Favorable avec réserves
Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM)	18/09/2024	Favorable avec réserves

Ces différents avis ont fait l'objet d'un mémoire en réponse de la part de la collectivité le 16 octobre 2024, soit quelques jours avant le lancement de l'enquête publique. Il est présenté en annexe de mon rapport.

Je note des réponses précises de la collectivité avec le souci de prendre en compte les remarques et observations soulevées par les personnes publiques associées.

5.2 - Observations du public

Mode de contributions	Nombre	Hors sujet	Total
Personnes reçues durant les permanences en mairie de Villeneuve en Retz et Fresnay en Retz	69	0	69

EP/TA/E24000123/44

Arrêté n° 24-09-246 du maire de Villeneuve-en-Retz du 28 septembre 2024
soumettant le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) à enquête publique

Observations sur les registres d'enquêtes (OR)	0	0	0
Lettres reçues en mairie (OC)	23	0	23
Observations déposées sur le registre numérique (OD)	30	3	27

L'enquête publique a recueilli un nombre total de 50 observations en lien avec l'objet de l'enquête, dont 3 en doublons. Il convient de souligner que le registre dématérialisé a totalisé 2 238 visiteurs dont 1 172 ont téléchargé des documents. Il y a eu 2 733 téléchargements de pièces du dossier d'enquête.

5.3 - Les observations déposées et reçues

Six thématiques ressortent des 50 observations déposées :

- demande de changement de zonage : OC1, OC3, OC6, OC7, OC8, OC10, OC14/OD14, OC15, OC16, OC18, OC19 OC20, OC22, OC23, OD4, OD12, OD19/OD21, OD24, OD28, OD29, OD30,
- changement de destination de bâtiment agricole : OC2, OC5, OC9, OC11, OC12, OC17, OD1, OD10, OD13, OD20,
- règles de constructibilité : OC4, OC13, OD8, OD9, OD15, OD16, OD17, OD18, OD22/OD27, OD25,
- biodiversité : OD11,
- terrain des gens du voyage : OD4, OD23, OD26,
- gestion des eaux pluviales : OC21, OD2, OD6,
- hors champ de l'enquête : OD3, OD5, OD7.

Toutes ces observations, remarques ou demandes ont fait l'objet d'une restitution dans le procès-verbal de synthèse et d'une présentation devant deux élus, le DGS et le responsable de l'urbanisme lors d'une réunion le jeudi 28 novembre 2024 en mairie de Villeneuve-en-Retz.

5.4 - Demandes de changement de zonage

Observation	Adresse	n° parcelle et demande	Réponse de la collectivité
OC1	50 route de Machecoul	AC 47 Bourgneuf en Retz pour construction d'un garage, classée en zone A au projet de PLU. Demande de classement en UB	Reste en A : possibilité d'extension et annexes dans cette zone
OC3	18 rue de la Préauté	Parcelle AA71 classée en partie en zone N Demande de classement en UB	Reste en N, terrain boisé, certainement en zone humide. Il pourrait générer une artificialisation des sols non souhaitée.
OC6	81 rue de la Valtière	Parcelle AC 122 classée en zone 1AUB dans l'OAP 5 Demande de constructibilité déjà inscrite dans le projet de PLU	Au vu des avis PPA, il y a un risque d'abandon de cette zone. Une commission PLU avant approbation se penchera sur cette question.
OC7	21 rue de la	Parcelle ZY	La parcelle reste constructible et soumis à une

EP/TA/E24000123/44

Arrêté n° 24-09-246 du maire de Villeneuve-en-Retz du 28 septembre 2024
soumettant le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) à enquête publique

	Haute-Croix	241 classée en zone 1AUB reste en zone Ubb	OAP (1AUb)
OC8	1 rue du Pinier	Parcelle classée en zone AN	Parcelle actuellement en zone AP, non constructible pour l'habitat au vu de la loi littoral (discontinuité)
OC10	Parcelle AH37 à Saint Cyr en Retz	Demande de classement en espace boisé classé	Un EBC pourra être délimité. Une commission PLU avant approbation se penchera sur cette question
OC14/OD14	Parcelle ZV 0364 classée en zonage NE et emplacement réservé.	Devenir et projet de la collectivité sur cette parcelle	Ce secteur fait partie des espaces à retravailler pour améliorer la gestion des eaux pluviales. L'emplacement réservé sera mieux expliqué et les contours de zones pourront être modifiés. Une commission PLU avant approbation se penchera sur cette question
OC15	Parcelle C 1253 (ancienne 923) à Fresnay en Retz classée en zone UI	Demande de classement en UBb suite à un découpage parcellaire	Une commission PLU avant approbation se penchera sur cette question
OC16		Demande de changement du secteur 1AUM en Umc	Offre déjà présente au Nord de la RD13, incompatible Plan guide et avis du département 44. Une commission PLU avant approbation se penchera sur cette question
OC18		demande de déclassement	De nouvelles délimitations seront étudiées en commission. Le pétitionnaire a mal interprété la

EP/TA/E24000123/44

Arrêté n° 24-09-246 du maire de Villeneuve-en-Retz du 28 septembre 2024
soumettant le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) à enquête publique

		<p>pour les parcelles classées boisées A354, A371, B1015, B24, B32, B23, B34, B33, B38, B29, B40, B903, B919, B920, B1272, B330, B331, B560, B333, B332, B486 en zonage agricole</p>	<p>légende du plan de zonage</p>
OC19	Parcelle ZV 9 à Saint Cyr en Retz classée en AN	demande classement en UB	Déjà en zone AN au PLU actuel, en vigueur
OC20	5 rue du Pinier à Saint-Cyr-en-Retz Parcelle ZX 323 classée en zone AN	restauration d'un bâtiment existant	La partie existante sera étoilée (si repérée au cadastre). Une fiche sera également annexée
OC22	34 rue des Cités à Fresnay en Retz	ne souhaite pas être intégrée à	Conserver les fonds de jardin dans l'OAP pour une meilleure intégration de la zone. Une commission PLU avant approbation se

EP/TA/E24000123/44

Arrêté n° 24-09-246 du maire de Villeneuve-en-Retz du 28 septembre 2024
soumettant le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) à enquête publique

	Parcelle OC 793 classée en zone UBb et en partie dans l'OAP n°13	l'OAP	penchera sur cette question
OC23	Parcelles ZC 026 (partie) et ZC 028 classées en zone N à Bourgneuf en Retz	demande zonage A pour poursuite activité agricole et aménagement bâtiment	Passage en AN
OD12	23 rue de Saint-Hilaire Parcelles AH157 classée en zone AN,	demande classement en UB en partie	Pas de volonté d'extension du bourg à ce niveau (loi littoral). Conservation de la mare et préservation du paysage
OD19/OD21	Parcelle AH 127 classée AN à Saint-Cyr en Retz	demande de classement en UB	Retravailler les parcelles AH 126 et 127. Une commission PLU avant approbation se penchera sur cette question
OD24	Parcelles ZY 277, ZY 278 et ZY 279 à Saint Cyr en Retz classées en zone AN	demande de reclassement en zone A	Une partie pourra basculer en A et l'autre en AN : coupure d'urbanisation et prise en compte de sièges existants. Une commission PLU avant approbation se penchera sur cette question
OD28	Parcelles ZY115,291,292 ,293 et 294 à	Demande de classement en zone	Zone déjà constructible

EP/TA/E24000123/44

Arrêté n° 24-09-246 du maire de Villeneuve-en-Retz du 28 septembre 2024
soumettant le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) à enquête publique

	Saint Cyr en Retz classées en partie 1AUB, AOP 10	constructible (ce qui est le cas)	
OD29	Parcelles AI 0005 et AI O209 sur Bourgneuf en Retz classées en UC	Demande de reclassement en UB	Conservation en UC, cette zone permet l'extension mesurée et annexes
OD30	Parcelle YA 0049 classée à Bourgneuf en Retz en espace boisé classé et N	Demande reclassement en zone UI	Pas d'extension souhaitée à ce niveau (loi littoral, EBC et consommation d'espace)

5.5 - Changement de destination pour des bâtiments agricoles

Observation	Adresse	N° de parcelle concernée	Réponse de la collectivité
OC2	28 rue de la Préauté	YE 450	
OC5	Le Brûlay	OB 676	
OC9	32 rue de la Préauté	YE 449	
OC11/OD20	3 Pegruetz	OA 2270	
OC12	21 Huchepie	AO 380	

EP/TA/E24000123/44

Arrêté n° 24-09-246 du maire de Villeneuve-en-Retz du 28 septembre 2024
soumettant le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) à enquête publique

		Bâtiment non repéré sur cadastre	
OC17	La Frogerie	OB 608	
OD10	4 La Jousamère	ZR 40	

Réponse : Les changements de destination seront étudiés en commission PLU et s'ils respectent les conditions du règlement, ils pourront être ajoutés.

Critères indiqués pages 39 et 40 du règlement.

OD1 /OD13

Demande de précisions sur les critères de sélection des bâtiments agricoles retenus dans le projet de PLU autorisés à un changement de destination.

Demande de règles sur les modalités de réhabilitation (matériaux, menuiseries,...).

Des fiches bâtiment par bâtiment seront en annexe à la fin du règlement. Continuer à travailler avec commission PLU.

5.6 - Règles de constructibilité

Observation	Adresse ou n° parcelle	Objet	Réponse de la collectivité
OC4	Avenue de la Gare, parcelle AE 15	Classement partiel en zone UB permettant la constructibilité d'une partie du terrain. Demande de confirmation	Parcelle actuellement inconstructible. Avec abandon de marge de recul de 100m dans futur PLU, la partie sera zonée en UB (constructible sous réserve d'autres prescriptions)

EP/TA/E24000123/44

Arrêté n° 24-09-246 du maire de Villeneuve-en-Retz du 28 septembre 2024 soumettant le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) à enquête publique

OC1 3	40 bis rue de Machecoul	Projet de déplacement de l'entreprise maraîchère Demande de classement en zone UB pour les parcelles aujourd'hui occupées par l'entreprise Demande de classement en constructibilité de bâtiments agricoles des parcelles YB 0008, 0009, 0011 et 0012	Précision de la possible mutation des parcelles actuelles (serres) dans le rapport de présentation : mais pas de changement de zonage. Une commission PLU avant approbation se penchera sur cette question
OD8/ OD1 5/ OD1 6/ OD1 7/ OD1 8/ OD2 5	Pour les zones 1AU, 1AUb, 1AUm et 1AUmr	Règles de hauteur et de stationnement	La commission PLU retravaillera sur emprise et stationnement
OD9	8 rue des Alberges ZX 476 classée en zonage AN et PPRL	Possibilité d'agrandissement	Rappel règle : possibilité d'extension de 25 m ² sans dépasser 150 m ² au total

EP/TA/E24000123/44

Arrêté n° 24-09-246 du maire de Villeneuve-en-Retz du 28 septembre 2024
soumettant le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) à enquête publique

	Bourgneuf Nord		
OD2 2/ OD2 7	11 impasse des Ecureuils ZC 40, 50 et 51	Agrandissement garage existant	La loi littoral accepte les annexes accolées aux constructions principales. Les extensions des annexes existantes seront analysées en commission

5.7 - Biodiversité

OD11

Remarques et recommandations générales sur la biodiversité et sa préservation.

Vu en commission

5.8 - Terrain réservé aux gens du voyage

OD4/OD23/OD26

Réserve et opposition à ce projet de terrain d'accueil des gens du voyage.

Site conservé et réduit à 2 ha. Le terrain est un fléchage hypothétique dans le cadre de la gestion des gens du voyage.

L'opposition exprimée à ce projet d'emplacement pour les gens du voyage n'apporte pas d'arguments probants, mais semble s'appuyer sur le simple refus d'accueil de cette population.

5.9 - Gestion des eaux pluviales

Le tempête Kirk du 9 octobre 2024 a provoqué de nombreuses inondations dans les habitations de Villeneuve-en-Retz. Suite à ces événements, la collectivité a organisé une réunion publique le 20 novembre 2024. Une carte de prévention des risques d'inondation va être étudiée et réalisée qui prendra en compte les conséquences de cette tempête. Il est fortement envisageable que le PLU élaboré avant cette tempête soit modifié afin d'en tenir compte.

Observation	Adresse ou n° parcelle	Demande	Réponse de la collectivité
OC21	Village de la Voyetterie	Proposition de la collectivité de réserver des emplacements afin de contenir les crues suite au dérèglement climatique	
OD2	YH 361	Bon entretien de cette partie privée	
OD6		Débordements d'égouts rue de la Frazelière	Mettre emplacements réservés

Des solutions existent déjà dans le PLU, zonage pluviale à retravailler, cartes multi aléas, tendre vers le zéro rejet à la parcelle, augmentation pleine terre... Sujets à retravailler avec commission PLU.

L'organisation d'une réunion publique le 20 novembre 2024 autour des conséquences de la tempête Kirk du 9 octobre 2024 a permis aux habitants de faire part de leur désarroi sur les inondations constatées. Des réponses précises sont attendues afin d'anticiper ces risques.

Globalement, les réponses de la collectivité aux remarques lors de l'enquête publique sur la révision du PLU sont précises et argumentées. Nombre d'entre elles doivent faire l'objet d'un examen et d'une discussion en commission PLU. Si une suite favorable leur est donnée, le PLU sera amendé avant adoption définitive par le conseil municipal.

