

Envoyé en préfecture le 17/09/2024

Reçu en préfecture le 17/09/2024

Publié le 16/09/2024

ID : 044-214400129-20240916-2024_06_85_P-DE



Commune de La Bernerie-en-Retz

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

- NOTICE EXPLICATIVE
- PIECES ADMINISTRATIVES
- AVIS MRAE ET PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Septembre 2024



Envoyé en préfecture le 17/09/2024

Reçu en préfecture le 17/09/2024

Publié le 16/09/2024

ID : 044-214400129-20240916-2024_06_85_P-DE



Commune de La Bernerie-en-Retz

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

NOTICE EXPLICATIVE

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	1
PREAMBULE	2
1. CONTEXTE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU	3
1.1. LES EVOLUTIONS ET LES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PLU	3
1.2. LE CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU	3
1.3. CADRE REGLEMENTAIRE	4
1.3.1 Justification du choix de la procédure de modification simplifiée.....	4
1.3.2 Déroulement de la procédure	5
1.3.3 Etapes de la modification simplifiée.....	6
2. PRESENTATION DES MODIFICATIONS	7
2.1. MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT.....	7
2.1.1 Modification de l'article 8 des dispositions réglementaires générales – Titre 1 chapitre 3, relatif à l'étendue de l'application de l'art. R151-21 3° du code de l'urbanisme	7
2.1.2 Modification des articles UA 2.9, UB 2.13, AU1 2.1 4° relatifs à la modulation des objectifs de production de logements en accession sociale.....	9
2.1.3 Modification des articles UA 11.5.2, UB 11.6.2, AU1 11.4.2, A 11.4.2 et N 11.4.2 relatifs aux clôtures sur rue.....	10
2.2. MODIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) ...	13
2.2.1 Modification des dispositions générales relatives à la modulation des objectifs de production de logements en accession sociale.....	13
2.2.2 Modification des dispositions spécifiques des OAP relatives à la modulation des objectifs de production de logements en accession sociale.....	14
2.2.3 Correction du tableau des dispositions générales relatives aux objectifs de production de logements locatifs sociaux	15
2.2.4 Modification des dispositions générales relatives aux modalités de calcul des objectifs de production minimale de logements à vocation sociale dans les OAP réalisées par îlot	16
2.2.5 Modification des modalités de desserte et de découpage d'îlots de l'OAP 2.....	17
2.2.6 Modification des modalités de desserte par des cheminements doux de l'OAP 15.....	21
2.3. MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE	23
2.3.1 Correction d'une erreur matérielle de délimitation de la zone UB – secteur route de Bourgneuf	23
3. L'ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS DE PORTÉE SUPÉRIEURE	26
4. ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	27

PREAMBULE

Ce dossier a pour objet de présenter la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de La Bernerie-en-Retz relative à l'évolution de plusieurs dispositions règlementaires contenues dans le règlement graphique, le règlement écrit et les orientations d'aménagement et de programmation.

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, la procédure de modification simplifiée a été prescrite par arrêté municipal n°12-2024 du 14 mai 2024

Ce projet de modification simplifiée a été soumis à une mise à disposition du public conformément à l'article L.153-47 du code de l'urbanisme et selon les modalités qui ont été définies par délibération du conseil municipal en date du 21 juin 2024.

A l'issue de la mise à disposition, le Maire en présente le bilan devant le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte de l'avis émis et des observations du public par délibération motivée.

1. CONTEXTE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document réglementaire et de planification qui d'une part, définit le projet d'avenir de la commune sur l'ensemble de son territoire et d'autre part, fixe les règles en fonction desquelles les demandes d'autorisation d'urbanisme sont instruites. Ces règles d'urbanisme sont une traduction des choix formulés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

1.1. LES EVOLUTIONS ET LES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune (PLU) a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 26 octobre 2018. Il a ensuite fait l'objet d'une procédure de modification approuvée par délibération du conseil municipal du 27 janvier 2023. En complément, il a fait l'objet de 4 mises à jour par arrêtés municipaux pris respectivement les 3 décembre 2020, 8 mars 2021, 20 octobre 2021 et 16 juin 2023.

A l'issue de la révision générale du PLU de 2018, les principales orientations du document, regroupées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), sont organisées selon 4 axes :

1. Préserver et valoriser notre cadre de vie, de la préservation du patrimoine à la recomposition des paysages ;
2. Soutenir la vitalité du territoire, par un développement cohérent et durable de l'habitat ;
3. Offrir aux Bernerriens un développement social, solidaire et convivial (économie, équipements déplacements) ;
4. Respecter et valoriser l'environnement, les continuités écologiques.

1.2. LE CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

La présente procédure de modification simplifiée du PLU de la commune de La Bernerie-en-Retz a pour objectif de modifier les éléments suivants :

REGLEMENT ECRIT :

- Article 8 des Dispositions Règlementaires Générales (Titre 1, chapitre 3) relatif au permis valant division et lotissement et à l'entendue de l'application de l'article R151-21 3^{ème} alinéa du code de l'urbanisme.
- Articles UA 2.9, UB 2.13 et AU1 2.1 4°, relatifs aux parts minimales de logements en application de la servitude de mixité sociale.

- Articles UA 11.5.2, UB 11.6.2, AU1 11.4.2, A 11.4.2 et N 11.4.2, relatifs aux types de clôtures admis en façade sur rue et en limite d'emprise publique

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

- Précision sur les modalités de calcul des objectifs de production minimale de logements sociaux des dispositions générales
- Correction et mise à jour des tableaux de synthèse des dispositions relatives aux objectifs de production de logements sociaux des dispositions générales
- Mise à jour des dispositions relatives aux objectifs de production de logements sociaux des OAP 1, 2, 3, 5, 7, 8, 9, 11, 13, 14 et 17.
- OAP 2 : modification des modalités de desserte par cheminements doux et suppression de la possibilité d'aménagement progressif du secteur par îlots.
- OAP 15 : suppression du principe de liaison cycles sur l'axe Est-Ouest du secteur

REGLEMENT GRAPHIQUE :

- Rectification d'une erreur matérielle relative à la délimitation des zones UB et N au niveau des habitations de la route de Bourgneuf.

1.3. CADRE REGLEMENTAIRE

1.3.1 Justification du choix de la procédure de modification simplifiée

L'Article L153-31 du code de l'urbanisme indique :

« 1.-Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. »

La présente évolution du document d'urbanisme ne concerne aucun des points relevant d'une révision du document d'urbanisme, elle relève donc d'une procédure de modification.

La procédure de modification est régie par les articles L.153-36 à L.153-48 du code de l'Urbanisme, toutefois, la modification simplifiée est régie par les articles L.153-45 et L.153-48.

Or **l'article L.153-45** précise que :

« La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;

2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;

3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;

4° Dans les cas prévus au II de l'article L. 153-31 [dispositions relatives au développement des énergies renouvelables].

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.»

Et l'article L153-41 indique :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. [dispositions relatives aux territoires transfrontaliers] »*

Ainsi compte tenu des modifications objet de la présente évolution du document d'urbanisme, la procédure s'inscrit bien dans les dispositions de l'article L153-45 relatif à la modification simplifiée, pour les motifs suivants :

- elle concerne des évolutions autres que celles listées à l'article L151-41 ;
- elle concerne la rectification d'une erreur matérielle sur le règlement graphique du document.

1.3.2 Déroulement de la procédure

Le présent document expose les motivations des évolutions apportées et leurs impacts sur l'environnement. Il contient les dispositions règlementaires avant et après modification. Il est transmis à l'ensemble des personnes publiques associées, conformément à l'article L 153-40 du Code de l'urbanisme.

Le dossier de modification (exposé des motifs, avis des personnes publiques associées...) est ensuite tenu à disposition du public.

La mise à disposition du dossier de modification simplifiée se tient sur une durée d'un mois minimum. Elle est portée à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Par délibération en date du 21 juin 2024, le conseil municipal a défini les modalités suivantes :

- le projet de modification, l'exposé de ses motifs et les avis émis par les personnes publiques associées sont mis à disposition du public pendant un mois, du 26 juillet au 26 août 2024 inclus, à la mairie, 16 rue Georges Clemenceau, aux jours et heures d'ouverture au public ainsi que sur le site internet <https://mairie-labernerie.fr/>
- un registre disponible en mairie et une adresse électronique dédiée (plu@mairie-labernerie.fr), permettront au public de formuler ses observations et propositions, lesquelles pourront également être adressées par courrier à Monsieur le Maire à l'adresse de la mairie,
- un avis informera le public de la mise à la disposition du projet de modification. Cet avis sera publié en caractères apparents huit jours au moins avant le début de la mise à disposition sur le site internet de la commune, ainsi que par voie d'affiches apposées sur les panneaux d'information de la commune ; ce pendant toute la durée de la mise à disposition.

1.3.3 Etapes de la modification simplifiée

PRESCRIPTION

Arrêté du maire du 14 mai 2024 prescrivant la modification du Plan Local d'Urbanisme et fixant les objectifs poursuivis

Mesures de publicité : affichage en mairie, information sur le site internet de la commune, insertion dans la presse

ÉLABORATION DU PROJET

NOTIFICATION DU PROJET

Consultation de l'autorité environnementale

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

MISE À DISPOSITION DU PUBLIC

Mise à disposition du public du 26 juillet au 26 aout 2024 du projet de modification, de l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, des avis émis par les personnes associées.

Le public doit pouvoir formuler des observations.

MODIFICATION DU PROJET

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

APPROBATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

Délibération du 13 septembre 2024 approuvant la modification

Mesures de publicité : affichage en mairie, information sur le site internet de la commune, insertion dans la presse

2. PRESENTATION DES MODIFICATIONS

2.1. MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT

2.1.1 Modification de l'article 8 des dispositions règlementaires générales – Titre 1 chapitre 3, relatif à l'étendue de l'application de l'art. R151-21 3° du code de l'urbanisme

Explication et justification

La modification n°1 du document d'urbanisme approuvée le 27 janvier 2023 a permis de créer une servitude de mixité sociale en vue de favoriser la production de logements à vocation sociale sur le territoire de la commune. Ainsi, sur l'ensemble des zones dédiées à l'habitation (principalement zones UA, UB, AU1 et AU2) les opérations de plus de 4 logements ou 4 lots doivent comporter au moins 25% de logements locatifs sociaux et les opérations de plus de 8 logements ou 8 lots doivent comporter au moins 35% de logements à vocation sociale, soit 35% de logements locatifs sociaux ou 25% de logements locatifs sociaux et 10% de logements en accession abordable.

Cependant, l'article 8 des dispositions règlementaires générales du règlement, précise, conformément aux dispositions de l'article R151-21 3^{ème} alinéa du code de l'urbanisme, que pour les lotissements ou permis de construire valant division, les dispositions du règlement doivent s'appliquer à chaque terrain ou lot. Ainsi, la conjugaison des dispositions de la servitude de mixité sociale qui se calculent par rapport au nombre de logement total d'une opération se trouve en inadéquation avec le principe décliné dans les dispositions générales qui institue l'application du règlement à l'échelle de chaque terrain et non à celle de l'opération.

Il en résulte une source de confusion pour l'application du principe de la servitude de mixité sociale en lotissement et en permis valant division. Pour résoudre cette difficulté, il est proposé de supprimer l'application des dispositions relatives à la servitude de mixité sociale de l'article 8 des dispositions règlementaires générales.

Une précision est également ajoutée pour les cas où le terrain est également concerné par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) en lien avec la modification à suivre des OAP pouvant être réalisés par îlot (point n°2.2.4 à suivre).

Détail de la modification

REDACTION AVANT MODIFICATION

ARTICLE 8 PERMIS VALANT DIVISION ET LOTISSEMENTS

Art. R. 151-21, 3^{ème} alinéa du code de l'urbanisme :

« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose».

Le PLU prévoit que les dispositions du règlement s'appliquent à l'intérieur de l'opération à chaque terrain ou lot (cf. article R. 151-21, 3^{ème} alinéa), sauf dispositions contraires qui seraient précisées par le règlement d'une zone.

Ainsi, les voies internes et/ou privées sont considérées comme des voies publiques. Les limites séparant chaque terrain ou lot seront considérées comme des limites séparatives, l'emprise au sol sera calculée pour chaque terrain ou chaque lot, etc...

REDACTION MODIFIEE (en rouge)

ARTICLE 8 PERMIS VALANT DIVISION ET LOTISSEMENTS

Art. R. 151-21, 3^{ème} alinéa du code de l'urbanisme :

« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

Le PLU prévoit que les dispositions du règlement s'appliquent à l'intérieur de l'opération à chaque terrain ou lot (cf. article R. 151-21, 3^{ème} alinéa), **à l'exclusion de l'application des dispositions relatives à la servitude de mixité sociale instituée en vertu de l'article L151-15 du code de l'urbanisme.**

Ainsi, les voies internes et/ou privées sont considérées comme des voies publiques. Les limites séparant chaque terrain ou lot seront considérées comme des limites séparatives, l'emprise au sol sera calculée pour chaque terrain ou chaque lot, etc...

A l'inverse, la part minimale de logements affectée à des logements dans des objectifs de mixité sociale est calculée à l'échelle globale du lotissement ou du projet de construction. En cas de terrains concernées par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, on se référera aux dispositions générales et spécifiques de l'OAP.