Le 20 décembre 2024



Antoine LATASTE, commissaire enquêteur

EP/TA/E24000123/44

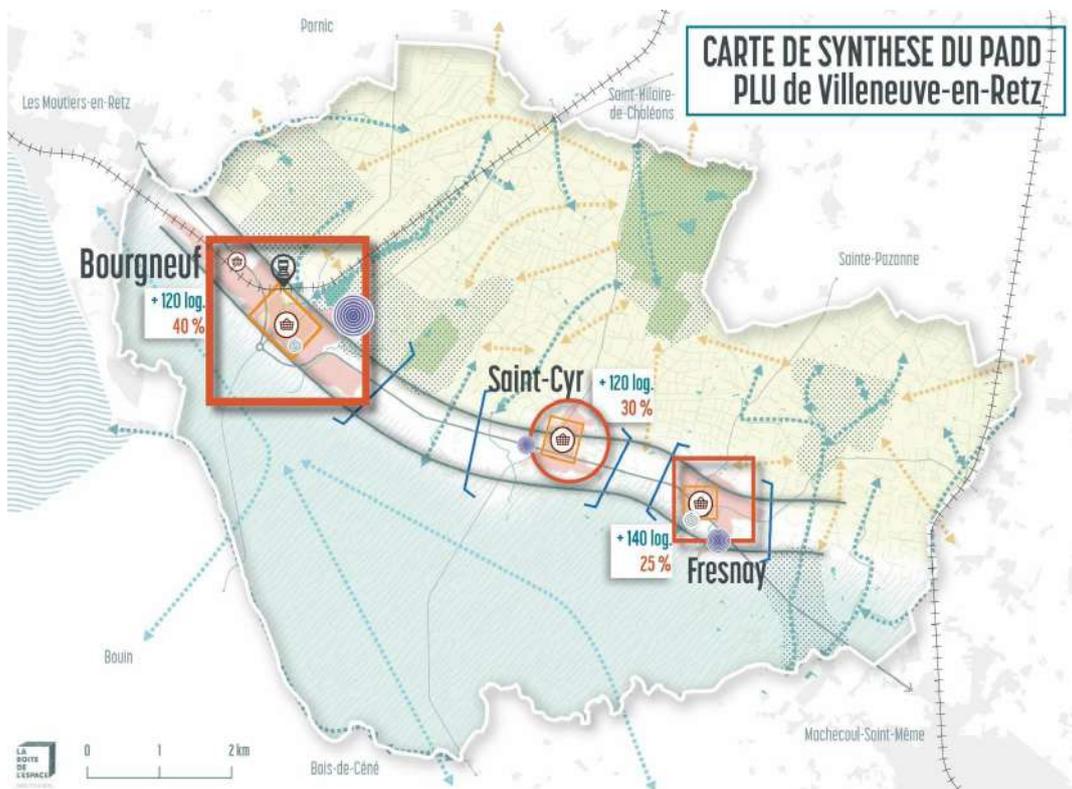
Arrêté n° 24-09-246 du maire de Villeneuve-en-Retz du 28 septembre 2024
soumettant le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) à enquête publique

Département de la Loire-Atlantique

Commune de Villeneuve-en-Retz

ENQUÊTE PUBLIQUE relative à la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Villeneuve-en-Retz

Enquête publique du 21 octobre au 22 novembre 2024 inclus



Commune de Villeneuve en Retz

Conclusions et avis motivé

Le commissaire enquêteur : Antoine LATASTE

Date : le 20 décembre 2024

EP/TA/E24000123/44

Arrêté n° 24-09-246 du maire de Villeneuve-en-Retz du 28 septembre 2024
soumettant le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) à enquête publique

B - CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Objet de l'enquête publique

La commune de Villeneuve-en-Retz résulte de la fusion en 2016 des communes de Bourgneuf-en-Retz et de Fresnay-en-Retz. Elle est située en fond de baie de Bourgneuf, à la limite des départements de la Loire-Atlantique et de Vendée.

Son territoire de 74 km² est couvert à près de 1/3 par des marais, zone fortement protégée par différentes réglementations de protection de la biodiversité. Elle compte 5 013 habitants en 2021 (estimations INSEE) avec un solde naturel stable et un solde migratoire positif. La perspective de la collectivité est d'anticiper une croissance démographique de 1 % par an en moyenne à l'horizon 2035, soit l'accueil de 800 nouveaux habitants. En termes de logement, cela se traduirait par la réalisation de 380 logements afin de diversifier le parc de Villeneuve-en-Retz et accueillir notamment des ménages plus jeunes.

La carte de synthèse du Plan d'aménagement et de développement durable (PADD) qui sert de couverture à ce rapport présente la répartition de cette croissance de population et de logements sur les trois bourgs :

- Bourgneuf-en-Retz : + 120 logements, soit 40 %,
- Saint-Cyr-en-Retz : + 120 logements, soit 30 %,
- Fresnay-en-Retz : 140 logements, soit 25 %.

Contrainte par l'application de la loi Climat et Résilience, la collectivité a réduit le développement urbain au coeur des bourgs. Cette loi a introduit la règle du zéro artificialisation nette (ZAN) qui vise à réduire en deux temps la consommation d'espaces à urbaniser : moins 50 % d'ici 2035, 0 % à l'horizon 2050. La commune de Villeneuve-en-Retz ayant consommé plus

de 20 ha depuis les années 2010, elle s'engage à ne retenir que 12 ha pour son développement urbain dans son document d'urbanisme.

Elle a ainsi construit son projet de PLU avec la densification au coeur des trois bourgs sur les dents creuses, permettant de protéger et préserver les espaces agricoles, paysagers et naturels remarquables de la commune.

Le déroulement de l'enquête

L'enquête publique sur la révision du plan local d'urbanisme de Villeneuve-en-Retz a été associée à une autre enquête publique sur la révision du schéma d'assainissement des eaux usées de la commune. Les deux autorités organisatrices (commune de Villeneuve-en-Retz et Pornic Agglo Pays de Retz) se sont coordonnées avec le tribunal administratif pour assurer une enquête durant une période identique et un unique commissaire enquêteur.

Celles-ci se sont déroulées de bonnes conditions :

- réunions publiques préalables d'information sur la préparation de la révision du PLU organisées par la collectivité (trois réunions publiques entre 2022 et 2024),
- exposition sur le projet de programme de développement et de développement durable et sur le plan local d'urbanisme,
- informations régulières sur le site internet de la commune (visios des réunions publiques),
- affichage sur de nombreux sites de la commune, conjointement en partie avec Pornic Agglo Pays de Retz,
- des salles en mairie de Villeneuve-en-Retz et Fresnay-en-Retz dédiées à la présentation des deux projets de révision,
- des sollicitations nombreuses des habitants lors des permanences afin de connaître la situation de leur habitation ou parcelles de terrain.

Deux registres d'enquête ont été mis à disposition du public : en mairie de Villeneuve-en-Retz, siège de l'enquête, et un autre en mairie déléguée de Fresnay-en-Retz.

Le public s'est rendu nombreux aux cinq permanences programmées durant le mois de l'enquête, du 21 octobre 2024 au 22 novembre 2024. Ainsi, j'ai accueilli 69 personnes tout au

long de l'enquête afin de les renseigner et informer des objectifs retenus par la collectivité et sa traduction dans le devenir de leur propriété.

Le dossier mis à disposition du public était clair, complet et pédagogique, même s'il était parfois redondant et conséquent en nombre de pages (plus de 1000 pages).

Un site dématérialisé permettait un accès facilité à l'ensemble des pièces du dossier (2 238 visiteurs dont 1 172 ont téléchargé des documents. Il y a eu 2 733 téléchargements de pièces du dossier d'enquête).

J'ai reçu 53 observations écrites (30 sur le site internet et 23 par courrier). Aucune observation écrite sur les deux registres mis à disposition du public.

Ces observations ont fait l'objet de réponses de la part de la collectivité. Elles portent principalement sur :

- les droits à construire par demande de changement de zonage,
- les possibilités de changement de destination pour des bâtiments agricoles,

Avis sur la révision du plan local d'urbanisme de Villeneuve-en-Retz

La commune de Villeneuve-en-Retz a souhaité harmoniser les règles de développement urbain et de préservation de ses espaces naturels à la suite de la fusion des communes de Bourgneuf-en-Retz et Fresnay-en-Retz.

Afin de définir une stratégie de développement, elle a élaboré un plan d'aménagement et de développement durable (PADD) reposant sur quatre axes :

- un équilibre de développements sur trois centralités,
- une dynamique locale multipolaire,
- un patrimoine bénéfique au cadre de vie,
- un territoire de ressources.

Cette stratégie de développement et de protection se traduit dans le plan local d'urbanisme par une consommation d'espaces à urbaniser en coeur des trois bourgs de Bourgneuf-en-Retz, de Saint-Cyr-en-Retz et de Fresnay-en-Retz. Le choix d'inscrire treize Opérations d'aménagement et de programmation, avec un échancier précis et des règles de densité répond à l'objectif de

création de 380 logements à l'horizon 2035. Il conviendra cependant de rechercher à travers ces opérations des modalités innovantes de construction en matière d'architecture, de développement durable et d'insertion urbaine. La densification recherchée et nécessaire est l'occasion de trouver de nouvelles formes architecturales et urbaines afin d'accueillir une population diversifiée.

La collectivité a montré depuis le lancement des études sur la révision de son plan local d'urbanisme un réel souci d'associer la population à la démarche : réunions publiques, informations régulières dans le bulletin municipal,.... Cela a certainement contribué à favoriser la participation du public lors de l'enquête.

Compte-tenu des éléments ci-dessus, conclusion et avis du commissaire enquêteur

**J'émet un avis favorable à la révision du plan local d'urbanisme
de la commune de Villeneuve-en-Retz**

Le 20 décembre 2024

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Antoine LATASTE'.

Antoine LATASTE
commissaire enquêteur

Dossier complet remis à la mairie de Villeneuve-en-Retz et transmis électroniquement au tribunal administratif de Nantes le 20 décembre 2024

EP/TA/E24000123/44

Arrêté n° 24-09-246 du maire de Villeneuve-en-Retz du 28 septembre 2024
soumettant le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) à enquête publique

Annexe

Mémoire en réponse de la collectivité aux avis des personnes publiques associées

EP/TA/E24000123/44

Arrêté n° 24-09-246 du maire de Villeneuve-en-Retz du 28 septembre 2024
soumettant le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) à enquête publique

PLU de Villeneuve-en-Retz

Mémoire en réponse - document de travail

Avis PPA, MRAE et commissions

Remarques : Ce mémoire en réponse comprend :

- Une synthèse des avis et leurs principales remarques ou réserves, ainsi qu'une première réponse de la municipalité.
- Un rapport détaillé de tous les avis et des éventuelles premières remarques ou réponses de la municipalité. (en annexe)

Octobre 2024 // Réalisé par le groupe de travail, les techniciens et le bureau d'études : réponses provisoires sur les éventuelles modifications et ajustements du PLU après enquête publique pour répondre aux avis des différents partenaires.

Synthèse des avis et réserves :

Avis	Avis réputé	Réserves et remarques	Réponses
DDTM	Favorable, avec réserves	Sobriété foncière, Consommation d'espace	La typologie des espaces consommés entre 2021 et 2031 pourra être complétée. La donnée est issue de la Conso ZAN 44 (réalisée en partie avec la DDTM). La justification de la consommation d'espace sera améliorée en fonction des éventuelles évolutions du projet. La traduction des pièces opposables permet bien d'atteindre l'objectif de réduction de plus de 50% car toutes les surfaces opérationnelles dans les OAP ne consomment pas forcément des ENAF.
		Stratégie foncière	Les études capacitaires réalisées avec l'AURAN sur la commune et le plan ont permis d'avoir une stratégie fine sur la densification et d'intervention foncière. Ces éléments seront ajoutés au dossier.
		Seuils de densités	Certaines OAP pourront être revues et notamment des densités augmentées sur certains sites.
		Programme et phasage	Le phasage pourra être revu, entre zones 2AU et échancier dans les OAP. Le secteur des Hauts-vents sera analysé en vue d'un éventuel reclassement.
		Secteur des Rivières à reclasser	Ce secteur fera l'objet d'une analyse plus fine et sera remis en question. Le programme habitat pourra être ajusté en fonction sur les autres sites (augmentation des densités, etc...).
		Taux de logements sociaux	Les taux de logements sociaux sont déjà largement augmentés par rapport au PLU existant. Un effort pourra être travaillé encore. La justification sera également améliorée en mettant en avant les outils pour produire du social : Opérations en cours à 100% social, PA en cours avec part sociale, Seuil des 8 lots, etc... Une augmentation de certains taux dans les OAP est envisageable.
		Loi Littoral	Le projet sera modifié pour prendre en compte les dispositions de la loi littoral.
		Inondation et sous-sol	La prise en compte du PGRI sera améliorée Un travail plus fin et plus pédagogique pourra être inscrit dans les pièces du PLU concernant les risques. A l'exemple des sous-sol à interdire dans certains sites soumis à OAP.
		TVB	La méthodologie des inventaires sera mieux explicitée dans le rapport de présentation. L'analyse faune-flore sur les sites à enjeu a été réalisée de façon sommaire et est détaillée dans le rapport, mais ne vaut pas un inventaire en phase

			opérationnelle. En revanche, la démarche ERC qui a été réalisée pour chaque pour être mieux présentée dans le rapport.
		Patrimoine bâti local	Un cahier descriptif des éléments identifiés au patrimoine et pouvant changer de destination sera ajouté au PLU.
CCI	Favorable	Règlement du linéaire commercial	La règle est considérée comme trop stricte mais permet de protéger les parcours marchands.
		Permettre les activités économiques dans le tissu urbanisé sous conditions	Les conditions de mixité fonctionnelle ont été largement travaillées dans le règlement. Des améliorations pourront être ajoutées pour encore favoriser cette mixité sans créer des conflits d'usage et nuisances.
Chambre d'Agriculture	Favorable, avec réserves	Programme et consommation d'espace	La demande de suppression de la zone 2AU de la Cabiterie sera étudiée, mais elle est issue d'un projet de ZAC globale inscrit depuis longtemps dans le plan communal.
		Zones N sur terres en culture	Les terres cultivées peuvent être classées en N.
		STECAL Ai3 – Aire des gens du voyage	Cette aire en projet sera réduite à 2ha et n'impactera plus les boisements sur la partie Ouest. Le périmètre sera corrigé, notamment en conformité avec l'avis de la CDPENAF.
		Règlement (logements de fonction, marges de recul, 100 m, affouillements...)	Le règlement pourra être adapté sur les différentes demandes.
		Changement de destination	Ces demandes seront étudiées après enquête publique.
Pornic Agglo Pays de Retz	Favorable	Traduction des études locales concernant le risque inondation	Une traduction des études locales sera améliorée dans le PLU.
		Clarification sur les possibilités de travaux liés à la GEMAPI	Un ajustement du règlement permettra d'autoriser les ouvrages et autres aménagements liés à la gestion de l'eau ou du risque.
		Renforcement du CPT en zone 1AU et UM	Les coefficients pourront être revus après enquête publique.
		Ajustement sur le site d'implantation périphérique (SIP) des Salines	Le périmètre de la zone a été vu en cohérence avec le SCoT et la déclinaison en cours de travail dans le DAACL.
		Encadrement des distributeurs et bornes de retrait de marchandises	Une réglementation spécifique pourra être étudiée sur ces bornes, même si elles ne sont pas tout le temps soumises à déclaration ou autorisation d'urbanisme.
		Clarifications rédactionnelles concernant les restaurants et les commerces de détail	Des corrections du règlement pourront se faire après l'enquête publique.
		Taux de logements sociaux	La distinction entre Logement Locatif Social et autres formes de logements abordables pourra être plus précise.
		STECAL Ai3 : aire de Gens du voyage	Cette aire en projet sera réduite à 2ha et n'impactera plus les boisements sur la partie Ouest. Le périmètre sera corrigé, notamment en conformité avec l'avis de la CDPENAF.

		Emplacements réservés	Les ER seront corrigés après enquête publique
		Déchets et énergies	Des dispositions réglementaires seront améliorées après enquête publique.
CD44	Défavorable	Réseau routier départemental	La prise en compte du schéma départemental sera améliorée dans le rapport de présentation et dans sa traduction réglementaire.
		Urbanisation et marges de recul	La logique de l'agglomération à laquelle vous faites référence est liée au code de la route ou au schéma départemental. Or, la logique ici introduite est celle du code de l'urbanisme et de la loi littoral. De ce fait, les marges de recul n'ont pas été considérées dans les zones dites « urbaines » et en continuité d'agglomération. Des marges de recul en zone U pourraient aller à l'encontre d'espaces à intensifier et contreproductif à la logique ZAN.
		OAP Salines	Une OAP pourra être envisagée aux Salines pour encadrer le développement de ce secteur.
CDPENAF	Favorable	STECAL Ai2 Règlement des zones A et N	Pas de remarques
	Favorable	STECAL Ai1	La justification sera améliorée notamment sur l'explication du projet prévu et de ses emprises (parking par exemple).
	Défavorable	STECAL Ai3	La délimitation sera revue et abaisser à 2 ha. Les parties Ouest réduites n'impacteront plus les boisements ou autres milieux naturels.
CDNPS	Favorable		Des EBC seront modifiés et élargis face à la réalité de la continuité des boisements (Bois de la Guériverrière et Bois de la Motte).
PETR Pays de Retz	Favorable	OAP Les Rivières	Le site des Rivières sera questionné. Il pourra être supprimé et le programme sera ajusté en fonction.
		Densité	Les densités par site, dans les OAP, pourront être revues à la hausse.
Sud Retz Atlantique Communauté	Favorable	<i>Pas de remarque</i>	
MRAE	Remarques et demandes de compléments	Complément du rapport de présentation, diagnostic et état initial de l'environnement	Le rapport de présentation, et notamment le diagnostic et l'état initial de l'environnement seront améliorés.
		Documents cadres	Le PLU prendra en compte les documents cadres les plus récents, mais rappelle que le SCoT est en cours de révision et qu'il est compilateur/intégrateur. C'est le SCoT qui prend en compte le SRADDET et le décline dans les documents locaux.
		Loi Littoral	Des alternatives ont été étudiées, et dans une démarche ERC, le projet s'est dessiné. Le rapport de présentation explique la compatibilité avec les dispositions de la loi littoral.
		Incidences	Le rapport améliorera les éléments liés aux incidences et à leur analyse.

		Consommation d'espace et programme	Le PLU prend bien en compte la consommation d'espace en dehors des zones AU. Les densités et autres objectifs pourront être réhaussés dans les OAP.
		Annexes – inventaire Zones Humides	Le rapports des inventaires seront annexés.
		Patrimoine bâti	L'inventaire et les critères de choix du patrimoine bâti seront ajoutés au dossier.
		Espaces remarquables	La zone NR rappelle dans son règlement les articles en lien avec les espaces remarquables, et de fait respecte les dispositions de la loi littoral. Ce qui est autorisé est justement lié aux possibilités (très restrictives) en espace remarquable.
		Inondation	L'étude multi-aléa pourra être intégrée dans les annexes, à condition d'avoir un document final et diffusable (et synthétique). Le PLU a annexé tout le dossier PPR dans sa version numérique mais pour des raisons d'économie de papier, il n'a pas été imprimé en intégralité (notamment pour ce dossier d'arrêt non définitif).

PLU de Villeneuve-en-Retz

Mémoire en réponse - document de travail

Avis PPA, MRAE et commissions

<p>Remarques : Ce mémoire en réponse comprend :</p> <ul style="list-style-type: none">- Une synthèse des avis et leurs principales remarques ou réserves, ainsi qu'une première réponse de la municipalité.- <u>Un rapport détaillé</u> de tous les avis et des éventuelles premières remarques ou réponses de la municipalité.	<p><i>Octobre 2024 // Réalisé par le groupe de travail, les techniciens et le bureau d'études : réponses provisoires sur les éventuelles modifications et ajustements du PLU après enquête publique pour répondre aux avis des différents partenaires.</i></p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Pornic Agglo Pays de Retz - avis du 12 septembre 2024	6
Chambre d'agriculture - avis du 13 septembre 2024 / reçu en mairie le 17 septembre 2024	15
Chambre de Commerce et d'Industrie - avis du 26 août 2024 / reçu en mairie le 2 septembre 2024.....	19
Chambre des Métiers et de l'Artisanat - Absence d'avis.....	22
CDPENAF - avis du 10 septembre 2024 / reçu en mairie le 16 septembre 2024.....	23
PETR Pays de Retz - avis du 13 septembre 2024 / reçu en mairie le 16 septembre 2024.....	24
Département de Loire Atlantique- avis du 4 septembre 2024	25
CDNPS - avis du 2 août 2024	33
Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) - avis du 12 septembre 2024	34
Direction Départementale des Territoires et de la Mer - avis du 18 septembre 2024.....	39
Sud Retz Atlantique Communauté - avis du 31 juillet 2024 / reçu en mairie le 8 août 2024	45

Synthèse des avis et réserves :

Avis	Avis réputé	Réserves et remarques	Réponses
DDTM	Favorable, avec réserves	Sobriété foncière, Consommation d'espace	La typologie des espaces consommés entre 2021 et 2031 pourra être complétée. La donnée est issue de la Conso ZAN 44 (réalisée en partie avec la DDTM). La justification de la consommation d'espace sera améliorée en fonction des éventuelles évolutions du projet. La traduction des pièces opposables permet bien d'atteindre l'objectif de réduction de plus de 50% car toutes les surfaces opérationnelles dans les OAP ne consomment pas forcément des ENAF.
		Stratégie foncière	Les études capacitaires réalisées avec l'AURAN sur la commune et le plan ont permis d'avoir une stratégie fine sur la densification et d'intervention foncière. Ces éléments seront ajoutés au dossier.
		Seuils de densités	Certaines OAP pourront être revues et notamment des densités augmentées sur certains sites.
		Programme et phasage	Le phasage pourra être revu, entre zones 2AU et échéancier dans les OAP. Le secteur des Hauts-vents sera analysé en vue d'un éventuel reclassement.
		Secteur des Rivières à reclasser	Ce secteur fera l'objet d'une analyse plus fine et sera remis en question. Le programme habitat pourra être ajusté en fonction sur les autres sites (augmentation des densités, etc...).
		Taux de logements sociaux	Les taux de logements sociaux sont déjà largement augmentés par rapport au PLU existant. Un effort pourra être travaillé encore. La justification sera également améliorée en mettant en avant les outils pour produire du social : Opérations en cours à 100% social, PA en cours avec part sociale, Seuil des 8 lots, etc... Une augmentation de certains taux dans les OAP est envisageable.
		Loi Littoral	Le projet sera modifié pour prendre en compte les dispositions de la loi littoral.
		Inondation et sous-sol	La prise en compte du PGRI sera améliorée Un travail plus fin et plus pédagogique pourra être inscrit dans les pièces du PLU concernant les risques. A l'exemple des sous-sol à interdire dans certains sites soumis à OAP.
		TVB	La méthodologie des inventaires sera mieux explicitée dans le rapport de présentation. L'analyse faune-flore sur les sites à enjeu a été réalisée de façon sommaire et est détaillée dans le rapport, mais ne vaut pas un inventaire en phase

			opérationnelle. En revanche, la démarche ERC qui a été réalisée pour chaque pour être mieux présentée dans le rapport.
		Patrimoine bâti local	Un cahier descriptif des éléments identifiés au patrimoine et pouvant changer de destination sera ajouté au PLU.
CCI	Favorable	Règlement du linéaire commercial	La règle est considérée comme trop stricte mais permet de protéger les parcours marchands.
		Permettre les activités économiques dans le tissu urbanisé sous conditions	Les conditions de mixité fonctionnelle ont été largement travaillées dans le règlement. Des améliorations pourront être ajoutées pour encore favoriser cette mixité sans créer des conflits d'usage et nuisances.
Chambre d'Agriculture	Favorable, avec réserves	Programme et consommation d'espace	La demande de suppression de la zone 2AU de la Cabiterie sera étudiée, mais elle est issue d'un projet de ZAC globale inscrit depuis longtemps dans le plan communal.
		Zones N sur terres en culture	Les terres cultivées peuvent être classées en N.
		STECAL Ai3 – Aire des gens du voyage	Cette aire en projet sera réduite à 2ha et n'impactera plus les boisements sur la partie Ouest. Le périmètre sera corrigé, notamment en conformité avec l'avis de la CDPENAF.
		Règlement (logements de fonction, marges de recul, 100 m, affouillements...)	Le règlement pourra être adapté sur les différentes demandes.
		Changement de destination	Ces demandes seront étudiées après enquête publique.
Pornic Agglo Pays de Retz	Favorable	Traduction des études locales concernant le risque inondation	Une traduction des études locales sera améliorée dans le PLU.
		Clarification sur les possibilités de travaux liés à la GEMAPI	Un ajustement du règlement permettra d'autoriser les ouvrages et autres aménagements liés à la gestion de l'eau ou du risque.
		Renforcement du CPT en zone 1AU et UM	Les coefficients pourront être revus après enquête publique.
		Ajustement sur le site d'implantation périphérique (SIP) des Salines	Le périmètre de la zone a été vu en cohérence avec le SCoT et la déclinaison en cours de travail dans le DAACL.
		Encadrement des distributeurs et bornes de retrait de marchandises	Une réglementation spécifique pourra être étudiée sur ces bornes, même si elles ne sont pas tout le temps soumises à déclaration ou autorisation d'urbanisme.
		Clarifications rédactionnelles concernant les restaurants et les commerces de détail	Des corrections du règlement pourront se faire après l'enquête publique.
		Taux de logements sociaux	La distinction entre Logement Locatif Social et autres formes de logements abordables pourra être plus précise.
		STECAL Ai3 : aire de Gens du voyage	Cette aire en projet sera réduite à 2ha et n'impactera plus les boisements sur la partie Ouest. Le périmètre sera corrigé, notamment en conformité avec l'avis de la CDPENAF.

		Emplacements réservés	Les ER seront corrigés après enquête publique
		Déchets et énergies	Des dispositions réglementaires seront améliorées après enquête publique.
CD44	Défavorable	Réseau routier départemental	La prise en compte du schéma départemental sera améliorée dans le rapport de présentation et dans sa traduction réglementaire.
		Urbanisation et marges de recul	La logique de l'agglomération à laquelle vous faites référence est liée au code de la route ou au schéma départemental. Or, la logique ici introduite est celle du code de l'urbanisme et de la loi littoral. De ce fait, les marges de recul n'ont pas été considérées dans les zones dites « urbaines » et en continuité d'agglomération. Des marges de recul en zone U pourraient aller à l'encontre d'espaces à intensifier et contreproductif à la logique ZAN.
		OAP Salines	Une OAP pourra être envisagée aux Salines pour encadrer le développement de ce secteur.
CDPENAF	Favorable	STECAL Ai2 Règlement des zones A et N	Pas de remarques
	Favorable	STECAL Ai1	La justification sera améliorée notamment sur l'explication du projet prévu et de ses emprises (parking par exemple).
	Défavorable	STECAL Ai3	La délimitation sera revue et abaisser à 2 ha. Les parties Ouest réduites n'impacteront plus les boisements ou autres milieux naturels.
CDNPS	Favorable		Des EBC seront modifiés et élargis face à la réalité de la continuité des boisements (Bois de la Guériverrière et Bois de la Motte).
PETR Pays de Retz	Favorable	OAP Les Rivières	Le site des Rivières sera questionné. Il pourra être supprimé et le programme sera ajusté en fonction.
		Densité	Les densités par site, dans les OAP, pourront être revues à la hausse.
Sud Retz Atlantique Communauté	Favorable	<i>Pas de remarque</i>	
MRAE	Remarques et demandes de compléments	Complément du rapport de présentation, diagnostic et état initial de l'environnement	Le rapport de présentation, et notamment le diagnostic et l'état initial de l'environnement seront améliorés.
		Documents cadres	Le PLU prendra en compte les documents cadres les plus récents, mais rappelle que le SCoT est en cours de révision et qu'il est compilateur/intégrateur. C'est le SCoT qui prend en compte le SRADDET et le décline dans les documents locaux.
		Loi Littoral	Des alternatives ont été étudiées, et dans une démarche ERC, le projet s'est dessiné. Le rapport de présentation explique la compatibilité avec les dispositions de la loi littoral.
		Incidences	Le rapport améliorera les éléments liés aux incidences et à leur analyse.