2.1.2 Modification des articles UA 2.9, UB 2.13, AU1 2.1 4° relatifs à la modulation des objectifs de production de logements en accession sociale

Explication et justification

La servitude de mixité sociale créée par la modification n°1 du PLU impose la création de 35% de logements dans un objectif de mixité sociale pour les opérations d'au moins 8 logements ou 8 lots. Elle précise la possibilité d'intégrer à ce pourcentage minimal une part de logements en accession abordable de 10%. Il en résulte deux possibilités pour la production de logement à vocation sociale :

- 35% minimum de logements locatifs sociaux
- ou
- 25% minimum de logements locatifs sociaux et 10% minimum de logements en accession abordable.

La rédaction de cette disposition crée une certaine rigidité dans l'établissement du programme de logements du projet. A titre d'exemple : une opération présentant 30% de logements locatifs sociaux et 5% en accession abordable ne respecterait pas strictement les dispositions de la servitude, alors qu'elle remplirait l'objectif global de production de logements à vocation sociale.

Ainsi, il est proposé d'apporter plus de souplesse à la rédaction des dispositions de la servitude en permettant de moduler la part de logements en accession abordable, tout en respectant le minimum de 25% de logements locatifs sociaux et la part globale de logements à vocation sociale (location + accession) de 35% minimum.

Détail de la modification

REDACTION AVANT MODIFICATION

Seuil déclencheur	<i>Part minimale de logements affectée à des logements dans des objectifs de mixité sociale</i>
Opération de 4 à 7 logements ou de 4 à 7 lots	<i>25 % de logements locatifs sociaux</i>
Opération d'au moins 8 logements ou d'au moins 8 lots	<i>25 % de logements locatifs sociaux et 10 % de logements en accession abordable OU 10 % supplémentaires de logements locatifs sociaux</i>

REDACTION MODIFIEE (en rouge)

Seuil déclencheur	Part minimale de logements affectée à des logements dans des objectifs de mixité sociale
Opération de 4 à 7 logements ou de 4 à 7 lots	25 % de logements locatifs sociaux
Opération d'au moins 8 logements ou d'au moins 8 lots	35%, avec au moins 25% de logements locatifs sociaux, la part restante pouvant être réalisée sous forme de logements locatifs sociaux et/ou de logements en accession abordable

2.1.3 Modification des articles UA 11.5.2, UB 11.6.2, AU1 11.4.2, A 11.4.2 et N 11.4.2 relatifs aux clôtures sur rue

Explication et justification

Face aux évolutions des matériaux et aux nouveaux dispositifs proposés par les fabricants de clôtures, la rédaction du règlement du PLU peut parfois poser des difficultés lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'édification ou de modification de clôtures donnant sur rue ou en limite d'emprise publique.

Les termes « grilles » ou « lisses » qui sont actuellement autorisés pour surmonter un muret de clôture ne semblent plus véritablement adaptés à la diversité des produits proposés. Afin d'accompagner l'évolution de ces matériaux, tout en conservant le principe de la règle qui demande que la clôture présente un minimum de transparence, il est proposé de se référer désormais au terme : « dispositif ajouré ».

Une précision est également ajoutée concernant la disposition qui demande que les portails et portillons soient réalisés avec des matériaux et des couleurs similaires au dispositif surmontant le muret, afin que dans le cas où seul le portail ou le portillon fait l'objet d'un projet de modification, celui-ci puisse être réalisé avec des matériaux plus qualitatifs que le dispositif existant qui surmonte la clôture.

Par ailleurs, la commune souhaite désormais assouplir les dispositions concernant les grillages de clôture donnant sur rue ou en limite d'emprise publique afin de permettre l'installation de grillages rigides. Ceci en vue d'assurer une certaine harmonie avec les clôtures en limite séparative où ce type de grillage est déjà autorisé. Cette modification ne concerne pas la zone UA où les grillages ne sont pas autorisés en façade sur rue ou en limite d'emprise publique.

Il est précisé que les dispositions modifiées s'appliquent à l'ensemble des zones concernées indépendamment du périmètre du Site Patrimonial Remarquable, dont les dispositions réglementaires peuvent interdire l'édification de certains types de clôture, notamment les grillages rigides ou certains dispositifs ajourés sans lien avec l'identité architecturale de la commune.

Détail de la modification – zone UA

REDACTION AVANT MODIFICATION – ART. UA 11.5.2

Types de clôtures admis	Hauteur maximale
1. <u>Clôtures en façade sur rue et en limite d'emprise publique</u>	<u>1,40 mètre</u>
<ul style="list-style-type: none"> - un mur de pierres ou un mur enduit des deux faces - ce mur pouvant être surmonté <ul style="list-style-type: none"> . de lisse(s) ajourées OU . d'une grille pouvant être agrémentée d'un festonnage réalisé dans un matériau et une couleur identiques à la grille et installé côté propriété privée. 	<ul style="list-style-type: none"> - Hauteur maximale : 0,80 mètre* * Une hauteur supérieure à 0,80 mètre peut être partiellement admise pour une meilleure intégration des coffrets techniques. - Hauteur maximale du mur : 0,80 mètre Hauteur maximale de l'ensemble : 1,40 mètre
<p>Dans le cas de clôtures comprenant un mur surmonté d'une grille ou de lisses, les portails et portillons seront réalisés avec des matériaux et couleurs similaires à celles-ci.</p>	

REDACTION MODIFIEE – ART. UA 11.5.2 *(en rouge)*

Types de clôtures admis	Hauteur maximale
1. <u>Clôtures en façade sur rue et en limite d'emprise publique</u>	<u>1,40 mètre</u>
<ul style="list-style-type: none"> - un mur de pierres ou un mur enduit des deux faces pouvant être surmonté d'un dispositif vertical ou horizontal ajouré (lisses...) ou d'une grille. 	<ul style="list-style-type: none"> - Hauteur maximale du mur : 0,80 mètre* - Hauteur maximale de l'ensemble : 1,40 mètre * Une hauteur supérieure à 0,80 mètre peut être partiellement admise pour une meilleure intégration des coffrets techniques.
<p>Dans le cas de clôtures comprenant un mur surmonté d'un dispositif ajouré, les portails et portillons seront réalisés avec des couleurs et matériaux similaires ou plus qualitatifs à celui-ci.</p>	

Détail de la modification – zones UB, AU1, A et N

REDACTION AVANT MODIFICATION – ART. UB 11.6.2, AU1 11.4.2, A11.4.2 ET N11.4.2

Types de clôtures admis	Hauteur maximale
1. <u>Clôtures en façade sur rue et en limite d'emprise publique</u>	<u>1,60 mètre</u>
<ul style="list-style-type: none"> - un mur de pierres ou un mur enduit des deux faces - ce mur pouvant être surmonté : <ul style="list-style-type: none"> . de lisse(s) ajourées OU <ul style="list-style-type: none"> . d'une grille pouvant être agrémentée d'un festonnage réalisé dans un matériau et une couleur identiques à la grille et devant être réalisé côté propriété privée, - une haie vive composée d'essences locales (cf. annexe 2 du règlement) pouvant être doublée d'un grillage souple implanté côté propriété ou côté rue 	<ul style="list-style-type: none"> - Hauteur maximale : 1,00 mètre*, * Une hauteur supérieure à 1,00 mètre peut être partiellement admise pour une meilleure intégration des coffrets techniques. - Hauteur maximale du mur : 1,00 mètre Hauteur maximale de l'ensemble : 1,60 mètre - Hauteur maximale du grillage : 1,60 mètre,
<p>Dans le cas de clôtures comprenant un mur surmonté d'une grille ou de lisses, les portails et portillons seront réalisés avec des matériaux et couleurs similaires à celles-ci.</p>	

REDACTION MODIFIEE – ART. UB 11.6.2, AU1 11.4.2, A11.4.2 ET N11.4.2 (en rouge)

Types de clôtures admis	Hauteur maximale
1. <u>Clôtures en façade sur rue et en limite d'emprise publique</u>	<u>1,60 mètre</u>
<ul style="list-style-type: none"> - un mur de pierres ou un mur enduit des deux faces, pouvant être surmonté d'un dispositif vertical ou horizontal ajouré (lisses...) ou d'une grille, - une haie vive composée d'essences locales (cf. annexe 2 du règlement) pouvant être doublée d'un grillage implanté côté propriété ou côté rue 	<ul style="list-style-type: none"> - Hauteur maximale du mur : 1,00 mètre* - Hauteur maximale de l'ensemble : 1,60 mètre * Une hauteur supérieure à 1,00 mètre peut être partiellement admise pour une meilleure intégration des coffrets techniques. - Hauteur maximale du grillage : 1,60 mètre,
<p>Dans le cas de clôtures comprenant un mur surmonté d'un dispositif ajouré, les portails et portillons seront réalisés avec des couleurs et matériaux similaires ou plus qualitatifs à celui-ci.</p>	

2.2. MODIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

2.2.1 Modification des dispositions générales relatives à la modulation des objectifs de production de logements en accession sociale

Explication et justification

Les modifications apportées au règlement concernant les possibilités de modulation de l'application de la servitude de mixité sociale relative aux logements en accession sociale pour les opérations d'au moins 8 logements (cf. point 2.1.2) doivent également être traduites de la même façon dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU.

Ainsi le tableau de synthèse de la page 14 est mis à jour selon les mêmes modalités que celles du règlement des zones UA, UB et AU1.

Détail de la modification

REDACTION AVANT MODIFICATION – TABLEAU PAGE 14

Complément relatif aux objectifs de la production minimale de logements dans des objectifs de mixité sociale sur les secteurs concernés par des OAP 1, 2, 3, 5, 7, 8, 9, 11, 13, 14 et 17

Ce tableau complète le tableau en page précédente, pour les secteurs visés par les OAP 1, 2, 3, 5, 7, 8, 9, 11, 13, 14 et 17.

Secteurs visés par les OAP 1, 2, 3, 5, 7, 8, 9, 11, 13, 14 et 17	Taux minimal de logements locatifs sociaux (LSS) à réaliser	Taux minimal de logements en accession abordable
Lorsque l'opération doit comporter de 4 à 7 logements ou de 4 à 7 lots, la production de logements sociaux doit respecter l'objectif minimal suivant :	25%	/
Lorsque l'opération doit comporter de au moins 8 logements ou 8 lots , la production de logements sociaux doit respecter l'un des deux scénarios (S1 ou S2) suivants :	OU S1 : 25 %	OU S1 : 10%
	S2 : 35 %	S2 : 0

REDACTION MODIFIEE – TABLEAU PAGE 14 (en rouge)

Complément relatif aux objectifs de la production minimale de logements dans des objectifs de mixité sociale sur les secteurs concernés par des OAP 1, 2, 3, 5, 7, 8, 9, 11, 13, 14 et 17

Ce tableau complète le tableau en page précédente, pour les secteurs visés par les OAP 1, 2, 3, 5, 7, 8, 9, 11, 13, 14 et 17.

		<i>Part minimale de logements affectée à des logements dans des objectifs de mixité sociale</i>
Secteurs visés par les OAP 2, 3, 5, 7, 8, 9, 11, 13, 14	Opération de 4 à 7 logements ou de 4 à 7 lots	<i>25 % de logements locatifs sociaux</i>
	Opération d'au moins 8 logements ou d'au moins 8 lots	<i>35%, avec au moins 25% de logements locatifs sociaux, la part restante pouvant être réalisée sous forme de logements locatifs sociaux et/ou de logements en accession abordable</i>
Secteur visé par l'îlot 1 de l'OAP 1	En cas d'opération de création de logements	<i>35%, avec au moins 25% de logements locatifs sociaux, la part restante pouvant être réalisée sous forme de logements locatifs sociaux et/ou de logements en accession abordable</i>
Secteur visé par l'OAP 17	En cas de requalification du site pour la création de logements	<i>35%, avec au moins 25% de logements locatifs sociaux, la part restante pouvant être réalisée sous forme de logements locatifs sociaux et/ou de logements en accession abordable</i>

2.2.2 Modification des dispositions spécifiques des OAP relatives à la modulation des objectifs de production de logements en accession sociale

Explication et justification

Les modifications apportées aux dispositions générales des OAP concernant la modulation des objectifs de production de logements en accession sociale sont reprises selon les mêmes modalités que décrit précédemment au chapitre 2.2.1, à la première page de chaque OAP concernée, dans la description du programme attendu pour chaque secteur, soit en première page des OAP 1, 2, 3, 5, 7, 8, 9, 11, 13, 14, 17.

2.2.3 Correction du tableau des dispositions générales relatives aux objectifs de production de logements locatifs sociaux

Explication et justification

Le tableau de synthèse des objectifs de production minimale de logements locatifs sociaux sur 10 ans de la page 15 est corrigé car il présente quelques erreurs de calcul en lien avec les objectifs de densité et ne présente pas les données relatives aux OAP 2 et 9.

Il est rappelé que ces éléments sont des estimations données à titre indicatif et que l'obligation de production de logements locatifs sociaux doit être calculées au regard de chaque opération selon les dispositions générales et spécifiques des OAP.