		Consommation d'espace et programme	Le PLU prend bien en compte la consommation d'espace en dehors des zones AU. Les densités et autres objectifs pourront être réhaussés dans les OAP.
		Annexes – inventaire Zones Humides	Le rapports des inventaires seront annexés.
		Patrimoine bâti	L'inventaire et les critères de choix du patrimoine bâti seront ajoutés au dossier.
		Espaces remarquables	La zone NR rappelle dans son règlement les articles en lien avec les espaces remarquables, et de fait respecte les dispositions de la loi littoral. Ce qui est autorisé est justement lié aux possibilités (très restrictives) en espace remarquable.
		Inondation	L'étude multi-aléa pourra être intégrée dans les annexes, à condition d'avoir un document final et diffusable (et synthétique). Le PLU a annexé tout le dossier PPR dans sa version numérique mais pour des raisons d'économie de papier, il n'a pas été imprimé en intégralité (notamment pour ce dossier d'arrêt non définitif).

Pornic Agglo Pays de Retz - avis du 12 septembre 2024

Avis favorable

Avis / remarque	Réponse lbde / commune
<p>Risque inondation</p> <p><i>Une traduction des études locales concernant le risque inondation</i> [...] Ainsi, pour mieux prendre en compte ces deux études spécifiques, nous vous proposons :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De supprimer la prescription liée au PPRL sur la partie de Fresnay-en-Retz - D'élargir la prescription graphique dédiée à l'étude multi-aléas sur les secteurs concernés par l'étude de Pornic agglo Pays de Retz et par la zone d'aléa de Fresnay-en-Retz non-couverte par le PPRL ; <p>OU</p> <p>De prendre appui sur des règles similaires à celles mises en place sur d'autres communes du territoire concernées par ces risques (notamment Pornic et Port-Saint-Père) ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - D'annexer l'étude de Pornic agglo Pays de Retz à votre PLU. 	<p>La prescription liée au PPRL sur la partie Fresnay va être supprimée et la carte de l'étude aléa réalisée par Pornic Agglo Pays de Retz sera annexée au PLU.</p> <p>Un règlement concernant le risque inondation sera complété, et plus explicite, en lien avec la prescription et l'étude multi-aléa. Des exemples sur d'autres communes seront utilisés.</p>
<p><i>Un changement du bénéficiaire des emplacements réservés dédiés à la gestion des eaux</i></p> <p>Le projet de PLU prévoit 6 emplacements réservés sur le secteur de Fresnay-en-Retz au profit de la communauté d'agglomération, afin d'améliorer la gestion des eaux et milieux aquatiques. Nous partageons l'intérêt et l'utilité de ces derniers. A l'instar de ce qui se pratique ailleurs sur le territoire intercommunal et par cohérence avec les terrains dont la commune est déjà propriétaire, nous préférons toutefois que ce soit la commune qui soit bénéficiaire de ces emplacements réservés et qu'ensuite, un conventionnement entre la communauté d'agglomération et la commune soit établi sur les travaux à réaliser au titre de la compétence GEMAPI.</p>	<p>Le bénéficiaire des emplacements réservés pour la « gestion des eaux et milieux aquatiques » sera modifié pour la commune au lieu de Pornic Agglo.</p>
<p><i>Une clarification sur les possibilités de travaux liés à la GEMAPI</i></p> <p>Le règlement du PLU vient fortuitement préciser quelques possibilités d'aménagements et d'équipements d'intérêts collectifs sur les secteurs</p>	<p>Le règlement précisera que les ouvrages, installations et aménagements liés à la gestion du risque inondation et des milieux aquatiques et à la gestion</p>

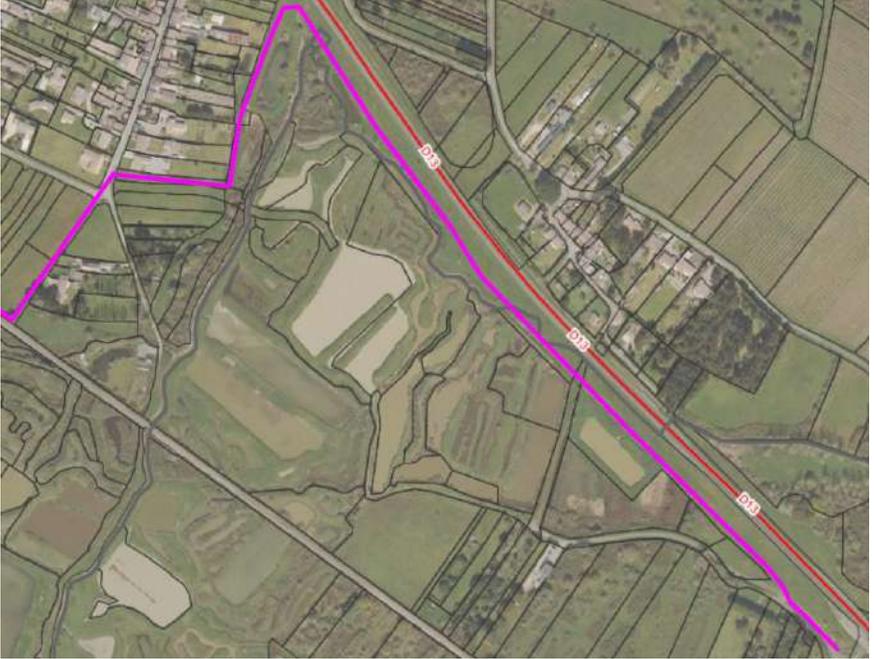
Avis / remarque	Réponse lbde / commune
<p>concernés par le risque inondation. Cependant, à la lecture des différentes dispositions, il ressort une ambiguïté sur la possibilité ou non par l'agglomération de réaliser les travaux nécessaires à l'exercice de sa compétence GEMAPI.</p> <p>Dans ce cadre, nous vous proposons de venir expliciter plus directement dans l'ensemble des zones, ainsi que sur les prescriptions graphiques liées aux zones humides et aux abords des cours d'eau, que les ouvrages, installations et aménagements liés à la gestion du risque inondation et des milieux aquatiques, et plus globalement à la gestion hydraulique, sont autorisés.</p>	<p>hydraulique sont autorisés dans toutes les zones et dans les prescriptions zones humides et abords des cours d'eau.</p>
Gestion pluviale	
<p>[...]</p> <p>Globalement, il ressort que les coefficients proposés dans le PLU sont au moins égaux au socle minimal commun défini à l'échelle de l'agglomération. Seules deux zones font l'objet de coefficient inférieur à ce socle minimal commun. Par cohérence, il semblerait opportun de renforcer le coefficient sur la zone 1AU et le secteur UM soumis à OAP, en passant le coefficient de pleine terre de 20 à 25%.</p>	<p>Le coefficient de pleine terre en zone 1AU et UM soumis à OAP pourront être modifiés (passage de 20 à 25%).</p>
Développement économique	
<p>Des ajustements sur le site d'implantation périphérique (SIP) des Salines</p> <p>Afin d'envisager une (re)composition globale du site à long terme autour du rond-point marquant l'entrée d'agglomération depuis Pornic, il pourrait être opportun d'inclure, dans la zone UC, la partie située à l'avant du garage automobile, ainsi que les voiries de desserte des parties situées au Nord de ce rond-point. A l'inverse, la parcelle YE 399, liée à une construction à usage d'habitation, pourrait être retirée de cette zone UC. En conséquence, nous vous proposons de porter auprès du PETR ce nouveau périmètre de SIP dans le cadre de la révision du SCoT (cf. ci-dessous).</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Le devant de la maison a volontairement été exclu de la zone UC afin de ne pas créer de façade commerciale à cet endroit. - Le périmètre de la zone UC ne sera pas modifié ou en adéquation avec les logiques du DAACL du SCoT en cours de révision. - La méthode de calcul en zone UC ne sera pas modifiée. La commune ne souhaite pas l'augmenter pour pouvoir accueillir des commerces en corrélation avec sa zone de chalandise.

Avis / remarque	Réponse lbde / commune
 <p>Par ailleurs, nous vous incitions, dans le règlement de la zone UC, à définir un seuil minimal de « 300 m² de surface de vente », plutôt qu'un seuil minimal de « 250 m² de surface de plancher ». Ce changement de méthode de calcul vise à limiter l'implantation de nouveaux commerces de proximité sur le SIP des Salines, commerces qui auraient plutôt vocation à être accueillis dans la centralité de Bourgneuf-en-Retz.</p>	
<p><i>Un encadrement des distributeurs et bornes de retrait de marchandises</i> [...] En l'état actuel, le projet de PLU autorise les distributeurs (considérés comme des commerces de détails) en zone UA et UMc, sans qu'ils ne soient pleinement autorisés en zone UC. Concernant les bornes de retrait de marchandises (considérées comme des entrepôts), elles sont autorisées en zone UI, sans qu'elles ne soient pleinement autorisées en zone UC par exemple, secteur qui serait pourtant propice à leur accueil. Ainsi, il nous semblerait opportun que la commune s'empare de cette question afin de définir une réglementation spécifique concernant ces nouveaux objets.</p>	<p>Une disposition spécifique pourra être ajoutée pour permettre les distributeurs et bornes de retrait de marchandise en zone UC.</p>
<p><i>Des clarifications rédactionnelles concernant les restaurants et les commerces de détail</i> [...]</p>	<p>Le linéaire commercial est conservé.</p>

Avis / remarque	Réponse lbde / commune
<p>Ainsi, nous vous proposons de retirer ce linéaire commercial pour inscrire, dans le règlement de la zone UMr, le fait que le changement de destination des restaurants existants à la date d'approbation du PLU soit interdit.</p> <p>En complément, au regard des intentions communales, il semble y avoir une erreur matérielle dans la rédaction du règlement de la zone UMr et de la zone UMc, notamment au niveau du site de la Colarena. Sur ce site, l'enjeu serait de permettre l'accueil de commerces sur la partie située au contact de la centralité, et de ne pas les autoriser sur le reste du site. Nous vous invitons donc à vérifier ce point de rédaction de votre règlement.</p>	<p>La réglementation de la zone UM sera clarifiée, en précisant que les sous-secteurs UMr et UMc autorisent la restauration en plus de ce qui est déjà autorisé en zone UM.</p>
Habitat	
<p><i>Une garantie sur la part de locatif social</i> [...]</p> <p>Ainsi, selon la configuration de vos OAP, nous vous invitons à fixer un seuil minimal plancher sur le locatif, en complément de l'objectif global. Pour ce faire, vous pouvez vous inspirer des travaux récemment conduits sur le sujet sur d'autres communes de l'agglomération (La Bernerie-en-Retz notamment).</p>	<p>Des pourcentages de production de locatif seront précisés dans les OAP, voire augmentés.</p>
<p><i>Un ajustement de la délimitation du STECAL dédié aux gens du voyage</i> Pour optimiser l'usage du site, nous souhaiterions qu'un ajustement soit opéré sur la délimitation du périmètre (cf. ci-après). Cette proposition vise à faire correspondre la superficie du STECAL au besoin identifié de 2 ha, à retirer un boisement non-utilisable pour cet usage et à créer des espaces tampons où le stationnement des caravanes ne serait pas autorisé.</p>	<p>Le périmètre du STECAL Ai3 sera réduit afin de retirer le boisement. Il occupera une surface de 2 ha maximum.</p>

Avis / remarque	Réponse lbde / commune
	
<p>Une clarification rédactionnelle entre les OAP et le règlement La rédaction du projet de règlement du PLU impose la réalisation de logements sociaux sur toutes les OAP, alors que la rédaction des différentes OAP ne prévoit pas systématiquement une production de logements sociaux. Cela crée une ambiguïté sur la règle à appliquer sur chaque secteur. Ainsi, nous vous proposons de modifier le règlement écrit pour indiquer que, sur les secteurs d'OAP, il convient de se référer à l'OAP en matière de production de logements sociaux.</p>	<p>Le règlement écrit sera corrigé.</p>
<p>Mobilités</p> <p>Un ajustement des emplacements réservés pour la liaison Saint-Cyr – Fresnay Le projet de PLU prévoit deux emplacements réservés pour assurer la continuité de la future liaison cyclable entre Saint-Cyr-en-Retz et Fresnay-en-Retz, en accord avec les itinéraires identifiés par l'agglomération. L'emprise identifiée pour ces emplacements réservés est toutefois insuffisante au regard des besoins d'aménagement et des contraintes existantes (haies, fossés). Ainsi, nous vous proposons de retenir les emprises dont la largeur est indiquée ci-dessous.</p>	<p>L'emprise des emplacements réservés pour la liaison Saint-Cyr – Fresnay sera ajustée. Pornic Agglo Pays de Retz sera inscrit comme bénéficiaire.</p>

Avis / remarque	Réponse lbde / commune
 <p>Par ailleurs, en procédant directement à l'acquisition de ces parcelles, l'agglomération peut (au regard de sa compétence) prétendre à certains financements que la commune ne peut pas avoir si elle acquiert par elle-même. Ainsi, il nous semble souhaitable d'identifier la communauté d'agglomération en tant que bénéficiaire de ces emplacements réservés, en lieu et place de la commune.</p>	
<p><i>Un ajustement du cheminement Les Moutiers – Bourgneuf</i> Le projet de PLU a repris, à juste titre, le tracé projeté sur l'itinéraire cyclable entre Les Moutiers-en-Retz et Bourgneuf-en-Retz. Après une analyse pré-opérationnelle plus fine, il ressort que ce tracé s'avèrera trop complexe dans sa mise en œuvre. Ainsi, en accord avec la commune des Moutiers-en-Retz, nous vous proposons le nouveau tracé suivant (en violet) qui prend appui sur les emprises foncières disponibles de la route bleue. Nous vous invitons donc à modifier le tracé du cheminement protégé en conséquence.</p>	<p>L'emplacement réservé inscrit sera conservé et la proposition de tracé de Pornic Agglo Pays de Retz et des Moutiers-en-Retz sera ajoutée. Le bureau d'études va se rapprocher du service SIG de l'Agglo pour récupérer le tracé.</p>

Avis / remarque	Réponse lbde / commune
	
<p>Une clarification concernant la possibilité de doublement de la voie ferrée Pornic agglo Pays de Retz porte auprès de ses partenaires, la volonté d'un doublement du cadencement de l'offre de trains entre Nantes et Pornic. Pour être réalisable, un doublement de la voie ferrée au niveau de la gare de Bourgneuf est nécessaire afin de permettre le croisement des trains. A la lecture du projet de règlement écrit, une ambiguïté sur la possibilité de réalisation d'un tel projet ressort. Ainsi, nous vous proposons d'autoriser plus explicitement les infrastructures ferroviaires dans la zone NL et dans la prescription graphique liée aux abords des cours d'eau.</p>	<p>Le règlement permettra les infrastructures ferroviaires en zone NL et dans la prescription graphique liée aux abords des cours d'eau.</p>
<p>Gestion des déchets</p>	
<p>La communauté d'agglomération partage complètement la proposition de ne pas reprendre telle quelle l'annexe du règlement de gestion des déchets portant sur les préconisations en matière d'aménagement pour assurer la collecte des déchets en porte à porte. Ainsi, de manière opportune, les</p>	<p>La largeur minimale de la chaussée pour assurer le passage des camions de collecte des déchets pourra être précisée dans le règlement.</p>

Avis / remarque	Réponse lbde / commune
<p>dispositions présentes dans le corps de votre règlement permettent de prévoir les conditions dans lesquelles cette desserte en porte à porte peut être réalisée, sans obérer la possibilité d'avoir des regroupements du point de collecte à l'entrée d'une opération en cas d'impossibilité d'une collecte en interne à l'opération.</p> <p>Il serait toutefois utile d'ajouter, à ces conditions, une largeur minimale de la chaussée nécessaire pour assurer la circulation des camions de collecte des déchets en cas de desserte en porte à porte, à savoir, 5 m pour les voies à double sens et 3,5 m pour les voies à sens unique.</p> <p>En complément, il pourrait être opportun d'inviter les porteurs de projets à intégrer les recommandations de l'annexe du règlement intercommunal de collecte des déchets, sans pour autant en faire une pièce opposable.</p>	
Energies renouvelables	
<p>Pornic agglomération Pays de Retz a coordonné avec l'ensemble des communes les travaux de définition des zones d'accélération des énergies renouvelables. A la lecture du règlement, il ressort une ambiguïté sur les possibilités de porter des projets dédiés à l'éolien ou à l'agrivoltaïsme dans les zones que la commune de Villeneuve-en-Retz a fléchi en tant que secteurs d'accélération. Ainsi, nous vous invitons à vous assurer que votre règlement autorise bien les types d'énergie renouvelable que vous souhaitez favoriser en fonction des secteurs.</p>	<p>Le PLU n'a pas forcément vocation à traduire ces zonages d'accélération, tant qu'ils ne sont pas validés par la préfecture, et tant que les zones d'exclusion ne sont pas connues.</p> <p>Les dispositions du règlement seront mises en cohérence avec les derniers documents.</p>
Actualisation ou rectification d'informations dans le rapport de présentation et les annexes	
<p>Il ressort de la lecture des éléments présentés dans les différentes pièces du PLU que certaines données sont erronées ou obsolètes. Afin d'assurer une bonne information du public et des partenaires, nous vous invitons à les rectifier. Nous nous tenons à disposition pour vous donner les bonnes informations sur ces différents points.</p> <p>Cela concerne notamment les éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Déchets : les modalités de collecte (jours, circuits, etc.) et les informations sur les déchetteries - Habitat : le diagnostic sur les logements sociaux existants et les éléments sur la révision du PLH 	<p>Le rapport de présentation et les annexes seront corrigés.</p>

Avis / remarque	Réponse lbde / commune
- Mobilité : le diagnostic en matière de mobilité (perspectives du schéma modes actifs, transport à la demande, navette estivale, etc.) - Inondation : le risque sur le ruisseau de Bourgneuf	

Chambre d'agriculture - avis du 13 septembre 2024 / reçu en mairie le 17 septembre 2024

Avis favorable avec réserves

Avis / remarque	Réponse lbde / commune
<p>Consommation d'espace</p> <p>Nous constatons cependant qu'une réserve foncière (ZAC La Cabiterie) pouvant accueillir 83 logements, et ayant vocation à être urbanisée après 2035, est classée en zone 2AU. Ce secteur étant exploité par l'activité agricole et n'étant pas inclus dans le programme d'habitat du PLU arrêté.</p> <p>Par conséquent, nous demandons la suppression de cette zone 2AU et un classement en zone A, au vu de l'impact sur l'activité agricole et la non-justification du besoin de ces logements.</p>	<p>La demande de suppression de la zone 2AU de la Cabiterie sera étudiée, mais elle est issue d'un projet de ZAC globale inscrit depuis longtemps dans le plan communal.</p> <p>La commune souhaite conserver la zone 2AU.</p>
<p>Règlement graphique</p> <p>Nous constatons avec regret que de nombreuses surfaces en culture ont été zonées en N. Nous demandons que leur vocation agricole soit reconnue par leur classification en zone A.</p> <p>Par ailleurs, nous constatons une erreur matérielle. Le règlement graphique indique une zone Nr qui n'est pas reprise au sein de la légende.</p> <p>Le STECAL Ai3 est situé sur des parcelles exploitées par l'agriculture. De plus, son dimensionnement de 3 hectares, pour un besoin de 2 hectares, nous semble considérable. Nous souhaitons que le STECAL soit dimensionné en fonction de la surface qui sera aménagée pour l'aire d'accueil des gens du voyage et, de classer l'hectare restant en zone agricole.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Le zonage N n'empêche pas la culture de ces espaces et sera conservé. - La zone Nr sera ajoutée à la légende du zonage - Le STECAL Ai3 de création d'une aire des gens du voyage sera réduit à 2 ha en excluant le boisement notamment.
<p>Règlement écrit</p>	

Avis / remarque	Réponse lbde / commune
<p>Dans le règlement écrit de la zone A, il est indiqué pour le logement de fonction agricole une surface de plancher de 100 m² maximum, et enfin la possibilité de logements de fonction supplémentaires « en fonction de l'importance de l'activité et du statut de l'exploitation agricole ».</p> <p>Cela ne correspond pas à la Charte de l'Agriculture et de l'Urbanisme qui n'évoque pas de surface de plancher et qui ne limite pas le nombre de logement par siège. Le pétitionnaire devra nécessairement justifier le besoin et le lien de nécessité pour ce type de demande.</p> <p>De plus, la charte indique que les parcelles, sur lesquelles vont s'implanter les logements de fonction, ne devraient pas excéder 800 m².</p> <p>Nous demandons donc un ajustement et l'adaptation du règlement.</p>	<p>Le règlement permettra 140 m² de surface de plancher pour les logements de fonction.</p> <p>La commune souhaite également privilégier la reprise de logements de fonction existants lors de mutations ou transmissions.</p>
<p>Nous souhaitons que soit rajoutée une autorisation pour les affouillements et exhaussements des sols en zone A et N pour l'activité agricole.</p>	<p>Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires aux activités agricoles et aux équipements et ouvrages d'intérêt collectif et services publics seront autorisés en zones A et N.</p>
<p>Nous souhaitons rappeler que la Loi BARNIER et les distances de recul ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles.</p>	
<p>Le règlement, qui permet un changement de destination en zone A et N vers de l'habitat, indique une distance à prendre en compte entre les exploitations agricoles. De 50 mètres pour les entreprises au RSD, et 100 mètres pour les ICPE. La profession requiert une distance de 100 mètres pour toutes les exploitations agricoles afin de prévenir toutes nuisances et conflits d'usages. De plus, cette distance permet d'éviter certains désagréments, notamment dans le cas d'agrandissement d'exploitations passant d'un régime RSD à ICPE. Nous demandons donc un ajustement au sein du règlement.</p>	<p>La commune ne souhaite pas modifier ces distances.</p> <p>La question sera étudiée après enquête publique.</p>

Avis / remarque	Réponse lbde / commune
<p>De plus, nous constatons que trois bâtiments ont été identifiés à moins de 100 mètres d'exploitations agricoles. Ils se trouvent à la Crétinière et à la Rouillère. Nous demandons la suppression de cette identification.</p> 	<p>La commune souhaite conserver ces trois changements de destination qui sont situés en cœur de village. Ces éléments seront étudiés plus en détails après l'enquête publique.</p>
<p>Nous rappelons que les cours d'eau doivent être identifiés selon le RUCÉ (Référentiel Unique Cours d'Eau) et les zones humides d'après l'inventaire validé par les CLE du SAGE Estuaire de la Loire et du SAGE du Marais Breton.</p>	
<p>A la page 42, il est mentionné les autorisations de constructions et occupations du sol. Nous rappelons que ce qui y est mentionné est déjà encadré par la loi sur l'eau dans le cadre de la nomenclature des IOTA. Nous demandons donc que le règlement des zones humides s'y réfère. Le cas échéant, nous souhaitons, à minima, une dérogation pour l'activité agricole avec la mention « exploitations agricoles ».</p>	

Avis / remarque	Réponse lbde / commune
Haies bocagères	
<p>Dans cette logique, nous demandons la modification du règlement pour y ajouter la possibilité d'arrachage de haie sur une largeur de 10 mètres, sans déclaration préalable, pour permettre l'accès des parcelles par les engins agricoles.</p>	<p>La possibilité d'arrachage de haie sur une largeur de 10 mètres sans déclaration préalable pour permettre l'accès aux parcelles sera ajoutée au règlement.</p>

Chambre de Commerce et d'Industrie - avis du 26 août 2024 / reçu en mairie le 2 septembre 2024

Avis favorable sous réserve

Avis / remarque	Réponse lbde / commune
<p data-bbox="190 389 1621 437">Commerce</p> <p data-bbox="190 437 1621 692">Concernant le commerce, le projet de PLU entend encourager le maintien et l'installation de commerces dans les polarités identifiées (les 3 centres-bourgs et l'espace des Salines). Nous approuvons, aussi, le principe du linéaire commercial mis en place dans cette logique sur Bourgneuf pour interdire les changements de destination et préserver la vocation marchande. Nous souhaitons cependant vous alerter sur les modalités de ce dispositif, qui, en l'état, peut présenter un risque de se révéler contre-productif et générer de la vacance.</p> <p data-bbox="190 692 1621 1010">Même si vous avez délimité le périmètre autour d'un périmètre resserré, le règlement des linéaires prévoit d'interdire le changement de destination vers toute destination autre que de « l'artisanat et du commerce de détail » et de « la restauration ». Cette règle nous paraît trop strict compte tenu de la dynamique commerciale de Bourgneuf. Il nous semblerait plus judicieux d'autoriser aussi la sous-destination « activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle », de façon à englober une plus grande diversité d'activités économiques, sans dénaturer l'objectif de mixité fonctionnelle que vous poursuivez pour la centralité.</p>	<p data-bbox="1621 389 2047 1010">Le linéaire commercial sera conservé et la sous-destination citée pourra être ajoutée aux autorisations.</p>

Avis / remarque	Réponse lbde / commune
<p>De même, sauf mauvaise interprétation de notre part, vous semblez imposer un rez-de-chaussée commercial sur l'ensemble du linéaire en cas de création d'immeuble (après démolition ou construction neuve) <i>p.22 du règlement</i>. Cela nous semble trop bloquant pour les actuelles occupations non commerciales. De même, la création éventuelle de nouvelles cellules commerciales devra répondre à un potentiel économique dont il faudra s'assurer. De notre point de vue, le dispositif des linéaires commerciaux vise à poursuivre un objectif de maintien d'emplacements commerciaux essentiels et stratégiques pour le commerce par l'interdiction du changement de destination et non par l'imposition d'un commerce sur tous les rez-de-chaussée y compris ceux occupés actuellement par un logement.</p> <p>Sur la zone commerciale des Salines, située en périphérie du centre-bourg de Bourgneuf, vous avez fixé un seuil de 250 m² de surface plancher pour l'installation de commerce. Nous soutenons votre logique de flécher cette zone pour l'accueil de moyennes et grandes surfaces commerciales à travers la mise en place d'un seuil plancher. Cependant, nous vous invitons à le relever légèrement, à 400 m² de surface plancher par exemple (afin d'atteindre environ 300 m² de surface de vente) pour qu'il puisse avoir un effet significatif vis-à-vis de l'implantation préférentielle des commerces dans les centres-bourgs.</p>	<p>La commune souhaite conserver une surface de plancher de 250m² pour l'installation de commerce.</p>
Activités économiques	
<p>Concernant l'accueil des activités économiques, le projet de PLU contient un volet très intéressant sur la mixité fonctionnelle, nous tenons à le saluer. Compte tenu de la tension sur le foncier, et sa faible disponibilité pour les activités économiques, il est important de permettre l'installation et le développement d'entreprises au sein du tissu urbanisé. Cela se matérialise par 2 orientations réglementaires principalement :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. L'autorisation de l'extension des constructions de la sous-destination « industrie », « commerce de gros » et « entrepôt » en zone UA, UB et UM sous réserve d'être compatible avec les espaces résidentiels 	<p>Les conditions de mixité fonctionnelle ont été largement travaillées dans le règlement. Des améliorations pourront être ajoutées pour encore favoriser cette mixité sans créer des conflits d'usage et nuisances. Mais la commune ne souhaite pas forcément modifier son règlement en ce sens.</p>