Détail de la modification

REDACTION AVANT MODIFICATION – TABLEAU PAGE 15

		Nombre minimal indicatif de logements à réaliser à 10 ans (horizon fin 2028) selon l'OAP (cf. tableau page 12)	Part minimale de logements locatifs sociaux (LSS) défini par l'OAP (en nombre ou en % des logements à réaliser) *	Nombre minimal indicatif correspondant de logements locatifs sociaux (LLS) pour le secteur concerné
OAP1 Ilot 1	UA - Terrain de football - Rue Jeanne d'Arc	63	25 %	16
OAP3	Avenue de la Boutinardière / Rue des Goélands	8	25 %	2
OAP5	Avenue de la Rinais	10	25 %	3
OAP7	Avenue des Courlis	6	25 %	2
OAP8	Rue des Moutiers - Entrée Sud-Est d'agglomération	8	25 %	2
OAP10	AU1R - ZAC de La Rogère (Opération ACHEVEE)	54	13	13
OAP12 b	AU2 - La Jaginière - Secteur B	98	30%	30
OAP17	Site de requalification urbaine - Av. Louis Gautier	25	10 % (cf. OAP17)	3 (cf. OAP17)
Total : objectif minimal de logements locatifs sociaux à produire sur 10 ans		272	26 %	71 *

* ceci est un objectif minimal : étant défini en % du nombre de logements devant être au minimum créé sur les secteurs des OAP1 et OAP13, le nombre de logements locatifs sociaux à réaliser est donc corrélé au nombre de logements qui sera effectivement projeté pour ces secteurs.

REDACTION MODIFIEE – TABLEAU PAGE 15 (en rouge)

		Nombre minimal indicatif de logements à réaliser à 10 ans (horizon fin 2028) selon l'OAP (cf. tableau page 13)	Part minimale de logements locatifs sociaux (LSS) défini par l'OAP (en nombre ou en % des logements à réaliser) *	Nombre minimal indicatif correspondant de logements locatifs sociaux (LLS) pour le secteur concerné
OAP1 Ilot 1	UA - Terrain de football - Rue Jeanne d'Arc	63	25 %	16
OAP 2	Rues Pornic-Bourgneuf-Faisans	6	25 %	2
OAP3	Avenue de la Boutinardière / Rue des Goélands	7	25 %	2
OAP5	Avenue de la Rinais	9	25 %	2
OAP7	Avenue des Courlis	5	25 %	1
OAP8	Rue des Moutiers - Entrée Sud-Est d'agglomération	6	25 %	2
OAP 9	Rue René Guy Cadou - entrée agglomération	5	25%	1
OAP10	AU1R - ZAC de La Rogère (Opération ACHEVEE)	54	13	13
OAP12 b	AU2 - La Jaginière - Secteur B	98	30%	30
OAP17	Site de requalification urbaine - Av. Louis Gautier	24	25% (cf. OAP17)	6 (cf. OAP17)
Total : objectif minimal de logements locatifs sociaux à produire sur 10 ans		277	27 %	75*

2.2.4 Modification des dispositions générales relatives aux modalités de calcul des objectifs de production minimale de logements à vocation sociale dans les OAP réalisées par îlot

Explication et justification

Certaines OAP peuvent faire l'objet d'un aménagement progressif, le cas échéant selon un découpage d'îlot précisé par l'OAP. Cette disposition vise à éviter le phénomène de rétention foncière sur des secteurs présentant une diversité de propriétaires ou afin de permettre un aménagement par tranche sur un tissu urbain présentant une certaine forme de complexité.

La rédaction des dispositions générales de la page 9 des OAP relatives aux objectifs de production minimale de logements sociaux souffre d'un manque de précision pour définir clairement les modalités d'application des dispositions de la servitude de mixité sociale sur les opérations ne concernant qu'un îlot au sein d'une OAP.

Ainsi, il est proposé de reprendre le principe développé pour le calcul de la densité de logements à produire par îlot (en page 9) et de l'appliquer aux modalités de calcul du nombre de logements à vocation sociale à produire en reprenant les modalités de la servitude de mixité sociale, soit un calcul établi sur l'assiette du nombre de logement total de l'îlot considéré.

Détail de la modification

REDACTION AVANT MODIFICATION – PAGE 9

DES OBJECTIFS DE PRODUCTION MINIMALE DE LOGEMENTS SOCIAUX

Les orientations d'aménagement et de programmation de certains secteurs peuvent définir des objectifs de production minimale de logements locatifs sociaux et de logements en accession abordable (cf. tableau de synthèse en page 14).

La valeur retenue, sera la valeur la plus proche, à savoir à l'unité inférieure en cas de décimal inférieur à 0,5 et à l'unité supérieure en cas de décimal supérieur ou égal à 0,5.

(ex : 4,1 on retient 4 soit une obligation de réaliser a minima 4 logements sociaux.

Autre exemple : pour une valeur de 1,5 on retient 2).

REDACTION MODIFIEE – PAGE 9 *(en rouge)*

DES OBJECTIFS DE PRODUCTION MINIMALE DE LOGEMENTS SOCIAUX

Les orientations d'aménagement et de programmation de certains secteurs peuvent définir des objectifs de production minimale de logements locatifs sociaux et de logements en accession abordable (cf. tableau de synthèse en page 14).

Dans le cadre d'un aménagement par îlot défini au sein des secteurs, le nombre minimal de logements locatifs sociaux et de logements en accession abordable à réaliser sur l'îlot concerné par le projet, sera calculé au regard du nombre de logements total de l'îlot concerné.

La valeur retenue, sera la valeur la plus proche, à savoir à l'unité inférieure en cas de décimal inférieur à 0,5 et à l'unité supérieure en cas de décimal supérieur ou égal à 0,5.

(ex : 4,1 on retient 4 soit une obligation de réaliser a minima 4 logements sociaux.

Autre exemple : pour une valeur de 1,5 on retient 2).

2.2.5 Modification des modalités de desserte et de découpage d'îlots de l'OAP 2

Explication et justification

L'OAP n°2 concerne un secteur de requalification urbaine située à l'entrée Nord de l'agglomération entre la rue de Pornic (RD 97) et la rue de Bourgneuf (RD 13). L'OAP impose une densité de logements, une part minimale de logements à vocation sociale et différents principes d'aménagement du site (desserte viaire, desserte par liaisons douces, traitement paysager, implantation des constructions). L'OAP précise également la possibilité d'aménager le site par phases en respectant le découpage en 2 îlots indiqué dans le schéma d'aménagement.

Cependant, la conjugaison des principes de desserte par des liaisons douces avec la possibilité d'aménager le secteur par tranches en respectant les îlots définis par l'OAP, crée une forte complexité sur les modalités opérationnelle de réalisation de ces dessertes piétons/cycles.

Afin de faciliter la mise en œuvre opérationnelle, il est proposé de supprimer la possibilité d'aménager le secteur par tranche. En effet, l'ensemble étant constitué d'une seule entité foncière, il n'est pas soumis à un risque particulier de rétention foncière.

De plus, considérant la modification des modalités de calcul des objectifs de production minimale de logements à vocation sociale dans les OAP réalisées par îlot, développée au point 2.2.4 de la présente notice, la commune souhaite que le projet respecte les attentes de programmation à l'échelle de l'ensemble du secteur en évitant la découpe du projet.

Enfin, dans le but de rationaliser l'aménagement du secteur et d'optimiser l'utilisation du foncier, il est proposé de simplifier les attentes en matière de desserte par cheminement doux, en supprimant l'obligation que tout habitant du secteur puisse regagner l'espace commun de la Rogère par un cheminement interne débouchant au Sud du secteur. Ceci considérant que des liaisons piétonnes existent sur le domaine public en périphérie du projet, séparées des routes départementales par des aménagements paysagers, que la rue des Faisans au Sud de l'OAP est désormais en sens unique et que l'ensemble de l'agglomération est maintenant en zone 30, favorisant ainsi le sentiment de sécurité des piétons du secteur.

Les modifications concernant la suppression de la possibilité d'aménagement du secteur par îlots sont traduites dans le tableau de programmation de la première page de l'OAP, également reprises dans le tableau de synthèse des OAP en page 13 du document et dans le schéma d'aménagement et sa légende.

Les modifications concernant les modalités de desserte sont traduites dans le schéma d'aménagement et sa légende.

Détail de la modification

REDACTION AVANT MODIFICATION – TABLEAU DE SYNTHESE DES OAP, PAGE 13

N° OAP	Identification / localisation	Surface aménageable du secteur (en m²)	Modalités d'aménagement du secteur		Densité minimale de logements / hectare OU Nombre minimum de logements à réaliser		Part minimale de logements locatifs sociaux (ls)	Part minimale de logements pour primo-accédants et/ou en accession abordable
			Opération d'ensemble	Aménagement progressif (dans le cadre de schéma d'ensemble)				
1	Terrain de football et site d'équipements et de stationnement - Rue Jeanne d'Arc et rue Alsace Lorraine	18328	OUI	NON en îlot 1 OUI en îlot 2 (cf. OAP1)	60 (îlot 1)	logements / ha	cf. page suivante	cf. page suivante
2	Requalification La Rogère - Rue de Pornic / av. des Faisans	3000	OUI	OUI selon îlots définis (cf. OAP2)	18	logements / ha	cf. page suivante	cf. page suivante
3	Avenue de la Boutinardière / Rue des Goélands	4970	OUI	OUI selon îlots définis (cf. OAP3)	15	logements / ha	cf. page suivante	cf. page suivante
4	La Thébauderie - Avenue des Rochers du Roi (Opération ACHEVEE)	15100	OUI	OUI selon îlots définis (cf. OAP4)	15	logements / ha	/	/
5	Avenue de la Rinais	5768	OUI	OUI selon îlots définis (cf. OAP5)	15	logements / ha	cf. page suivante	cf. page suivante
6	Avenue des Grandes Vignes, en limite de coupure d'urbanisation (Opération ACHEVEE)	1855	OUI	NON	12	logements / ha	/	/
7	Avenue des Courlis	3160	OUI	NON	16	logements / ha	cf. page suivante	cf. page suivante
8	Rue des Moutiers - Entrée Sud-Est d'agglomération	3880	OUI	NON	15	logements / ha	cf. page suivante	cf. page suivante
9	Rue R.G. Cadou - Retraitement de l'entrée Nord d'agglomération et espace Ouest destiné à de l'habitat	3500 m² pour habitat	opération pour retraitement de l'entrée d'agglomération					
			OUI	NON	15	logements / ha	cf. page suivante	cf. page suivante
10	ZAC de la Rogère (Opération ACHEVEE)	36270	OUI	OUI	54	logements	13 logements locatifs sociaux	11 logements
11	Secteur à urbaniser dit quartier 'Port Saint-Jacques'	14670	OUI	OUI	25	logements / ha	cf. page suivante	cf. page suivante
12	Secteur à urbaniser entre le centre-bourg et La Jaginière (dont projet EHPAD et extension cimetière)	124400 (dont projet EHPAD et extension cimetière)	OUI	OUI (cf. OAP12)	20 (secteur B)	logements / ha	30 % (secteur B)	20 % des logements (secteur B)
13	Secteur urbain Les Chalaires / Pré-Tarin et zones d'activités		OAP générale multi vocation (habitat / activités / tourisme)		12 (cf. îlot habitat)	logements / ha	cf. page suivante	cf. page suivante
14	Secteur de la Bliinière		NON	OUI	/		cf. page suivante	cf. page suivante
15	Rue des Grands Prés / Rue Auguste Météveau Rue des Moutiers	Env. 54 470	OUI	OUI	Projet de constructions d'intérêt collectif (complexe sportif)		Pas de programme de logements	
16	Secteur lié au lotissement ostréicole de La Sennetière	702	OUI	NON	/	Projet lié au lotissement ostréicole de la Sennetière		
17	Site de requalification urbaine - Av. Louis Gautier	6100	OUI	NON	40	logements / ha	cf. page suivante	cf. page suivante
18	Rue R.G. Cadou - Nord de l'agglomération (la Croix Marzille)	3790	OUI	OUI	Vocation du secteur : aire de stationnement pour camping-cars			

REDACTION MODIFIEE – TABLEAU DE SYNTHESE DES OAP, PAGE 13 (en rouge)