Avis / remarque	Réponse lbde / commune
<p>Sur cette orientation, nous vous invitons à autoriser également les constructions nouvelles à destination « d'industrie », à condition d'être compatible avec la fonction résidentielle, de façon à permettre l'installation de nouvelles activités artisanales productives qui ne sont pas nécessairement génératrices de nuisances et qui, par leur activité propre et les flux qu'elles génèrent, ont toute leur place dans la construction d'une dynamique urbaine (au même titre que l'activité commerciale).</p> <p>2. La création d'une zone UM – espace urbain mixte, autorisant parfois ponctuellement des commerces (UMc) et de la restauration (UMr)</p>	<p>La commune ne souhaite pas modifier son règlement en ce sens.</p>

Chambre des Métiers et de l'Artisanat - Absence d'avis

Avis reçu avant arrêt : 8 février 2024 / reçu en mairie le 16 février 2024

Absence d'avis - **réputé favorable**

Avis / remarque	Réponse lbde / commune

CDPENAF - avis du 10 septembre 2024 / reçu en mairie le 16 septembre 2024

CDPENAF = Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

Avis / remarque	Réponse lbde / commune
<p>– un avis favorable à l'unanimité de ses membres pour le :</p> <ul style="list-style-type: none"> – STECAL Ai2 à vocation économique – Garage Sud Bourgneuf, – règlement des zones A et N (extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants) ; 	<p>Pas de remarques</p>
<p>– un avis favorable à la majorité de ses membres (1 défavorable) sous réserve pour le :</p> <ul style="list-style-type: none"> – STECAL Ai1 à vocation touristique – Moulin de l'Arzelier d'apporter des éléments plus précis sur la nature des constructions envisagées permettant de justifier l'extension du périmètre de ce secteur ; 	<p>La justification sera améliorée notamment sur l'explication du projet prévu et de ses emprises (parking par exemple).</p>
<p>– un avis défavorable à la majorité de ses membres (3 favorables et 2 abstentions) pour le :</p> <ul style="list-style-type: none"> – STECAL Ai3 à vocation d'aire d'accueil pour les gens du voyage, au regard d'une délimitation ayant pour effet de prélever 3 ha de terre agricole cultivée pour un besoin estimé à 2 ha. 	<p>La délimitation sera revue et abaissée à 2 ha. Les parties Ouest réduites n'impacteront plus les boisements ou autres milieux naturels.</p>

PETR Pays de Retz - avis du 13 septembre 2024 / reçu en mairie le 16 septembre 2024

Avis favorable sous réserve

Avis / remarque	Réponse lbde / commune
<p>➤ DONNE un avis favorable au plan local d'urbanisme arrêté le 28 mai 2024 par le conseil municipal de Villeneuve-en-Retz.et formule les remarques suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">- Le secteur 1 AU des Rivières au regard de sa situation en bordure de la zone Natura 2000 du Marais Breton et de la sensibilité du site vis-à-vis des risques littoraux (PPRL de la Baie de Bourgneuf Nord) ne semble pas propice à une extension de l'urbanisation.- Les objectifs de densités moyennes pour les secteurs en extension prévus dans le projet de PLU semblent minces au regard du contexte de recherche d'une meilleure optimisation foncière et des réflexions en cours à ce sujet dans le cadre de la révision du SCOT du Pays de Retz.	<p>Le site des Rivières sera questionné. Il pourra être supprimé et le programme sera ajusté en fonction.</p> <p>Les densités par site, dans les OAP, pourront être revues à la hausse.</p>

Département de Loire Atlantique- avis du 4 septembre 2024

Avis défavorable (réserves)

Avis / remarque	Réponse lbde / commune
Rapport de présentation - état initial de l'environnement	
<p>Le diagnostic énergie-climat est incomplet concernant la consommation d'énergie puisque seule la consommation d'énergie électrique est indiquée. Il manque également des précisions concernant le potentiel de production d'énergie renouvelable et les émissions de gaz à effet de serre du territoire. Ces éléments sont accessibles à l'échelle intercommunale dans le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de Pomic Agglo Pays de Retz et sur l'observatoire régional (https://teo-paysdelaloire.terristory.fr).</p>	<p>Le rapport de présentation sera mis à jour.</p>
<p>Le diagnostic du PLU est relativement général sur la vulnérabilité du territoire communal au changement climatique. La récente étude du Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat (GIEC) ligérien (http://comite21grandouest.org/grand-ouest/comite21/comite21-en-action.html?id=14735) apporte un certain nombre d'éléments sur la vulnérabilité et l'adaptation au changement climatique à l'échelle locale.</p>	<p>Le rapport de présentation sera mis à jour.</p>
<p>Le PLU fait mention (dans l'état initial de l'environnement et le rapport de justification) du Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) adopté en 2014. Une mise à jour est nécessaire, ce dernier étant remplacé par le volet Energie-Climat du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET), adopté par la Région en décembre 2020.</p>	<p>Le rapport de présentation sera mis à jour.</p>
<p>En ce qui concerne les orientations en matière d'énergie et de climat, elles sont satisfaisantes dans l'ensemble pour ce qui concerne les intentions (favoriser les énergies renouvelables, favoriser la performance énergétique des constructions et le bioclimatisme, développer les alternatives à la voiture, etc.), mais elles restent assez générales.</p>	<p>Le rapport de présentation sera mis à jour.</p>
Réseau routier départemental	

Avis / remarque	Réponse lbde / commune
<p>Les pages 53 et suivantes du rapport de présentation (tome 1) font référence aux déplacements sur la commune. Concernant le réseau routier départemental, les RD 13 et 758 sont identifiées comme routes structurantes du territoire. Il est également fait référence aux RD 5 et 751. Les informations sont à ajuster et à compléter car la commune n'est pas traversée par la RD 751. En revanche, elle est traversée par les RD 80, 79, 87 et 605 qui, au même titre que la RD 5, sont classées dans le réseau de desserte locale.</p> <p>Les RD 13 et 758 sont classées dans le réseau structurant au schéma routier départemental :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la RD 13 est classée route principale de catégorie 1 ; - la RD 758 est classée route principale de catégorie 2. <p>Comme indiqué précédemment, les autres routes départementales sont classées dans le réseau de desserte locale.</p>	<p>Le rapport de présentation sera corrigé.</p>
<p>Pour une meilleure compréhension des enjeux relatifs au classement de ces voies, il aurait été intéressant de faire référence au schéma routier départemental et aux dispositions d'urbanisme qui en découlent (marges de recul et restrictions d'accès) pour justifier leur protection et préserver leur niveau de service. La légende de la cartographie de la page 54 pourrait reprendre ce classement.</p>	<p>Une référence au schéma routier départemental sera faite dans le règlement.</p>
<p>En page 103 du rapport de présentation – « <i>Tome 2 État initial de l'environnement</i> », il est fait référence aux classement sonores des voies bruyantes (RD 13 et 758) qui sont concernées par cette réglementation. En complément, il aurait été intéressant de faire référence aux mesures de préventions préconisées par le schéma routier départemental, à savoir le respect des marges de recul, dont la vocation est d'éviter l'exposition de nouvelles habitations à des nuisances sonores.</p>	<p>Des mesures acoustiques pour les constructions aux abords des RD pourront être ajoutées.</p>

Avis / remarque	Réponse lbde / commune
<p>En page 99 du rapport de présentation – « Tome 3 Justification des choix retenus », il est fait référence aux marges de recul applicables le long des différentes routes départementales. Il convient de préciser et de détailler dans ce paragraphe les dispositions d'urbanisme applicables aux différentes catégories de voies (marges de recul et restrictions d'accès). Le tableau de la page 23 du règlement pourrait être repris dans ce paragraphe. L'intégration de ces éléments dans le rapport de présentation permet de justifier les choix retenus et mesures identifiées en matière de prévention du bruit dans l'environnement.</p>	<p>Le rapport de présentation sera complété.</p>
<p>Covoiturage</p>	
<p>En page 56 du rapport de présentation – Tome 1, dans le paragraphe dédié au covoiturage, il est fait référence aux trois aires existantes et labellisées sur la commune : La maison du Tourisme, la gare et le Caba'Retz. Les éléments sont à ajuster car l'aire de covoiturage de la gare, non utilisée, a été supprimée. En revanche, deux nouvelles aires de covoiturage ont été labellisées et sont à faire apparaître :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le parking du U Express de Bourgneuf-en-Retz, le long de la RD 13 ; - Le parking des Étangs sur Bourgneuf-en-Retz, le long de la RD 758. <p>Les pratiques existantes de stop au niveau de la RD 13 laissent à penser qu'une expérimentation de stop citoyen de proximité sur la commune pourrait permettre d'améliorer l'accès aux commerces et aux services entre Bourgneuf-en-Retz et Machecoul-Saint-Même pour des publics non motorisés. Cette expérimentation pourrait s'appuyer notamment sur les arrêts de transports en commun existants. Marc LETOURNEUX, chargé de mission covoiturage au Département (02 40 99 19 32), se tient à la disposition des élus pour échanger sur cette proposition s'ils souhaitent développer cette offre.</p>	<p>Le rapport de présentation sera mis à jour.</p>
<p>Liaisons douces</p>	
<p><i>Les liaisons à vocation touristique</i></p>	

Avis / remarque	Réponse lbde / commune
<p>Dans les enjeux touristiques, en page 31 du Tome 1 du rapport de présentation, il est fait référence à la Vélodyssée. Il pourrait être également fait référence à l'itinéraire Vélocéan, qui se superpose à celui de la Vélodyssée sur la commune de Villeneuve-en-Retz mais qui permet de rejoindre le nord Loire.</p> <p>Ce paragraphe pourrait être complété par un descriptif de ces itinéraires :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La Vélodyssée : itinéraire cyclable européen (EV1) ouvert depuis 2011 sur l'ensemble de la France, il permet de relier Roscoff à Hendaye en traversant 9 départements et 3 régions. L'itinéraire se superpose à celui de « La Loire à Vélo » entre Nantes et Saint-Brevin-les-Pins, puis se superpose à celui de « Vélocéan » sur sa partie sud, de Saint-Brevin-les-Pins à Bourgneuf-en-Retz ; - Vélocéan : itinéraire cyclable départemental à vocation touristique qui a été aménagé dans les années 2000. Il s'agit d'un axe cyclable structurant de 146 kilomètres permettant de relier le Morbihan à la Vendée. Des antennes permettent de desservir des zones touristiques. 	<p>Le rapport de présentation sera mis à jour.</p>
<i>Les liaisons à vocation utilitaires</i>	
<p>En complément, il pourrait être fait référence à l'ambition départementale de relier toutes les communes entre elles par des aménagements cyclables et au nouveau schéma cyclable départemental, dont la planification pluriannuelle opérationnelle a été votée en mars 2024, pour la période 2022-2032. Ce schéma prévoit la réalisation de liaisons inter-EPCI (sous maîtrise d'ouvrage départementale) et de nouvelles liaisons touristiques. La commune de Villeneuve-en-Retz n'est concernée que par la réalisation d'une nouvelle liaison entre Fresnay-en-Retz et Saint-Même-Le-Tenu, dont les études seront engagées en 2026.</p>	<p>Le rapport de présentation sera mis à jour.</p>
<p>Il aurait également pu être fait référence à l'itinéraire cyclable départemental n°2, qui permet de relier Villeneuve-en-Retz à Machecoul-Saint-Même. Cette liaison permet de relier l'agglomération nantaise au Pays de Retz et aux itinéraires existants « Vélocéan », « La Vélodyssée » et à celui de la Vendée dénommé « Le Tour de Vendée » au niveau de Bourgneuf-en-Retz.</p>	<p>Le rapport de présentation sera mis à jour.</p>

Avis / remarque	Réponse lbde / commune
<p>En complément des liaisons douces (et en lien avec les éléments relatifs au stationnement indiqués en pages 58 et 59), il est nécessaire de prévoir la mise en place de dispositifs de stationnement sécurisés, adaptés aux cycles au niveau des équipements et pôles générateurs de déplacement afin de favoriser l'usage du vélo du quotidien. Par ailleurs, un service de location de vélo à assistance électrique, dénommé VELILA (partenariat entre Pornic Agglomération Pays de Retz et le Département), permet aux habitants de tester l'usage du vélo à assistance électrique pour les déplacements du quotidien.</p>	
Projet d'Aménagement et de Développement Durables	
<p>En page 3, il est rappelé que le PADD doit (article L151-5 du code de l'urbanisme) définir « 2° les orientations générales concernant [...] les réseaux d'énergie », mais aucune orientation générale n'est donnée à ce sujet, qui concerne à la fois le réseau d'électricité, de gaz, voire un réseau de chaleur.</p>	
<p>Le PADD affirme le souhait de la commune de permettre un développement équilibré sur les trois centralités et le souhait d'orienter le développement autour de l'axe structurant de la RD 13, tout en maîtrisant l'étalement urbain. Comme évoqué précédemment et à suivre, les perspectives de développement doivent être compatibles avec le maintien du niveau de service de la RD 13, axe structurant d'intérêt régional classé route principale de catégorie 1 au schéma routier départemental.</p>	
<p>Aussi les perspectives de développement doivent s'inscrire en cohérence avec les dispositions d'urbanisme du schéma routier départemental et respecter les limites d'agglomérations et les marges de recul pour éviter d'exposer de nouvelles habitations au bruit. En effet, il est important de maintenir le niveau de service de cet axe et d'assurer une protection des habitants à l'égard du bruit. Déroger à cette règle ne saurait engager la responsabilité du Département sur de futurs contentieux.</p>	<p>La prise en compte du schéma départemental sera améliorée dans le rapport de présentation et dans sa traduction réglementaire.</p>
<p>De plus, un développement le long de la RD13 pourrait être défavorable à la dynamique de revitalisation du cœur de bourg dans laquelle la commune est engagée, avec le soutien du Département.</p>	
Plan de zonage	

Toutefois, les marges de recul n'apparaissent pas le long des zones Ub qui sont limitrophes de la RD 13, ni le long des zones Ui et UL sur les RD758 au niveau de Bourgneuf en Retz. Or, les marges de recul ont vocation à s'appliquer sur toutes les sections limitrophes des routes départementales qui sont classées hors agglomération.

Il s'agit notamment des zones suivantes :



La logique de l'agglomération à laquelle vous faites référence est liée au code de la route ou au schéma départemental. Or, la logique ici introduite est celle du code de l'urbanisme et de la loi littoral. De ce fait, les marges de recul n'ont pas été considérées dans les zones dites « urbaines » et en continuité d'agglomération. Des marges de recul en zone U pourraient aller à l'encontre d'espaces à intensifier et contreproductif à la logique ZAN.

Avis / remarque	Réponse lbde / commune
<p>Dans la mesure où le règlement écrit précise que des marges de recul ont vocation à s'appliquer sur ces secteurs, dans une logique de cohérence et de lisibilité des règles applicables et de conformité aux dispositions du schéma routier départemental, il faut mettre en cohérence la représentation graphique des marges de recul, dont les limites sont à ajuster sur la base de l'implantation des panneaux d'agglomération à l'exception de la zone des Salines qui ne constitue pas une agglomération.</p>	
<p>Orientations d'Aménagement et de Programmation</p>	
<p>Il peut être regretté qu'aucune OAP ne soit définie sur le secteur des Salines. L'élaboration d'une OAP globale sur ce secteur permettrait de mieux encadrer les conditions de développement de la zone.</p>	
<p>L'OAP thématique « <i>bien construire</i> », ainsi que les OAP sectorielles, ne préconisent pas formellement l'implantation bioclimatique des bâtiments, alors que l'état initial de l'environnement souligne l'enjeu de favoriser le bioclimatisme (p.24). Afin de limiter les consommations d'énergie des futures constructions, une préconisation sur l'orientation bioclimatique des bâtiments dans ces OAP serait satisfaisante.</p>	<p>L'OAP « bien construire » pourra être complétée.</p>
<p>Des liaisons douces sont préconisées dans certaines OAP, ce qui est satisfaisant. Cependant, seule la marche (liaisons piétonnes) est la plupart du temps explicitée, alors que le potentiel de progression du vélo est plus important.</p>	
<p>Règlement écrit</p>	

Avis / remarque	Réponse lbde / commune
<p>Les dispositions réglementaires de l'article 4 de certaines zones limitrophes de RD précisent :</p> <p><i>Rappel : La zone UB est concernée par une prescription particulière sur les marges de recul. Cf. partie Dispositions applicables à l'ensemble des zones, du présent règlement : Autres marges de recul – Secteur des Salines. Comme indiqué précédemment les marges de recul, de 100 mètres, en matière d'habitat ont pour objet de protéger les habitants du bruit notamment pour cette voie très circulante. Un autre choix fait par la commune ne pourrait qu'engager sa responsabilité.</i></p> <p>Il convient de reprendre cette mention pour l'ensemble des zones qui sont limitrophes de routes départementales sur des sections classées hors agglomération, et plus particulièrement le règlement des zones UI (RD 758), UL (RD 758 et RD 13), A (Zones A et AN) et N (Zones N, NE, NL et NF).</p>	

CDNPS - avis du 2 août 2024

CDNPS = Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites

Avis favorable sous réserve

Avis / remarque	Réponse lbde / commune
<p>La Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites de la Loire-Atlantique s'est réunie le 30 juillet 2024. Après examen des propositions de classement des espaces boisés (EBC), la commission a émis un avis favorable à l'unanimité des votes exprimés au projet de PLU arrêté de la commune de Villeneuve-en-Retz, sous réserve d'étendre le périmètre de l'Espace Boisé Classé sur le site de la Guérvivière, afin de tenir compte de la réalité du boisement sur le terrain.</p>	<p>Des EBC seront modifiés et élargis face à la réalité de la continuité des boisements (Bois de la Guérvivière et Bois de la Motte).</p>

Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) - avis du 12 septembre 2024

Avis / remarque	Réponse lbde / commune
Présentation du projet de PLU	
<p>La MRAe signale :</p> <ul style="list-style-type: none"> qu'une partie des annexes annoncées ne figurent pas dans le dossier qui lui a été communiqué (par exemple, les inventaires de zones humides et le dossier de ZAC), qu'elle n'a pas non plus été rendue destinataire de l'amendement du projet de PLU décidé durant le conseil municipal du 28 mai 2024, évoqué sans plus de détail dans la délibération en faisant référence à un précédent intéressant la ville de Clamart. 	<p>Les annexes seront complétées.</p> <p>Amendement a été pris en compte suite au conseil municipal et avant arrêt PLU,</p>
Diagnostic socio-économique, état initial de l'environnement, perspectives d'évolution en l'absence de plan, caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées	
<p>La MRAe recommande de compléter la description de l'état initial de l'environnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> en matière de qualité de l'air, de champs électro-magnétiques, de sites et sols pollués ; sur les secteurs d'aménagement non couverts pas les OAP. 	<p>Le rapport de présentation, et notamment le diagnostic et l'état initial de l'environnement seront améliorés.</p>
Articulation du projet de PLU avec les autres plans et programmes	

Avis / remarque	Réponse lbde / commune
<p>Le rapport de présentation du projet de PLU présente son articulation avec le SCoT du Pays de Retz approuvé en 2013 et avec des plans programmes que ce dernier n'avait pas pu prendre en compte à son niveau du fait de leur approbation ultérieure, tels que le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) de la région Pays de la Loire de 2015, le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) 2014-2020, le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) et le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) 2022-2027 du bassin Loire-Bretagne.</p> <p>Toutefois, l'analyse est pour partie obsolète : elle devrait aussi porter sur le plan climat air énergie territorial (PCAET) et le plan de mobilité (PDM) de Pornic aggro, approuvés respectivement en 2019 et 2022, ainsi que sur le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de la région Pays de la Loire approuvé en 2022 et qui se substitue au SRCE, au SRCAE et au plan régional de prévention et de gestion de déchets (PRPGD).</p> <p>Également, concernant le schéma régional des carrières, la simple indication d'une absence de carrière en fonctionnement ne répond pas à l'objectif qui consiste à apprécier la cohérence du projet de PLU avec ce schéma. Le dossier devrait ainsi être renseigné sur l'existence éventuelle de gisements sur la commune, malgré le rappel que le SCoT de 2013 n'autorise pas l'extension d'activités extractives au sein des espaces agricoles pérennes.</p> <p>Sur le fond, la partie dédiée du rapport de présentation n'est pas exhaustive en ce qui concerne les dispositions des documents étudiés applicables au PLU, malgré un recoupement possible avec des éléments d'analyse épars figurant dans d'autres parties du rapport.</p> <p>La MR Ae recommande d'actualiser et de compléter l'analyse de la compatibilité du projet de PLU vis-à-vis des documents d'ordre supérieur.</p>	<p>Le PLU prendra en compte les documents cadres les plus récents, mais rappelle que le SCoT est en cours de révision et qu'il est compilateur/intégrateur. C'est le SCoT qui prend en compte le SRADDET et le décline dans les documents locaux.</p>

Avis / remarque	Réponse lbde / commune
<p>Par ailleurs, l'analyse est conduite de façon trop générique pour garantir le respect de l'ensemble des dispositions de la loi Littoral, concernant en particulier la règle de l'extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants. Par exemple, le STECAL du Moulin de l'Arzelier, est respectivement présenté comme étant en discontinuité de l'urbanisation et comme pouvant accueillir des constructions légères « <i>en continuité de l'urbanisation conformément à la loi littoral</i> ». Il en va de même pour le règlement des espaces remarquables et des secteurs inclus dans les coupures d'urbanisation.</p> <p>La MRAe recommande d'expliquer si des alternatives aux secteurs retenus ont été étudiées et de justifier de façon plus précise la cohérence du PLU avec les dispositions de la loi Littoral.</p>	<p>Des alternatives ont été étudiées, et dans une démarche ERC, le projet s'est dessiné. Le rapport de présentation explique la compatibilité avec les dispositions de la loi littoral.</p>
<p>Incidences notables probables du projet de PLU et mesures pour éviter, réduire et compenser ses conséquences dommageables</p>	
<p>La MRAe recommande de compléter l'analyse des incidences :</p> <ul style="list-style-type: none"> • en matière de nuisances sonores liées aux infrastructures de transport ; • a minima de la poursuite du développement des zones d'activités, l'extension du camping des chênes verts et la création de l'aire d'accueil des gens du voyage ; • et, si nécessaire, de compléter les dispositions du PLU afin de prendre en compte ces incidences dans une démarche d'évitement, de réduction voire de compensation. 	<p>Le rapport améliorera les éléments liés aux incidences et à leur analyse.</p>
<p>Dispositif de suivi des effets du projet de PLU sur l'environnement</p>	
<p>La MRAe recommande d'ajuster les indicateurs de suivi du PLU par la définition de valeurs cibles et l'ajout d'un indicateur sur la population en zone inondable.</p>	
<p>Méthodes</p>	
<p>Les indications sur les sources des données sont dans l'ensemble retranscrites de façon satisfaisante au fil du rapport et au sein d'un chapitre dédié, mais ce n'est pas systématiquement le cas pour les méthodes de caractérisation des enjeux et des incidences utilisées. Par exemple, l'identification des enjeux naturalistes des secteurs aménageables peut, en fonction de leurs caractéristiques, requérir des inventaires faune-flore. Le rapport de présentation du PLU ne justifie pas d'un niveau d'investigation adapté sur ce point.</p>	

Avis / remarque	Réponse lbde / commune
<p>Résumé non-technique</p> <p>Le résumé non technique doit permettre une bonne appréhension par le public des enjeux, notamment environnementaux, du territoire et lui rendre accessible les éléments marquants du projet de PLU et de son évaluation environnementale.</p> <p>Au cas présent, le résumé est pédagogique et correctement illustré, mais pourrait utilement être complété d'une carte localisant les zones d'urbanisation future. Il nécessitera d'être complété en fonction des réponses et/ou compléments apportés suite aux recommandations formulées dans le présent avis.</p>	<p>Le résumé non technique sera complété.</p>
<p>Organisation spatiale et consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)</p>	
<p><i>La MRAe recommande de bien tenir compte du fait que la consommation d'espace ne se résume pas aux zones AU d'urbanisation future afin d'ajuster la surface de zones ouvertes à l'urbanisation, d'augmenter le nombre de logements à l'hectare sur les secteurs couverts par des OAP et de préciser les objectifs de la commune en matière de réduction de l'artificialisation nette des sols pour la période de validité du PLU postérieure au 1er janvier 2031.</i></p>	<p>Le PLU prend bien en compte la consommation d'espace en dehors des zones AU.</p> <p>Les densités et autres objectifs pourront être réhaussés dans les OAP.</p>
<p>Préservation du patrimoine naturel et bâti</p>	
<p><i>Sites, paysages et patrimoine</i></p>	
<p><i>La MRAe recommande de clarifier les intentions de la commune en matière de traitement des entrées de ville et d'annexer au dossier un recensement et une description des éléments du patrimoine bâti et vernaculaire que la commune souhaite protéger et sauvegarder.</i></p>	<p>L'inventaire et les critères de choix du patrimoine bâti seront ajoutés au dossier.</p>
<p><i>Espaces remarquables au titre de la Loi Littoral</i></p>	
<p><i>La MRAe recommande de rectifier la rédaction du règlement de la zone NR en vue d'une pleine adéquation avec la loi Littoral et la satisfaction de besoins réellement identifiés.</i></p>	<p>La zone NR rappelle dans son règlement les articles en lien avec les espaces remarquables, et de fait respecte les dispositions de la loi littoral. Ce qui est autorisé est justement lié aux possibilités (très restrictives) en espace remarquable.</p>