N° OAP	Identification / localisation	Surface aménageable du secteur (en m²)	Modalités d'aménagement du secteur		Densité minimale de logements / hectare OU Nombre minimum de logements à réaliser		Part minimale de logements locatifs sociaux (ls)	Part minimale de logements pour primo-accédants et/ou en accession abordable
			Opération d'ensemble	Aménagement progressif (dans le cadre de schéma d'ensemble)				
1	Terrain de football et site d'équipements et de stationnement - Rue Jeanne d'Arc et rue Alsace Lorraine	18328	OUI	NON en îlot 1 OUI en îlot 2 (cf. OAP1)	60 (îlot 1)	logements / ha	cf. page suivante	cf. page suivante
2	Requalification La Rogère - Rue de Pornic / av. des Faisans	3000	OUI	NON	18	logements / ha	cf. page suivante	cf. page suivante
3	Avenue de la Boutinardière / Rue des Goélands	4970	OUI	OUI selon îlots définis (cf. OAP3)	15	logements / ha	cf. page suivante	cf. page suivante
4	La Thébauderie - Avenue des Rochers du Roi (Opération ACHEVEE)	15100	OUI	OUI selon îlots définis (cf. OAP4)	15	logements / ha	/	/
5	Avenue de la Rinais	5768	OUI	OUI selon îlots définis (cf. OAP5)	15	logements / ha	cf. page suivante	cf. page suivante
6	Avenue des Grandes Vignes, en limite de coupure d'urbanisation (Opération ACHEVEE)	1855	OUI	NON	12	logements / ha	/	/
7	Avenue des Courlis	3160	OUI	NON	16	logements / ha	cf. page suivante	cf. page suivante
8	Rue des Moutiers - Entrée Sud-Est d'agglomération	3880	OUI	NON	15	logements / ha	cf. page suivante	cf. page suivante
9	Rue R.G. Cadou - Retraitement de l'entrée Nord d'agglomération et espace Ouest destiné à de l'habitat	3500 m² pour habitat	opération pour retraitement de l'entrée d'agglomération					
			OUI	NON	15	logements / ha	cf. page suivante	cf. page suivante
10	ZAC de la Rogère (Opération ACHEVEE)	36270	OUI	OUI	54	logements	13 logements locatifs sociaux	11 logements
11	Secteur à urbaniser dit quartier 'Port Saint-Jacques'	14670	OUI	OUI	25	logements / ha	cf. page suivante	cf. page suivante
12	Secteur à urbaniser entre le centre-bourg et La Jaginière (dont projet EHPAD et extension cimetière)	124400 (dont projet EHPAD et extension cimetière)	OUI	OUI (cf. OAP12)	20 (secteur B)	logements / ha	30 % (secteur B)	20 % des logements (secteur B)
13	Secteur urbain Les Chalaires / Pré-Tarin et zones d'activités		OAP générale multi vocation (habitat / activités / tourisme)		12 (cf. îlot habitat)	logements / ha	cf. page suivante	cf. page suivante
14	Secteur de la Bliinière		NON	OUI	/		cf. page suivante	cf. page suivante
15	Rue des Grands Prés / Rue Auguste Météveau Rue des Moutiers	Env. 54 470	OUI	OUI	Projet de constructions d'intérêt collectif (complexe sportif)		Pas de programme de logements	
16	Secteur lié au lotissement ostréicole de La Sennetière	702	OUI	NON	/	Projet lié au lotissement ostréicole de la Sennetière		
17	Site de requalification urbaine - Av. Louis Gautier	6100	OUI	NON	40	logements / ha	cf. page suivante	cf. page suivante
18	Rue R.G. Cadou - Nord de l'agglomération (la Croix Marzille)	3790	OUI	OUI	Vocation du secteur : aire de stationnement pour camping-cars			

REDACTION AVANT MODIFICATION – TABLEAU DE PROGRAMMATION OAP 2, PAGE 23

N° OAP	Identification / localisation	Surface aménageable du secteur (en m²)	Modalités d'aménagement du secteur		Densité minimale de logements / hectare		Part minimale de logements locatifs sociaux	Part minimale de logements en accession abordable*
			Opération d'ensemble	Aménagement progressif (dans le cadre de schéma d'ensemble)	18	logements / ha		
2	Requalification de site à La Rogère - Rue de Pornic / av. des Faisans	3000	OUI	OUI selon îlots définis (cf. OAP2)	18	logements / ha	Voir ci-dessous	Voir ci-dessous

REDACTION MODIFIEE – TABLEAU DE PROGRAMMATION OAP 2, PAGE 23 (en rouge)

N° OAP	Identification / localisation	Surface aménageable du secteur (en m²)	Modalités d'aménagement du secteur		Densité minimale de logements / hectare		Part minimale de logements locatifs sociaux	Part minimale de logements en accession abordable*
			Opération d'ensemble	Aménagement progressif (dans le cadre de schéma d'ensemble)	18	logements / ha		
2	Requalification de site à La Rogère - Rue de Pornic / av. des Faisans	3000	OUI	NON	18	logements / ha	Voir ci-dessous	Voir ci-dessous

DETAIL DE LA MODIFICATION – SCHEMA D'AMENAGEMENT, PAGE 24

Modifications en rouge

Illustration schématique des principes d'aménagement et de déplacement



DETAIL DE LA MODIFICATION – LEGENDE SCHEMA D'AMENAGEMENT PAGE 25

Modifications en rouge

AMENAGEMENT

Périmètre du secteur d'étude d'une superficie d'environ 0,3 ha

~~Possibilité d'aménagement du secteur par tranche ou par îlot distinct : définition d'îlots A et B~~

~~Ilot A, comprenant l'habitation existante~~

~~Ilot B, sur lequel le permis de construire ou d'aménager est subordonné à la démolition des bâtiments existants et à une remise en état du site compatible avec sa destination future.~~

Prise en compte des constructions existantes sur le secteur

- Construction existante (habitation) pouvant être conservée
- Bâtiments (annexes) en pierres, si possible à reprendre et à valoriser
- Bâtiments à démolir

Principes généraux d'implantation des constructions

Reculs minima des constructions à respecter par rapport aux limites de voies et emprises publiques :

voie

- 5 m minimum par rapport à la route de Bourgneuf
- 5 m minimum par rapport à la rue de Pornic

Par rapport à l'avenue des Faisans, plusieurs possibilités sont admises :

- à l'alignement de l'avenue des Faisans,
- ou en léger recul, en veillant à respecter globalement l'alignement qu'observent les autres constructions (situées plus au Nord) par rapport à cette voie

Principes de traitement de l'interface avec le domaine public (voies publiques existantes)

Assurer un traitement de l'interface du secteur d'étude avec les voies publiques existantes (en l'absence de constructions) par :

- un traitement paysager, à dominante végétale, (pouvant intégrer des murets de pierres), mettant en valeur les façades des constructions et participant à la mise en valeur de l'entrée d'agglomération de La Bernerie-en-Retz,
- un traitement par la mise en place de clôtures, devant respecter les dispositions réglementaires (cf. article 11 du secteur concerné).

DEPLACEMENTS

Les orientations définissent des principes avec lesquels les projets d'aménagement doivent être compatibles. Les flèches sont indicatives. La localisation précise des accès et le tracé des voiries et cheminements restent à la discrétion de l'aménageur ou des aménageurs.

Desserte viaire (routière)

Principe d'accès routiers au secteur pour le desservir (desserte par les véhicules) :

- depuis la route de Bourgneuf, au Nord
- depuis l'avenue des Faisans à l'Est

Autre possibilité de desserte du secteur depuis la rue de Pornic, restant facultative et devant être évitée : l'aménageur devra justifier la nécessité de recourir à un accès depuis la rue de Pornic pour desservir plusieurs constructions ou plusieurs logements et l'absence d'alternative à ce scénario de desserte

Remarque 1 : La création d'accès direct à un seul logement depuis la route de Bourgneuf ou la rue de Pornic est interdite. L'accès direct à l'habitation existante peut seul être conservé en l'état.

~~**Desserte par cheminements "doux" (piétons, cycles)**~~

~~Principe de de desserte de l'ensemble du secteur par cheminement "doux", à assurer depuis l'avenue des Faisans : tout habitant du secteur doit pouvoir regagner l'espace "commun" de la Rogère par ce cheminement~~

~~Principe d'accès piétonnier / cyclable depuis la route de Bourgneuf à favoriser~~

~~**Remarque 2** : Le raccordement de la desserte piétonnière / cyclable du site à la rue de Pornic est admis, sous réserve d'être sécurisé~~

2.2.6 Modification des modalités de desserte par des cheminements doux de l'OAP 15

Explication et justification

L'OAP 15 précise certains principes d'aménagement du projet de pôle sportif des Grands Prés, dont un principe de liaison piétons-cycles à travers les sites des grands prés qui couvre plus de 5ha.

Cependant, les études préalables du projet ont révélé de nouvelles contraintes environnementales et hydroécologiques qui ont nécessité de faire évoluer le projet afin de mieux préserver l'espace de zone humide au cœur du site.

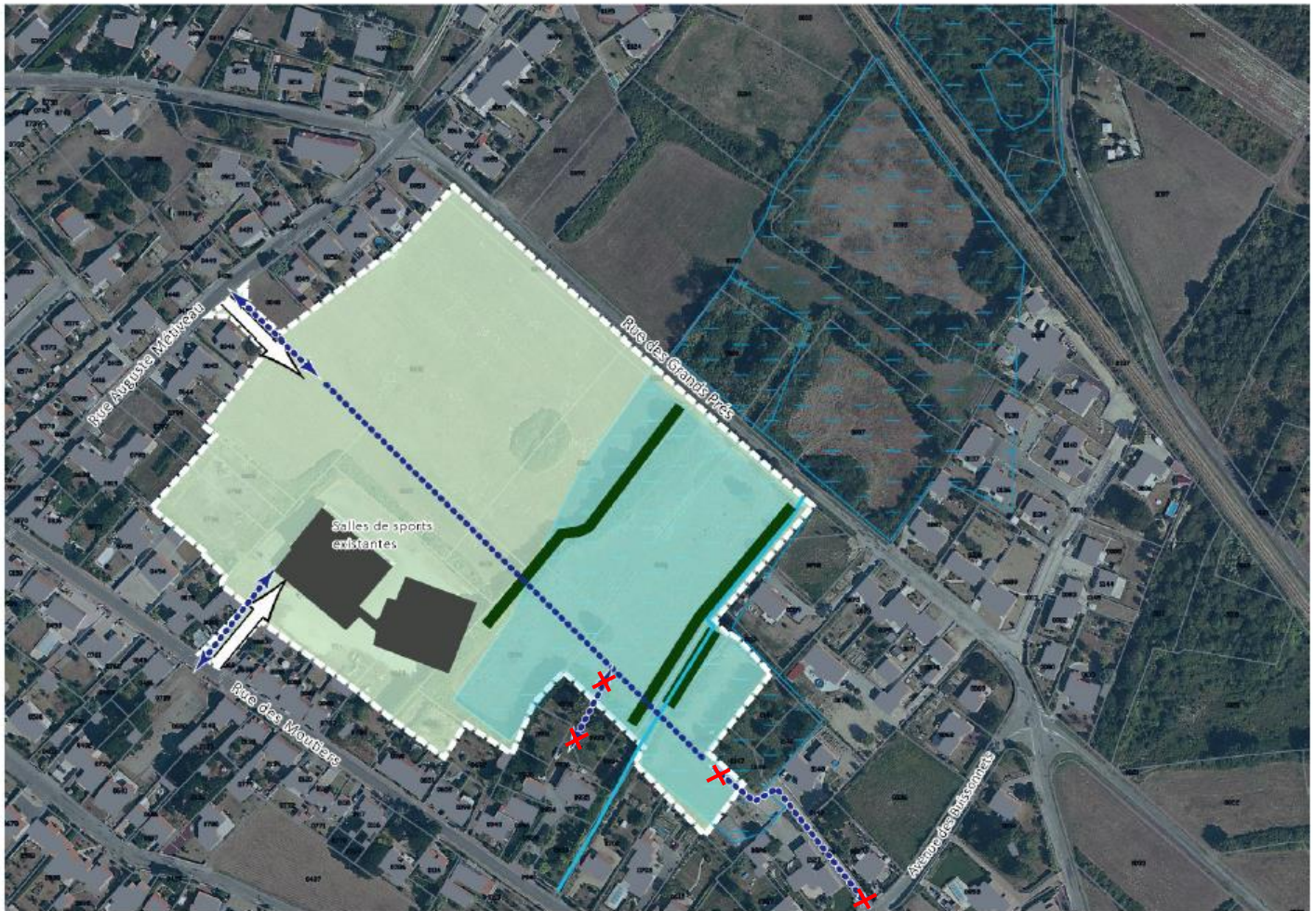
Le projet vise désormais à réduire fortement tout aménagement de la partie située en zone humide. C'est pourquoi, il est proposé de supprimer tout principe d'aménagement de l'OAP qui pourrait induire une altération de la zone humide au cœur du site, notamment par la création d'une surface roulante pour les cycles.

Le principe d'une ouverture du site aux piétons pourra cependant être maintenu sous réserve de respecter le caractère naturel et la sensibilité hydroécologique du secteur. Ainsi des cheminements pourront être matérialisés simplement par une gestion différenciée de l'espace naturel.

DETAIL DE LA MODIFICATION – SCHEMA PAGE 66

Modifications en rouge

Illustration schématique des principes d'aménagement et de déplacement



 périmètre global du secteur d'étude concerné par les orientations d'aménagement et de programmation, d'une superficie d'environ 5,5 ha



DETAIL DE LA MODIFICATION – LEGENDE PAGE 67

Modifications en rouge

Desserte par les cheminements "doux" (piétons, cyclables)



Principe de desserte du secteur par cheminements 'doux' (piétons, cycles) :

- ~~- depuis la rue des Grand Prés~~
- depuis la rue Auguste Métiève
- depuis la rue des Moutiers
- ~~- depuis l'avenue des Buissonnets~~
- ~~- depuis le cheminement au Sud-Est du site, relié à la rue des Moutiers~~



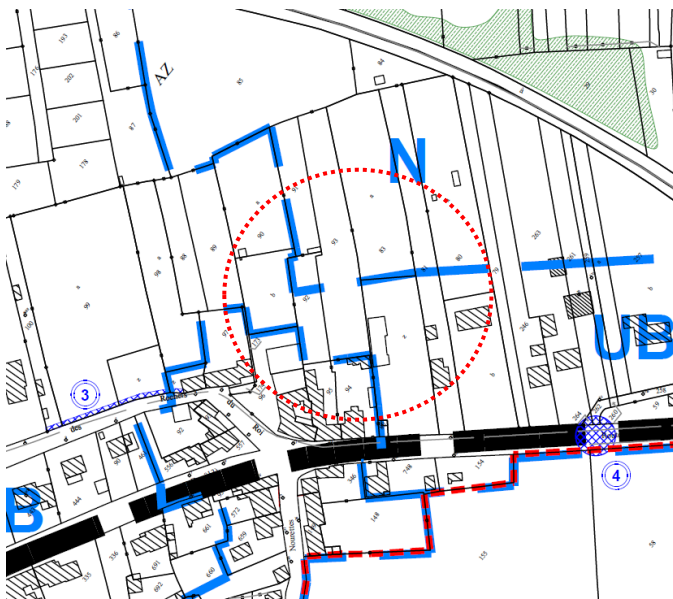
Principe de circulations piétonnes (~~principales~~) à aménager au sein du secteur sous réserve de respecter le caractère naturel et la sensibilité hydroécologique du secteur

2.3. MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

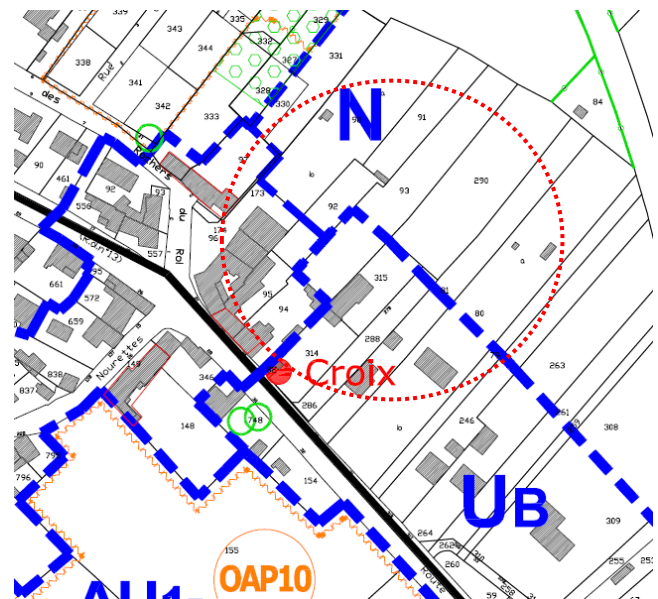
2.3.1 Correction d'une erreur matérielle de délimitation de la zone UB – secteur route de Bourgneuf

Explication et justification

Lors de la révision du PLU approuvée le 26 octobre 2018, la délimitation de la zone UB a été réduite dans le secteur situé à proximité de la route de Bourgneuf et de la rue des Rochers du Roi, afin de limiter l'urbanisation sur un secteur situé en deuxième rideau non desservi, tel qu'indiqué sur les extraits ci-après :

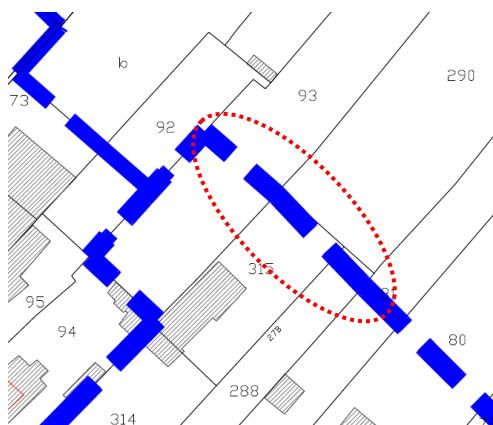


Extrait zonage PLU avant révision 2018



Extrait zonage PLU après révision 2018

Cependant le trait délimitant la constructibilité de la zone UB a été légèrement décalé au niveau de la limite entre les parcelles alors cadastrées AZ 93, 290 et 315, tel qu'indiqué ci-après :



Extrait zonage PLU après révision 2018

Pourtant avant l'approbation de la révision du PLU, une division foncière avait déjà autorisé la création d'un lot à bâtir respectant strictement la délimitation de la zone UB avant révision.

Un permis de construire pour l'édification d'un garage a ensuite été autorisé sur la base de la division foncière.

Il en résulte que le garage et les limites cadastrales produites par la division foncière ne sont pas cohérents avec le zonage du PLU.

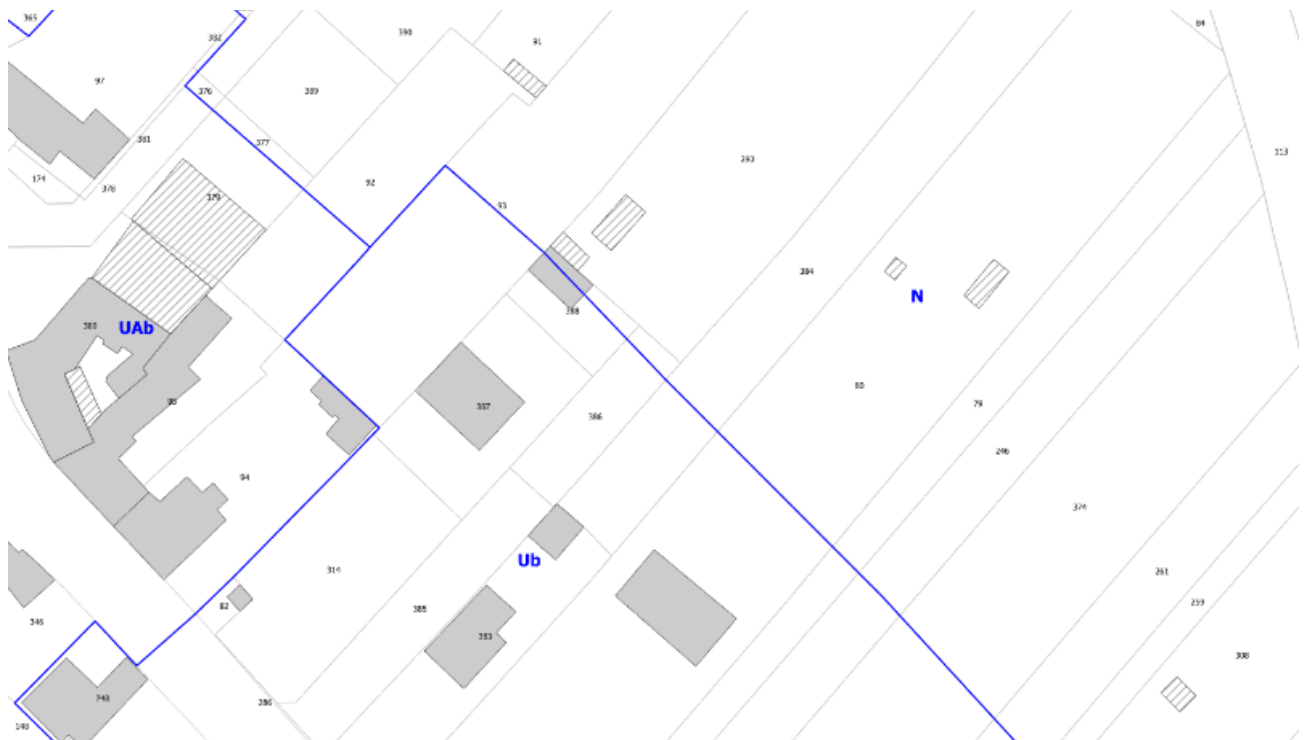
La modification du zonage de 2018 sur ces parcelles relève d'une erreur matérielle, dû principalement à l'absence de repère de terrain au niveau de la délimitation de la zone UB à l'époque et à la relative imprécision des documents en raison de l'épaisseur du trait de zonage.

C'est pourquoi il est proposé de corriger la délimitation de la zone UB en la recalant sur l'axe de la limite cadastrale créée par la division foncière ayant précédé la révision du PLU, soit le long des limites Nord-Est des actuelles parcelles AZ 386 et 388 et leur prolongement en direction de la parcelle AZ 92.

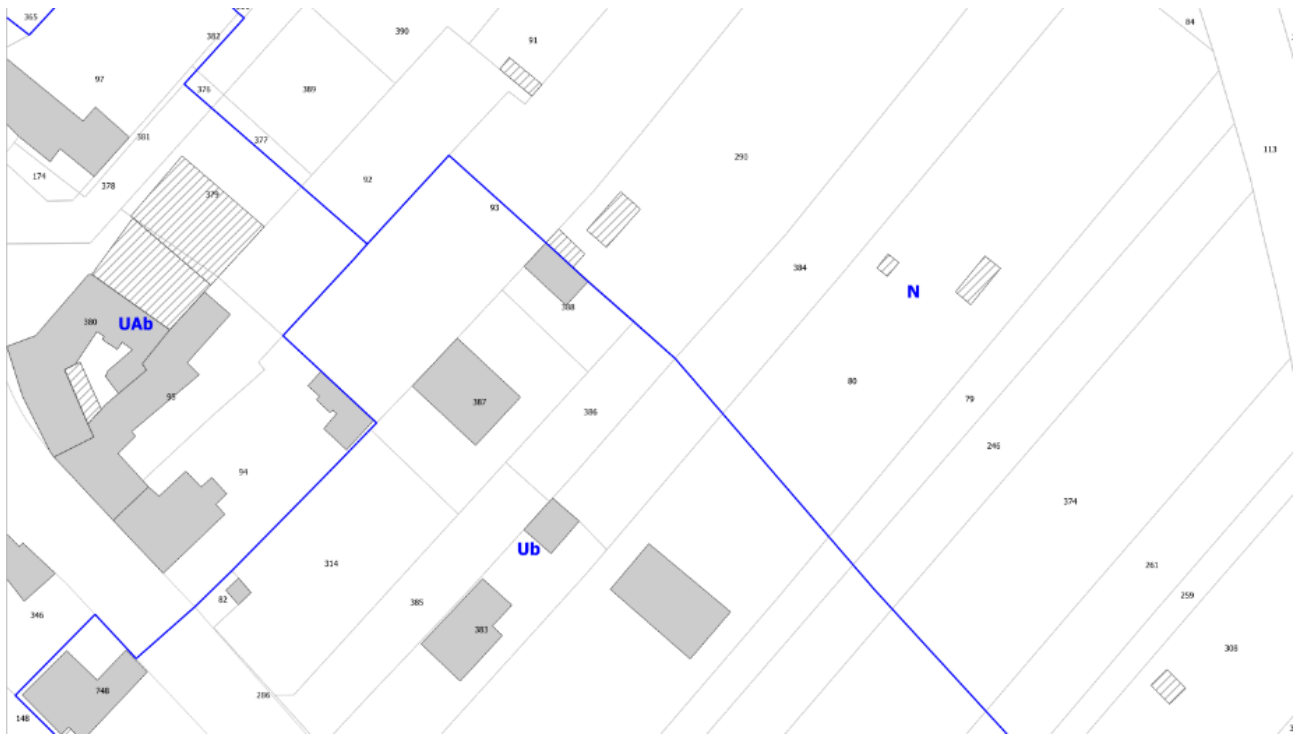
La modification du zonage concerne une bande de 1 à 2 m de large pour une surface globale de l'ordre de 150m².

Détail de la modification

REGLEMENT GRAPHIQUE AVANT MODIFICATION



REGLEMENT GRAPHIQUE APRES MODIFICATION



3. L'ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS DE PORTÉE SUPÉRIEURE

La commune de La Bernerie-en-Retz est concernée par :

- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la Région Pays de la Loire, adopté les 16 et 17 décembre 2021 et approuvé le 7 février 2022 ;
- Le Schéma de Cohérence Territorial du Pays de Retz, approuvé le 28 juin 2013, en cours de révision ;
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire Bretagne 2022-2027, adopté par le comité de bassin, en vigueur depuis le 4 avril 2023 ;
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Marais Breton et Baie de Bourgneuf, approuvé le 16 mai 2014 ;
- Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne 2022-2027 dont la révision a été approuvée le 13 mars 2022 ;
- La Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) de la Baie de Bourgneuf Nord, approuvé le 13 juillet 2016 ;
- Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2022-2024, à l'échelle de la communauté d'agglomération Pornic Agglo Pays de Retz, adopté en 2019 et en cours de révision ;
- Le Plan de Mobilité de Pornic agglo Pays de Retz, approuvé le 22 septembre 2022.

Les points objets de la modification simplifiée du PLU de La Bernerie-en-Retz sont des modifications mineures du règlement, des OAP et la correction d'une erreur matérielle du règlement graphique. Ils sont sans incidence sur la compatibilité du document d'urbanisme avec les documents de portée supra communale.

4. ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

L'objet de la modification simplifiée du PLU concerne :

- les modalités d'application de l'article R151-21 3° du code de l'urbanisme au regard de la servitude de mixité sociale de la commune,
- la modulation des objectifs de production de logements en accession sociale
- les modalités de calcul des objectifs de production de logements à vocation sociale dans les OAP,
- la modification des objectifs de desserte par liaisons douces des OAP 2 et 15, et les modalités de découpage de l'aménagement de l'OAP 2,
- la modification de dispositions relatives aux clôtures sur rue,
- la correction d'une erreur matérielle sur la délimitation de la zone UB représentant environ 150m² sur un secteur déjà bâti.