Avis / remarque	Réponse lbde / commune
	Il pourra être spécifié que les extensions sont autorisées pour les habitations n'ayant pas fait l'objet d'une extension depuis l'approbation du règlement PPRL Le 13 juillet 2016
Prise en compte des risques et limitation des nuisances	
<i>Risques naturels et technologiques</i>	
<p>La MRAe recommande :</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>d'expliciter la teneur de la stratégie locale de gestion du risque d'inondation intéressant le territoire communal,</i> • <i>de compléter les prescriptions applicables sur les secteurs identifiés dans l'étude multi-aléas, sans se limiter aux constructions,</i> • <i>d'annexer intégralement l'étude multi-aléas.</i> <p>La MRAe rappelle également l'obligation d'annexer le plan de prévention des risques littoraux au PLU.</p>	<p>L'étude multi-aléa pourra être intégrée dans les annexes, à condition d'avoir un document final et diffusable (et synthétique). Le PLU a annexé tout le dossier PPR dans sa version numérique mais pour des raisons d'économie de papier, il n'a pas été imprimé en intégralité (notamment pour ce dossier d'arrêt non définitif).</p>

Avis favorable avec réserves

Avis / remarque	Réponse lbde / commune
<p>Consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers</p>	
<p>Aussi, pour inscrire votre futur document d'urbanisme dans une meilleure prise en compte des enjeux et des exigences liés à la sobriété foncière et améliorer la déclinaison de la trajectoire retenue au PADD, plusieurs leviers mobilisés dans votre document peuvent être renforcés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • À l'appui d'un recensement des gisements fonciers dans le tissu urbain, le PLU fixe un objectif de production de 100 logements en densification et renouvellement urbain, soit 26 % du programme constructif total ; des garanties sur la mobilisation effective de ces gisements mériteraient d'être apportées à l'aune d'une stratégie d'intervention foncière adaptée, non présentée dans le dossier ; • Les seuils de densité inscrits dans les OAP gagneraient à être rehaussés en lien avec une réflexion urbanistique prenant en compte les densités citées dans mon propos liminaire et la forme urbaine traditionnelle observée dans les tissus anciens des trois bourgs ; • La programmation des opérations indiquée dans les OAP nécessiterait d'être ajustée pour décaler à la décennie suivante les secteurs envisagés à moyen terme (<i>Hauts Vents</i> et secteur B de <i>la Cabiterie</i>), couplée d'un classement en zone 2AU à l'instar de la tranche D de <i>la Cabiterie</i> ; vous apporterez ce faisant davantage de garanties sur la déclinaison de la trajectoire retenue au PADD dans les pièces opposables, en particulier votre engagement à ne pas dépasser une consommation de 10 ha à l'horizon 2030, et renforcerez la primauté accordée à l'optimisation du foncier dans les enveloppes urbaines avant de consommer des espaces naturels et agricoles en extension de celles-ci ; • Parmi les marges de manœuvre à explorer en faveur de la sobriété foncière, le reclassement en zone naturelle du secteur des <i>Rivières</i> constitue une piste à privilégier, compte tenu de sa localisation en bordure de marais induisant une sensibilité paysagère et la présence potentielle d'enjeux environnementaux, à mieux évaluer. 	<p>La typologie des espaces consommés entre 2021 et 2031 pourra être complétée. La donnée est issue de la Conso ZAN 44 (réalisée en partie avec la DDTM).</p> <p>La justification de la consommation d'espace sera améliorée en fonction des éventuelles évolutions du projet. La traduction des pièces opposables permet bien d'atteindre l'objectif de réduction de plus de 50% car toutes les surfaces opérationnelles dans les OAP ne consomment pas forcément des ENAF.</p> <p>Les études capacitaires réalisées avec l'AURAN sur la commune et le plan ont permis d'avoir une stratégie fine sur la densification et d'intervention foncière. Ces éléments seront ajoutés au dossier.</p> <p>La commune a effectué des études capacitaires sur 5 gisements.</p>

Avis / remarque	Réponse lbde / commune
<p>Par ailleurs, les projections de consommation foncière ne peuvent se résumer aux seules surfaces classées en zones AU. Les terrains non construits situés en extension des enveloppes urbaines et classés en zone urbanisée, faisant l'objet d'un emplacement réservé ou d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) doivent également être comptabilisés, dans le droit fil de définition de la consommation d'espaces édictée à l'article 194 de la loi Climat & Résilience.</p>	<p>Le bilan de la consommation d'espace prend bien en compte les espaces en dehors des zones AU. Que ce soit pour les STECAL ou ER, ils sont souvent sur des espaces déjà artificialisés.</p>
<p>Je vous demande en conséquence d'améliorer la méthodologie permettant de distinguer les espaces consommés des espaces de consommation future, et de reconsidérer certains choix dans la programmation des secteurs d'urbanisation pour assurer la cohérence des orientations vertueuses inscrites au PADD en faveur de la sobriété foncière avec leur traduction dans les différences pièces du PLU (rapport de présentation, règlement graphique et OAP).</p>	
Parti d'aménagement retenu pour l'habitat	
<p>En réponse à ces enjeux, vous entendez réserver 30 % du programme constructif au logement abordable. Deux outils sont mobilisés à cette fin : l'instauration dans les dispositions générales du règlement d'un seuil de 30 % pour les opérations comprenant au moins 8 logements ou réalisées en immeuble collectif ou intermédiaire, hors projets encadrés par des OAP, lesquelles intègrent pour partie des taux de 30 à 50 % (BRS/PSLA inclus). Ces OAP planifient au total 85 logements sociaux, correspondant à 34 % du programme constructif encadré par cette pièce du PLU mais à seulement 22 % du programme de logements total défini sur la durée de vie du document d'urbanisme.</p>	<p>Les taux de logements sociaux sont déjà largement augmentés par rapport au PLU existant. Un effort pourra être travaillé encore. La justification sera également améliorée en mettant en avant les outils pour produire du social : Opérations en cours à 100% social, PA en cours avec part sociale, Seuil des 8 lots, etc... Une augmentation de certains taux dans les OAP est envisageable.</p>

Avis / remarque	Réponse lbde / commune
<p>Aussi, la programmation déclinée dans les OAP apparaît insuffisante pour diversifier le parc de logements et être en capacité d'accueillir sur le long terme les populations les plus modestes. Aussi, je vous demande de revoir la déclinaison du volet consacré au logement social dans votre PLU à travers des objectifs rehaussés dans les OAP des secteurs de projet, lesquels pourraient tendre vers une programmation majoritairement sociale sur certaines opérations. Il est en effet indispensable que le futur PLU positionne les OAP comme un véritable soutien au territoire en termes de production de logements sociaux. En corollaire, la notion de « logement abordable » n'a pas d'existence juridique et entretient un flou susceptible de favoriser le développement de l'accession au détriment du LLS. Cette distinction est d'autant plus importante que, dans le cadre du bilan triennal SRU, les opérations réalisées seront évaluées à l'aune des équilibres à respecter, soit plus de 30 % de PLAI⁵ et moins de 30 % de PLS⁶ (part qui comprend les BRS⁷ et PSLA⁸).</p>	<p>Certaines OAP pourront être revues et notamment des densités augmentées sur certains sites.</p>
Traduction de la Loi Littoral	
<p>Le projet de PLU arrêté n'a pas intégré l'ensemble des principes et modalités d'application de la loi Littoral dans la détermination des pièces graphiques et le règlement littoral. Dès lors, il convient d'opérer les modifications nécessaires pour sécuriser le futur document et les autorisations d'urbanisme qui en découleront⁹.</p>	<p>Le projet sera modifié pour prendre en compte les dispositions de la loi littoral.</p>
Secteurs déjà urbanisés	
<p>Dans l'attente du jugement, je vous saurais gré de bien vouloir informer les propriétaires des terrains concernés de la grande fragilité juridique des droits à construire inscrits dans le sous-secteur UH, compte tenu de leur caractère hypothétique. Dans ce contexte, une vigilance particulière sera assurée par mes services sur les autorisations d'urbanisme qui seraient potentiellement délivrées au sein de ce lieu-dit.</p>	<p>La commune effectuera une communication envers les habitants du Secteur Déjà Urbanisé.</p>
Prise en compte de l'environnement	

Avis / remarque	Réponse lbde / commune
<p>Le rapport de présentation mentionne la réalisation d'inventaires complémentaires de zones humides sur des secteurs de projet. Cette démarche est louable et incontournable pour inscrire les projets dans une démarche d'évitement des impacts. Elle nécessite néanmoins :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'être consolidée par l'intégration des inventaires, en présentant la (ou les) méthodologie(s) employée(s), les cartes, les fiches descriptives et la caractérisation des enjeux identifiés, en localisant et restituant les sondages et relevés de terrain réalisés dans ce cadre, en évaluant la robustesse des inventaires sous le prisme de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié, lequel précise les critères de définition et de délimitation des zones humides (examen de la végétation et réalisation de sondages pédologiques visant à clarifier le caractère hydromorphe de certaines zones) ; - d'être complétée d'inventaires naturalistes (reptiles, oiseaux, mammifères, etc. et leurs habitats) pour doter l'évaluation environnementale d'une analyse des impacts sur le champ de la biodiversité ; - d'être étendue à tous les secteurs d'urbanisation inscrits au document d'urbanisme, qu'ils soient classés en zone urbanisée, à urbaniser ou fassent l'objet d'outils spécifiques tels que l'emplacement réservé n°12 et le STECAL dédié à la création d'une aire d'accueil des gens du voyage. 	<p>La méthodologie des inventaires sera mieux explicitée dans le rapport de présentation.</p> <p>L'analyse faune-flore sur les sites à enjeux a été réalisée de façon sommaire et est détaillée dans le rapport, mais ne vaut pas un inventaire en phase opérationnelle.</p> <p>En revanche, la démarche ERC qui a été réalisée pour chaque pour être mieux présentée dans le rapport.</p>
<p>La séquence « éviter-réduire-compenser » est par conséquent à préciser. Il en résulte à ce stade une évaluation perfectible des impacts du parti d'aménagement retenu sur les milieux aquatiques, les individus et les habitats d'espèces.</p>	
<p>Qualité architecturale et patrimoine bâti vernaculaire</p>	

Avis / remarque	Réponse lbde / commune
<p>Toujours dans cette perspective, les fronts bâtis structurant les tissus anciens des bourgs gagneraient à faire l'objet d'un diagnostic architectural afin de préserver les composantes vernaculaires et de déterminer des prescriptions relatives aux types d'intervention (volumétries et modénatures) et aux matériaux les plus à même de les mettre en valeur, en tirant profit de leurs caractéristiques en cas de travaux. Un classement au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme accompagné d'une fiche ou d'une OAP thématique sur la préservation du patrimoine, telle que définie à l'article R. 151-7 du code de l'urbanisme, serait à envisager en complément de l'OAP thématique « Bien construire » pour une traduction réglementaire pleinement adaptée.</p>	<p>Des compléments pourront être ajoutés sur le patrimoine bâti et les espaces patrimoniaux.</p>
<p>Aussi, je vous recommande de compléter l'identification des bâtiments au règlement graphique d'une fiche par édifice présentant les critères pré-cités ainsi que les éléments d'intérêt historique, artistique ou architectural assortis de prescriptions permettant de conjuguer la préservation des caractéristiques d'origine du bâti et sa réhabilitation pour une nouvelle destination. Il serait également nécessaire que ces fiches encadrent les problématiques d'accès et de stationnement qui accompagnent généralement la demande de permis de construire en raison de leur impact sur le paysage rural.</p>	<p>Les fiches patrimoine par bâtiment sont en cours de réalisation.</p>
<p>En conclusion</p>	

Avis / remarque	Réponse lbde / commune
<p>Par conséquent, au regard de ces éléments, j'émetts un avis favorable sur le projet de PLU arrêté le 28 mai 2024 par votre conseil municipal, sous réserve de la prise en compte des remarques et demandes figurant dans le corps de l'avis, en particulier :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de clarifier la comptabilisation des typologies d'espaces relevant de la consommation foncière pour la période 2021-2031 ; - de reclasser en zone 2AU les secteurs des <i>Hauts Vents</i> et le secteur B de la <i>Cabiterie</i> ; - de reconsidérer l'intérêt d'une zone AU sur le secteur des <i>Rivières</i> compte tenu de la sensibilité paysagère liée à la proximité du marais et de la primauté accordée au PADD à la mobilisation du potentiel foncier en densification ; - de rehausser les seuils de densité et les objectifs de production de logements locatifs sociaux dans les OAP ; - de garantir le respect des dispositions de la loi Littoral, particulièrement celles relatives à la règle de l'extension de l'urbanisation en continuité édictée à l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme ; - de renforcer la prise en compte du PGRI 2022-2027 dans la traduction réglementaire en lien avec l'étude hydraulique multi-aléa et la transmission prochaine, par mes services, d'un porter-à-connaissance ; - d'améliorer l'identification et la protection du patrimoine bâti local. 	<p>La commune a prévu d'ajuster son programme en fonction des différents avis PPA mais aussi ceux issus de l'enquête publique. Une analyse globale sera faite après enquête. Le secteur des <i>Rivière</i> sera remis en question, des densités augmentés dans certaines zones et le phasage pourra être revu.</p>

Sud Retz Atlantique Communauté - avis du 31 juillet 2024 / reçu en mairie le 8 août 2024

Avis favorable

Avis / remarque	Réponse lbde / commune
<p>Après analyse des documents, il apparaît sur le règlement graphique que vous envisagez de réaliser une liaison douce au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme, liaison reliant le village de Bel Air à la commune de Machecoul-Saint-Même en direction de la Chapelle Saint-Lazare. Au regard des enjeux actuels de mobilité, il est dans l'intérêt de nos territoires que de développer ces infrastructures douces. De ce fait, nous accueillons positivement ce nouvel élément.</p> <p>Les autres aspects de votre P.L.U. n'apportant pas de contraintes à notre collectivité, j'émet un avis favorable à la révision du P.L.U. de la commune de Villeneuve-en-Retz, selon l'article R181-38 du Code de l'Environnement.</p>	