Ces modifications ont surtout pour objet de clarifier les dispositions du plan local d'urbanisme en vue de faciliter la mise en œuvre opérationnelle des opérations d'aménagement ou de construction.

Deux mesures plus spécifiques peuvent potentiellement avoir un impact sur l'environnement :

- La suppression des principes d'accès piétons de l'OAP 2. En périphérie immédiate du projet, la configuration des aménagements (cheminements piétonniers en site propre avec aménagement paysager, passage à sens unique de l'avenue des Faisans, mise en place d'une zone 30, etc.) permet d'offrir une alternative sécurisée et sans allongement du temps de parcours piétonnier pour rejoindre l'espace commun de la Rogère, que ce soit depuis le futur quartier concerné par l'OAP ou depuis les quartiers avoisinants. Ainsi, **cette suppression n'est pas susceptible d'avoir des impacts négatifs sur l'environnement** par rapport à la situation initiale du PLU avant modification simplifiée. (en particulier concernant les déplacements, les risques et nuisances et l'air, l'énergie et le climat).
- La modification des modalités de desserte par des cheminements doux de l'OAP15. Les changements apportés visent à réduire les aménagements sollicités au sein de la zone humide afin de la préserver de toute altération. Ainsi, **cette modification est susceptible d'avoir des impacts positifs sur l'environnement** (en particulier sur l'artificialisation, les milieux naturels, la biodiversité et la ressource en eau), en préservant le caractère naturel et la sensibilité hydroécologique de la zone humide.

Toutes les autres modifications n'ont pas d'impacts sur l'environnement.

En conséquence, bien que La Bernerie-en-Retz recense sur son territoire des sites Natura 2000, le projet de modification simplifiée du PLU n'est pas de nature à porter atteinte à l'environnement.

Envoyé en préfecture le 17/09/2024

Reçu en préfecture le 17/09/2024

Publié le 16/09/2024

ID : 044-214400129-20240916-2024_06_85_P-DE



Commune de La Bernerie-en-Retz

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

PIECES ADMINISTRATIVES



N°2024-06-85

Envoyé en préfecture le 17/09/2024

Reçu en préfecture le 17/09/2024

Publié le 16/09/2024

ID : 044-214400129-20240916-2024_06_85_P-DE



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA BERNERIE-EN-RETZ

SÉANCE DU 13 SEPTEMBRE 2024
CONVOCAISON DU 9 SEPTEMBRE 2024

Nombre de conseillers :

- En exercice	:	23
- Présents	:	15
- Représentés	:	3
- Absents :		5
- Votants	:	18

L'an deux mille vingt-quatre, le treize septembre, le Conseil Municipal de La Bernerie-en-Retz, dûment convoqué, s'est réuni en son lieu ordinaire de ses séances, salle du conseil municipal, en session ordinaire, sous la présidence de Monsieur Jacques PRIEUR, Maire de la commune.

Étaient présents :

Jacques PRIEUR, Alain GUILLON, Dominique DUPAU, Sylvie IMBERT, Eloïse BOUTIN, Jean-Yves LAIGLE, Patricia CARRARA, Marie-Françoise DION, Reynald EPIÉ, Pascale BARDOU, Muriel SALEMBIER, Isabelle MONNIER, Eric SCHMITLIN, Roland BATAILLE, Gilles LAURENT.

Étaient représentés :

Laurence BRETON donne pouvoir à Jacques PRIEUR, Claude TILLY donne pouvoir à Sylvie IMBERT, Mylène FAJFER donne pouvoir à Eloïse BOUTIN.

Étaient absents : Catherine LEROY, Antoine CHIFFOLEAU, Arnaud BECHENNEC, Julie PIERRE, Alexandre LITAUD.

Secrétaire de séance (article L2121-15 du CGCT) : Marie-Françoise DION est nommée secrétaire de séance.

OBJET : MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME – APPROBATION

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L153-45 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de La Bernerie en Retz, approuvé par délibération du conseil municipal en date du 22 février 2008, révisé par délibération du conseil municipal en date du 26 octobre 2018, et modifié par délibération du 27 janvier 2023,

Vu l'arrêté du Maire n°R12-2024 en date du 14 mai 2024, décidant d'engager la procédure de modification simplifiée du PLU,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 21 juin 2024 définissant les modalités de mise à disposition du public,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 13 septembre 2024 décidant de ne pas soumettre le projet à évaluation environnementale,

Vu l'avis de la commission urbanisme du 30 août 2024,

Le maire expose les éléments suivants :

La procédure de modification simplifiée n°1 du PLU a été engagée par arrêté municipal du 14 mai 2024. Elle a fait l'objet d'une consultation des personnes publiques associées, dont les avis sont joints au dossier d'approbation. La mise à disposition du public s'est tenue du 26 juillet au 26 août 2024, conformément aux modalités définies par la délibération du conseil municipal du 21 juin 2024. A titre de bilan, le projet n'a fait l'objet d'aucune observation de la part du public.

Page 1 / 2

Le maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte qui pourra faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Nantes dans un délai de deux mois à compter de sa transmission au représentant de l'Etat et de sa publication.

Le Tribunal Administratif de Nantes peut être saisi au moyen de l'application informatique télerecours citoyen accessible par le biais du site www.telerecours.fr

En vue de son approbation, dans un souci de clarification de l'instruction des autorisations d'urbanisme, il est proposé de retenir la proposition produite par Pornic Agglo Pays de Retz de modification de la rédaction de l'article 11 des zones UA, UB, AU1, A et N relative au type de clôture admis en façade sur rue.

Conformément à l'article L 153-47 du code de l'urbanisme, le conseil municipal est appelé à se prononcer sur l'approbation du dossier de la modification simplifiée n°1 du PLU tel qu'il est annexé à la présente délibération.

Après en avoir délibéré,

Le Conseil Municipal,

Par vote à mains levées et par 17 voix pour :

- **APPROUVE** la modification simplifiée n°1 du PLU, telle qu'elle est annexée à la présente délibération,
- **INDIQUE** que la présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie, conformément aux dispositions de l'article R153-21 du code de l'urbanisme. Mention de cet affichage sera insérée en caractère apparent dans un journal diffusé dans le département. La modification simplifiée sera téléversée sur le Géoportail de l'urbanisme, conformément aux dispositions de l'article R153-22 du code de l'urbanisme.
- **INDIQUE** que la présente délibération sera exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission au contrôle de légalité dans les conditions définies aux articles L2131-1 et L2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Pour copie conforme, La Bernerie-en-Retz, l

le 16 septembre 2024,

Le Maire,

Jacques PRIEUR





N°2024-06-84

Envoyé en préfecture le 17/09/2024

Reçu en préfecture le 17/09/2024

Publié le 16/09/2024

ID : 044-214400129-20240916-2024_06_85_P-DE



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA BERNERIE-EN-RETZ

SÉANCE DU 13 SEPTEMBRE 2024
CONVOCAISON DU 9 SEPTEMBRE 2024

Nombre de conseillers :

- En exercice	:	23
- Présents	:	14
- Représentés	:	3
- Absents :		6
- Votants	:	17

L'an deux mille vingt-quatre, le treize septembre, le Conseil Municipal de La Bernerie-en-Retz, dûment convoqué, s'est réuni en son lieu ordinaire de ses séances, salle du conseil municipal, en session ordinaire, sous la présidence de Monsieur Jacques PRIEUR, Maire de la commune.

Étaient présents :

Jacques PRIEUR, Alain GUILLON, Dominique DUPAU, Sylvie IMBERT, Eloïse BOUTIN, Jean-Yves LAIGLE, Patricia CARRARA, Marie-Françoise DION, Reynald EPIÉ, Pascale BARDOU, Muriel SALEMBIER, Isabelle MONNIER, Eric SCHMITLIN, Roland BATAILLE.

Étaient représentés :

Laurence BRETON donne pouvoir à Jacques PRIEUR, Claude TILLY donne pouvoir à Sylvie IMBERT, Mylène FAJFER donne pouvoir à Eloïse BOUTIN.

Étaient absents : Gilles LAURENT, Catherine LEROY, Antoine CHIFFOLEAU, Arnaud BECHENNEC, Julie PIERRE, Alexandre LITAUD.

Secrétaire de séance (article L2121-15 du CGCT) : Marie-Françoise DION est nommée secrétaire de séance.

OBJET : MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME – DECISION DE NON-REALISATION D'UNE EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L153-36 et suivants et R104-33 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de La Bernerie en Retz, approuvé par délibération du conseil municipal en date du 22 février 2008, révisé par délibération du conseil municipal en date du 26 octobre 2018, et modifié par délibération du 27 janvier 2023,

Vu l'arrêté du Maire n°R12-2024 en date du 14 mai 2024, décidant d'engager la procédure de modification simplifiée du PLU,

Vu l'information de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) des Pays de la Loire sur l'absence de réponse en date du 23 juillet 2024, valant avis favorable sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale,

Le rapporteur expose les éléments suivants :

En application de l'article R104-33 du code de l'urbanisme, une analyse a été conduite par la commune afin d'évaluer si la modification simplifiée n°1 du PLU était susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine. Cette analyse a conduit à estimer qu'une évaluation environnementale n'était pas nécessaire pour la modification simplifiée n°1 du PLU. L'autorité environnementale a été saisie le 21 mai 2024 dans le cadre d'une procédure dite « ad hoc » afin de rendre un avis conforme sur l'analyse de la commune.

Par une information transmise le 23 juillet 2024, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) des Pays de la Loire rappelle qu'en l'absence de réponse dans un délai de deux mois, la MRAE des Pays de la Loire est réputée avoir un avis favorable sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

Page 1 / 2

Le maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte qui pourra faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Nantes dans un délai de deux mois à compter de sa transmission au représentant de l'Etat et de sa publication.
Le Tribunal Administratif de Nantes peut être saisi au moyen de l'application informatique télérecours citoyen accessible par le biais du site www.telerecours.fr

Conformément aux dispositions de l'article R104-33 du code de l'urbanisme, le conseil municipal est appelé à prendre une décision relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale du projet de modification n°1 du PLU.

Après en avoir délibéré,

Le Conseil Municipal,

Par vote à mains levées et par 17 voix pour :

- **DECIDE** de ne pas soumettre à évaluation environnementale le projet de modification simplifiée n°1 du PLU, en application de l'article R104-33 du code de l'urbanisme.
- **INDIQUE** que la présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie, conformément aux dispositions de l'article R153-21 du code de l'urbanisme.

Pour copie conforme, La Bernerie-en-Retz,

le 16 septembre 2024,

Le Maire,

Jacques PRIEUR





N°2024-05-19

Envoyé en préfecture le 17/09/2024

Reçu en préfecture le 17/09/2024

Publié le 16/09/2024

ID : 044-214400129-20240916-2024_06_85_P-DE



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA BERNERIE-EN-RETZ

SÉANCE DU 21 JUIN 2024
CONVOCATION EN DATE DU 10 JUIN 2024

Nombre de conseillers :

- En exercice	:	23
- Présents	:	15
- Représentés	:	4
- Absents	:	4
- Votants	:	19

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-et-un juin, le Conseil Municipal de La Bernerie-en-Retz, dûment convoqué, s'est réuni en son lieu ordinaire de ses séances, salle du conseil municipal, en session ordinaire, sous la présidence de Monsieur Jacques PRIEUR, Maire de la commune.

Etaient présents :

Jacques PRIEUR, Laurence BRETON, Alain GUILLON, Sylvie IMBERT, Jean-Yves LAIGLE, Eloïse BOUTIN, Catherine LEROY, Marie-Françoise DION, Reynald EPIÉ, Pascale BARDOU, Isabelle MONNIER, Eric SCHMITLIN, Roland BATAILLE, Claude TILLY, Muriel SALEMBIER,

Étaient représentés :

Patricia CARRARA donne pouvoir à Marie-Françoise DION, Gilles LAURENT donne pouvoir à Sylvie IMBERT, Mylène FAJFER donne pouvoir à Eloïse BOUTIN, Antoine CHIFFOLEAU donne pouvoir à Jean-Yves LAIGLE.

Étaient absents et excusés : Arnaud BECHENNEC, Julie PIERRE, Dominique DUPAU, Alexandre LITAUD.

Secrétaire de séance (article L2121-15 du CGCT) : Jean-Yves LAIGLE est nommé secrétaire de séance.

OBJET : MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME – MODALITES DE MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L153-36 à L153-40, L153-45 à L153-48, R153-20 et R153-21,

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de La Bernerie-en-Retz, approuvé par délibération du conseil municipal en date du 22 février 2008, révisé par délibération du Conseil Municipal en date du 26 octobre 2018, et modifié par délibération du 27 janvier 2023,

Vu l'arrêté du Maire n°R12-2024 en date du 14 mai 2024, décidant d'engager la procédure de modification simplifiée du PLU,

CONSIDERANT que le projet de modification peut être soumis à la procédure de modification simplifiée conformément à l'article L153-45 du code de l'urbanisme ;

CONSIDERANT qu'en application de l'article L153-47 du code de l'urbanisme, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant les avis émis par les personnes publiques associées, sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations ;

CONSIDERANT qu'en application des mêmes dispositions, les modalités de la mise à disposition sont précisées par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition ;

CONSIDERANT l'avis favorable de la commission de gestion réunie le 18 juin 2024,

Page 1 | 2

Le maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte qui pourra faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Nantes dans un délai de deux mois à compter de sa transmission au représentant de l'Etat et de sa publication.

Le Tribunal Administratif de Nantes peut être saisi au moyen de l'application informatique télérecours citoyen accessible par le biais du site www.telerecours.fr

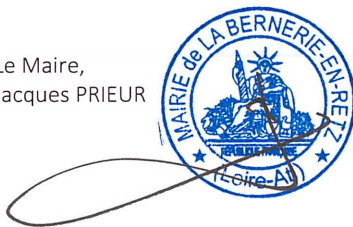
Le Conseil Municipal est appelé à se prononcer sur les modalités de la mise à disposition du public.

Après en avoir délibéré,
le Conseil Municipal,
Par vote à mains levées et par 19 voix pour,

- **APPROUVE** les modalités suivantes de la mise à la disposition du public du projet de modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme :
 - le projet de modification, l'exposé de ses motifs et les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, du 26 juillet au 26 août 2024 inclus, à la mairie, 16 rue Georges Clemenceau, aux jours et heures d'ouverture au public ainsi que sur le site internet <https://mairie-labernerie.fr/>
 - un registre disponible en mairie et une adresse électronique dédiée (plu@mairie-labernerie.fr) permettront au public de formuler ses observations et propositions, lesquelles pourront également être adressées par courrier à Monsieur le Maire à l'adresse de la mairie,
 - un avis informera le public de la mise à la disposition du projet de modification. Cet avis sera publié en caractères apparents huit jours au moins avant le début de la mise à disposition sur le site internet de la commune ainsi que par voie d'affiches apposées sur les panneaux d'information de la commune ; ce pendant toute la durée de la mise à disposition.
- **PRECISE** qu'à l'issue de la mise à disposition, monsieur le Maire en présentera le bilan devant le conseil municipal qui en délibérera et adoptera, le cas échéant, le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.
- **INDIQUE** que la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité et d'information prévues à l'article R153-21 du code de l'urbanisme.
- **INDIQUE** que la présente délibération sera transmise au contrôle de légalité. Elle sera exécutoire dans les conditions prévues aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Pour copie conforme, la Bernerie-en-Retz,
le 24 juin 2024,

Le Maire,
Jacques PRIEUR





Commune de La Bernerie-en-Retz

ARRÊTÉ DU MAIRE

Prescrivant la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de La Bernerie-en-Retz

Le Maire de la commune de LA BERNERIE-EN-RETZ,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.101-1 et suivants, L.153-36, L153-37 et L.153-45,

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de La Bernerie en Retz, approuvé par délibération du conseil municipal en date du 22 février 2008, révisé par délibération du conseil municipal en date du 26 octobre 2018, et modifié par délibération du 27 janvier 2023,

Considérant que la modification envisagée du plan local d'urbanisme a pour objet de faire évoluer les dispositions réglementaires du document sur des adaptations mineures du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et une correction d'erreur matérielle du règlement graphique ;

Considérant que ces points ne relèvent pas d'une procédure de révision du document d'urbanisme ;

Considérant que la modification envisagée entre dans le champ d'application de la procédure de modification simplifiée ;

Considérant que la procédure de modification simplifiée est menée à l'initiative du Maire ;

Considérant que le projet de modification simplifiée doit être notifié aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme ;

Considérant que la procédure de modification simplifiée prévoit une mise à disposition du public pour une durée d'un mois ;

ARRÊTE

Article 1 :

La procédure de modification simplifiée n°1 du PLU de La Bernerie en Retz est engagée.

Article 2

La modification a pour objet de procéder à des adaptations et clarifications des dispositions du règlement, des orientations d'aménagement et de programmation et du règlement graphique, concernant notamment :

- les modalités d'application de la servitude de mixité sociale de la commune dans le règlement et les OAP,
- la modification de dispositions du règlement notamment relatives à l'aspect extérieur des constructions,
- la modification de dispositions mineures de certaines OAP, notamment relatives aux modalités de desserte et de découpage des aménagements,
- la correction d'une erreur matérielle sur le règlement graphique.

Ces évolutions pourront être précisées dans le cadre du déroulement de la procédure de modification simplifiée du PLU.

Article 3

Le dossier de modification simplifiée n°1 sera notifié au Préfet et personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme, avant la mise à disposition du public. Le cas échéant, les avis seront joints au dossier de mise à disposition du public.

**Article 4**

Le dossier de modification simplifiée fera l'objet d'une mise à disposition seront arrêtées par délibération du Conseil Municipal.

Article 5

A l'issue de la mise à disposition du public, le Maire présentera le bilan au conseil municipal qui en délibérera et adoptera le projet de modification, éventuellement amendé pour tenir compte des observations du public ou des avis des personnes publiques associées, par délibération motivée.

Article 6

Conformément aux dispositions des articles R.153-20 à R.153-22, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en mairie durant un délai d'un mois ; mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Une copie du présent arrêté sera adressée à M. le Préfet.

Fait à La Bernerie-en-Retz le 14 mai 2024

Le Maire,

Jacques PRIEUR



Envoyé en préfecture le 17/09/2024

Reçu en préfecture le 17/09/2024

Publié le 16/09/2024

ID : 044-214400129-20240916-2024_06_85_P-DE



Commune de La Bernerie-en-Retz

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

AVIS DE LA MRAE ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES



Mission régionale d'autorité environnementale

PAYS DE LA LOIRE

**Information de la mission régionale
d'autorité environnementale (MRAe) Pays de la Loire
sur la modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme
de La Bernerie-en-Retz (44)**

n° MRAe : PDL-2024-7881

Au regard du dossier reçu le 21 mai 2024, en l'absence de réponse prévue à l'article R 104-35 du code de l'urbanisme au terme du délai de deux mois, la MRAe Pays de la Loire est réputée avoir un avis favorable sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

La présente information, notifiée à la personne publique responsable, sera :

- jointe au dossier soumis à enquête publique ou mis à la disposition du public, avec le formulaire visé à l'article R104-34 du code de l'urbanisme ;
- mise en ligne sur le site internet de la MRAe (www.mrae.developpement-durable.gouv.fr).

Fait à Nantes, le 23 juillet 2024

Pour la MRAe Pays de la Loire,



Bernard ABRIAL



Original remis à

GC

Courrier
Arrivé le 26 JUN 2024

Copie pour rép

Copie pour Info

Monsieur le Maire

Jacques PRIEUR

Mairie de La Bernerie-en-Retz
16 rue Georges CLEMENCEAU
44760 LA BERNERIE-EN-RETZ

Envoyé en préfecture le 17/09/2024

Reçu en préfecture le 17/09/2024

Publié le 16/09/2024

ID : 044-214400129-20240916-2024_06_85_P-DE

S²LOW

Sainte-P

Hugues BAUDRY 02.40.02.10.72
h.baudry@petr-paysderetz.fr

Monsieur le Maire,

Par courrier du 13 juin 2024, vous avez transmis le projet de modification simplifiée n°1 du PLU de La Bernerie-en-Retz au PETR du Pays de Retz, au titre de l'article L 153-45 du code de l'urbanisme.

La modification porte sur la correction d'une erreur matérielle dans le règlement graphique et les ajustements du règlement écrit suivants :

- concernant la servitude de mixité sociale en lotissement et en permis valant division,
- concernant les objectifs de production de logements en accessions abordable,
- concernant les clôtures sur rue

Le dossier vise également la modification des OAP en lien avec :

- les objectifs de production en accession sociale
- les modalités de desserte et de découpage d'îlots de l'OAP n°2
- la desserte par les cheminements doux de l'OAP n°15

Au regard de l'examen de votre projet, j'ai l'honneur de vous faire savoir qu'il est compatible avec les orientations du SCoT, et que le PETR émet donc un **avis favorable** sur la modification n°1 du PLU de La Bernerie-en-Retz.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

La Présidente
Pascale BRIAND

Monsieur Jacques PRIEUR
Maire de La Bernerie-en-Retz
Hotel de ville
Rue Georges Clémenceau

44760 La Bernerie-en-Retz

A Pornic, le 28 juin 2024

N/Réf : SM/AG/PP/0921/2024

Objet : Avis sur le projet de modification simplifiée n°1 du PLU de La Bernerie-en-Retz

Aff. Suivie par : Pierre PIGNON – 06.49.76.27.82 – ppignon@pornicagglo.fr

Monsieur le Maire,

Par courrier du 13 juin 2024, vous avez bien voulu me transmettre, pour avis, le projet de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de La Bernerie-en-Retz. Ce projet a été soumis à l'avis technique des différents services communautaires concernés.

Après examen, la communauté d'agglomération un avis favorable sur votre projet qui permettra notamment de faciliter la production de logements sociaux, dans le respect des objectifs du futur programme local de l'habitat en cours de révision.

Je me permets toutefois d'attirer votre attention sur le fait que la proposition de rédaction relative aux clôtures ajourées pourrait engendrer une difficulté d'application en cas de grille présentant des formes travaillées, par exemple avec des courbures (qui ne serait ni strictement verticale ou ni strictement horizontale), sans pour autant que l'objectif de transparence visuelle recherchée ne soit remis en cause. Ainsi, nous vous suggérons d'adopter la rédaction suivante : « [...] *pouvant être surmonté d'un dispositif vertical ou horizontal ajouré (lisses, ...) ou d'une grille.* ».

Le responsable du service « Ingénierie territoriale sur les documents d'urbanisme » se tient à votre disposition pour vous accompagner, au besoin, sur la suite de la démarche.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma respectueuse considération.

**Pour le Président et par délégation,
La Vice-Présidente en charge de la commission
"Aménagement du territoire"**



Séverine MARCHAND

Envoyé en préfecture le 17/09/2024

Reçu en préfecture le 17/09/2024

Publié le 16/09/2024

ID : 044-214400129-20240916-2024_06_85_P-DE

S²LOW

 CCI NANTES ST-NAZAIRE

 Original remis à

Courrier
Arrivé le - 1 JUL. 2024

Copie pour rép

Copie pour Info

Monsieur Jacques PRIEUR
Maire
16 rue Georges Clemenceau
44760 LA BERNERIE EN RETZ

Nantes,
Le 20 juin 2024

Nos réf : PLU/24016
Affaire suivie par Anne-Cécile BERNARD
Département Stratégie Territoriale
anne-cecile.bernard@44.cci.fr

Objet : modification n°1 du PLU

Monsieur le Maire,

Je vous remercie de m'avoir soumis, pour avis, le projet de modification n°1 du PLU de la Bernerie-en-Retz.

Les modifications que vous proposez n'appellent pas de remarque particulière de notre part.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Yann TRICHARD
Président



CCI Nantes St-Nazaire

Maison de l'Entrepreneuriat et des Transitions - 1 rue Françoise Sagan - 44800 Saint-Herblain

Maison de l'Entreprise - 6 esplanade Anna Marly - 44600 Saint-Nazaire

T. 02 40 44 6000 - Ets public - N° SIREN 130 008 105 - APE 9411Z - nantesstnazaire.cci.fr

Envoyé en préfecture le 17/09/2024

Reçu en préfecture le 17/09/2024

Publié le 16/09/2024

ID : 044-214400129-20240916-2024_06_85_P-DE



Mairie de la Bernerie-en-Retz
A l'attention de Monsieur Jacques PRIEUR
Maire
16 rue Georges Clémenceau
44760 LA BERNERIE-EN-RETZ

Dossier suivi par
Justine CHOLET
Chargée de mission Aménagement
Urbanisme
Territoire Centre Atlantique
06 13 41 42 51
justine.cholet@pl.chambagri.fr

Nantes, le 2 juillet 2024

Objet : Modification n°1 PLU La Bernerie-en-Retz
Réf. PC/JC/PG/421M24023

Monsieur le Maire,

Vous nous avez adressé, le 13 juin dernier, le dossier relatif à l'affaire citée en objet. Nous vous en remercions.

Après examen du projet, **nous n'avons pas d'observation particulière à formuler sur ce dossier.**

Vous en souhaitant bonne réception,

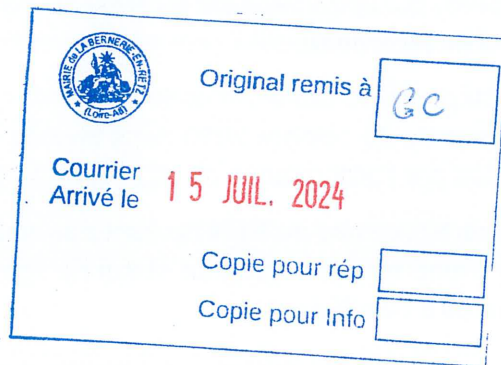
Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos sentiments distingués.

Par délégation du Président de la Chambre d'agriculture
Paul CHARRIAU

Chambre d'agriculture
Loire-Atlantique
Maison de l'agriculture
Rue Pierre-Adolphe-Bobierre
La Géraudière
44939 NANTES Cedex 9
Tél. 02 53 46 60 00
accueil-nantes@pl.chambagri.fr

pays-de-la-loire.chambres-agriculture.fr

Siège social : Chambre d'agriculture de région Pays de la Loire
9 rue André Brouard – CS 70510 – 49105 ANGERS Cedex 2 – Siret : 130 031 487 00015



Hôtel de ville
LA BERNERIE-EN-RETZ
16, rue Georges Clémenceau
44 LA BERNERIE-EN-RETZ

A l'attention de Monsieur CHARRIER
Gabriel

NANTES, le 09/07/2024

Réf. : N° 2407D033PVI-SG-RD
Contact : immobilier.urbanisme.ditco@sncf.fr

Objet : Modification n°1 du PLU de la commune de LA BERNERIE-EN-RETZ (44)

Monsieur Le Maire,

Dans le cadre de la demande de la modification n°1 du PLU de La Bernerie-en-Retz, vous avez sollicité en date du 13 juin 2024 SNCF RESEAU afin que nous portions à votre connaissance toutes les informations nécessaires à la production de ce document.

Par la présente, nous vous remercions d'avoir associé le Groupe SNCF à cette procédure.

SNCF, agissant tant en son nom et pour son compte, pour les fonciers lui appartenant, qu'au nom et pour le compte de SNCF Réseau, SNCF Voyageurs, FRET SNCF, vous prie de bien vouloir prendre en compte les observations qui suivent :

Les informations portées ci-après visent en particulier à assurer la sécurité du domaine public ferroviaire et de ses riverains, son développement, et sa valorisation.

- LES CONTRAINTES FERROVIAIRES

La commune de La Bernerie-en-Retz est traversée par la ligne ferroviaire suivante :

- 536 000 de Ste-Pazanne à Pornic

Les lignes, raccordement ou voie mère, qui appartiennent au Réseau Ferré National (RFN) sont par conséquent du domaine public ferroviaire.

Le domaine public ferroviaire est protégé par le CG3P, le code civil ainsi que par la servitude dite " T1 ", codifiée par une ordonnance du 28 octobre 2010 dans le code des transports aux articles L. 2231-1 à L. 2231-9 modifiés par l'ordonnance n° 2021-444 du 14 avril 2021.

Les lignes ferroviaires du GPU n'appartenant pas au RFN ne sont pas soumises aux mêmes servitudes, mais il est important de prendre en compte leur statut de lignes ferroviaires, qui peut donc suggérer qu'elles peuvent être circulées.

I.1 Les servitudes d'utilité publique relatives à la protection du domaine public ferroviaire

L'ordonnance n° 2021-444 du 14 avril 2021 et son décret d'application n°1772-2021 du 22 décembre 2021 modifient le régime de protection du domaine public ferroviaire, constitué des servitudes administratives établies dans l'intérêt de la protection, de la conservation ou de l'utilisation du domaine public ferroviaire. De nouvelles règles de protection du domaine public ferroviaire sont entrées en vigueur au 1er janvier 2022.

Ces derniers précisent les nouvelles règles applicables à proximité du domaine public ferroviaire notamment les mesures de gestion de la végétation à ses abords ainsi que les règles encadrant la constructibilité des terrains riverains.

En particulier, le décret précise la consistance de l'emprise de la voie ferrée, définie à l'article R. 2231-2 du Code des Transports ainsi que les règles applicables en matière de constructions, d'installation, de terrassements, d'excavation, de fondation et de dépôts par rapport à cette emprise.

Le gestionnaire d'infrastructure doit également être informé des projets tiers d'une certaine importance à proximité de l'emprise de la voie ferrée ou des passages à niveau selon une distance qui sera prévue dans un futur arrêté préfectoral.

Les servitudes ferroviaires sont reprises dans la fiche relative aux servitudes d'utilité publiques dite « Fiche T1 – Servitudes de protection du domaine public ferroviaire » ci-annexée.

Ces servitudes doivent figurer en annexes des documents d'urbanisme, au document graphique ainsi que dans la liste des servitudes d'utilité publique.

A noter que la Fiche T1 a été numérisée sur le Geoportail de l'urbanisme.

I.2 Les passages à niveau

En complément des servitudes mentionnées ci-avant il est utile de préciser qu'il existe des servitudes de visibilité aux abords des passages à niveau. Lorsqu'un Passage à Niveau est présent sur le territoire, SNCF a la qualité de Personne Publique Associée.

Les dispositions mentionnées aux articles L. 114-1 à L. 114-6 du code de la voirie routière prescrivent des servitudes de visibilité « applicables, à la diligence de l'autorité gestionnaire de la voie, aux propriétés riveraines ou voisines du croisement à niveau d'une voie publique et d'une voie ferrée ».

Les servitudes de visibilité comportent, suivant le cas :

1° L'obligation de supprimer les murs de clôtures ou de les remplacer par des grilles, de supprimer les plantations gênantes, de ramener et de tenir le terrain et toute superstructure à un niveau au plus égal niveau qui est fixé par le plan de dégagement. Ce plan détermine, pour chaque parcelle, les terrains sur lesquels s'exercent des servitudes de visibilité et définit ces servitudes.

2° L'interdiction absolue de bâtir, de placer des clôtures, de remblayer, de planter et de faire des installations quelconques au-dessus du niveau fixé par le plan de dégagement ;

3° Le droit pour l'autorité gestionnaire de la voie d'opérer la résection des talus, remblais et de tous obstacles naturels de manière à réaliser des conditions de vue satisfaisantes.

Autres dispositions à proximité des passages à niveau :

La sécurité est une priorité majeure de SNCF Réseau, particulièrement aux passages à niveau.

SNCF RESEAU doit être consulté préalablement à tout travaux d'urbanisation et/ou routier à proximité d'un passage à niveau car des prescriptions spécifiques sont à respecter.

La collectivité territoriale est tenue d'évaluer l'impact de ces projets sur le volume et la nature des flux appelés à franchir les passages à niveau de la zone d'étude.

De plus, les préconisations en matière de visibilité et de lisibilité routière doivent être préservées, c'est-à-dire aucune construction, aucune implantation de panneaux publicitaires, etc.

D'une manière générale, il convient de saisir toute opportunité de suppression de passage à niveau. Ainsi, les projets d'extension des zones urbaines ou d'aménagements ne devront en aucun cas aggraver la complexité des futures opérations de suppression des passages à niveau.

Ainsi, tout projet qui serait susceptible d'accroître le trafic et ou d'en modifier la nature doit faire l'objet d'une concertation avec SNCF Réseau, en vue de déterminer les aménagements nécessaires à la conformité du passage à niveau.

Ce sera le cas par exemple :

- Pour la création de trottoir ou l'élargissement de la voirie routière aux abords d'un passage à niveau. Pour mémoire, la signalisation devra être adaptée et/ou complétée à chaque création ou modification de voirie.

- Pour l'implantation d'un carrefour à sens giratoire à proximité d'un passage à niveau dont la construction est vivement déconseillée pour des raisons de sécurité, liées au risque de remontée de file sur la voie ferrée.
- Pour l'implantation d'un feu tricolore à proximité d'un passage à niveau. La coordination du feu tricolore avec les annonces automatiques du PN pourrait être envisagée.
- Pour une modification du sens de circulation, à proximité d'un passage à niveau.
- Pour les passages à niveau inscrits au Programme de Sécurisation National : la commune concernée devra veiller à ce que le trafic ne soit pas augmenté aux abords de ce passage.

II- LES BESOINS POUR L'EXPLOITATION FERROVIAIRE

II-1 Cohérence des articles du règlement de zonage du PLU avec l'activité ferroviaire

De manière générale, le foncier ferroviaire devra être classé dans une zone dont le règlement devra autoriser les équipements d'intérêts collectifs et services publics, notamment les locaux techniques et industriels d'administrations publiques et assimilés ainsi que les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés. Des règles spécifiques concernant l'implantation de ces constructions et leur emprise au sol pourront être mises en place afin de prendre en considération les spécificités des installations ferroviaires.

Toutefois, afin de ne pas nuire à l'activité ferroviaire et à ses installations, les règlements devront intégrer des dispositions particulières autorisant la construction ou la gestion de structures nécessaires à l'activité ferroviaire. Comme indiqué précédemment, des exceptions à la règle, notamment en termes d'emprise et de gabarit, pourront ainsi être mises en place.

C'est pourquoi il est demandé bien vouloir maintenir les emprises ferroviaires dans un zonage banalisé.

Nous soulignons que les fonciers nécessaires à notre activité ne sont ni agricoles, ni des fonciers à inscrire en zone naturelle.

II-2 La maîtrise de la végétation

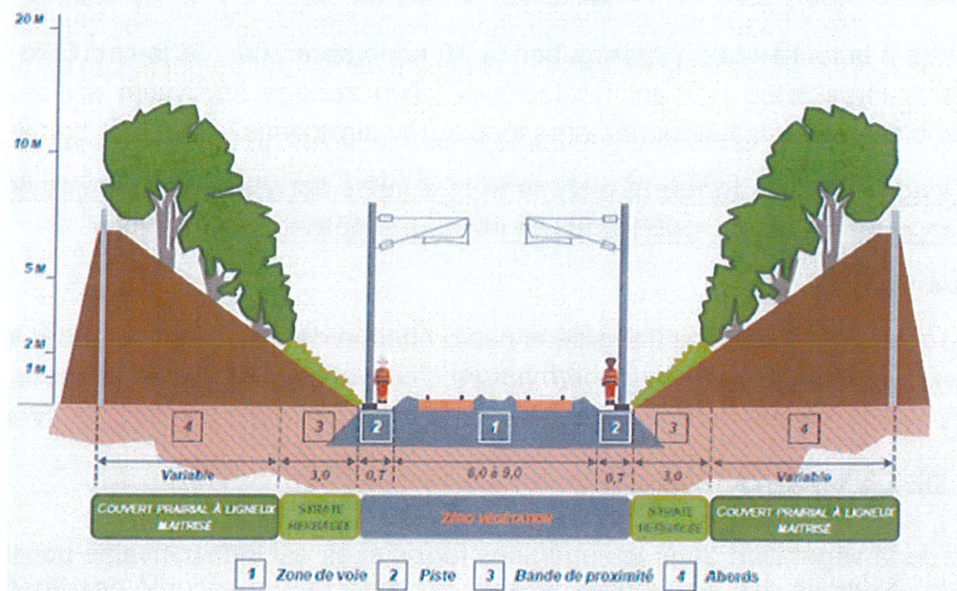
La maîtrise de la végétation dans les emprises ferroviaires est indispensable pour garantir la sécurité et la régularité des circulations ferroviaires, la sécurité des agents et celle des riverains, ainsi que l'accès à l'infrastructure ferroviaire. Elle implique une maintenance et un entretien rigoureux des voies et de leurs abords. Dans ce contexte, la politique de maîtrise de la végétation vise les objectifs suivants :

- Aucun végétal sur la partie ballastée et ses bas-côtés immédiats,

- Une végétation de hauteur limitée (type herbacée) sur les bandes de proximité (bandes de 3 m de large de part et d'autre des pistes qui longent les voies),

Une végétation éparse de faible développement sur les abords.

OBJECTIFS DE VÉGÉTATION



Des plans de remise à niveau de la végétation dans les emprises ferroviaires sont en cours et continueront à être mis en œuvre dans les années à venir pour atteindre ces objectifs. Les documents d'urbanisme (PLU notamment) doivent nous permettre ce niveau de maîtrise de la végétation.

Les Espaces Boisés Classés sont, quant à eux, des espaces à vocation strictement forestière, dont l'objectif est de créer, d'évoluer vers, ou de conserver des boisements naturels.

Les articles L. 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs aux espaces boisés classés, ou tout autre disposition d'urbanisme, peuvent être incompatibles avec la servitude T1 qui impose notamment de ne pas laisser des arbres, branches, haies ou racines empiéter sur le domaine public ferroviaire, compromettent la sécurité des circulations ou gênant la visibilité de la signalisation ferroviaire. Aussi, nous souhaitons nous assurer que les périmètres et prescriptions que vous pourriez prévoir soient compatibles avec la servitude T1.

A cet effet, les propriétaires sont tenus de les élaguer, de les tailler ou de les abattre afin de respecter cette interdiction. Pour des raisons impérieuses tenant à la sécurité des circulations ferroviaires, les opérations d'élagage, de taille ou d'abattage des arbres, branches, haies ou racines peuvent être effectuées d'office, aux frais du propriétaire, par le gestionnaire d'infrastructure.

La délimitation d'espaces boisés classés, de haies protégées ou d'arbres remarquables sur les emprises ferroviaires circulées contraindrait fortement la maîtrise de la végétation et ne permettrait plus d'élaguer ou abattre les arbres qui risqueraient de tomber sur les voies et/ou les caténaires en particulier quand il est urgent d'intervenir et que cela doit être fait sans attendre. Il en est de même pour les riverains à qui il pourrait être demandé d'abattre certains arbres présentant un risque pour les circulations ferroviaires (cas des arbres situés très proches de nos emprises). Nous souhaitons en effet éviter tout accident du fait d'un entretien des emprises qui n'aurait pu être fait car empêché par le règlement du PLU.

Ainsi, le classement en Espace Boisé Classé du Domaine Public Ferroviaire n'est pas adapté aux contraintes de maintenance et de régénération du réseau ferré. Il viendrait donc à les retirer sur les parcelles propriété du groupe SNCF, surtout pour les emprises ferroviaires circulées.

A préciser que la délimitation de zones naturelles sur nos emprises ferroviaires peut également nous contraindre dans la maîtrise de la végétation.

III- LES BESOINS POUR LES PROJETS FERROVIAIRES

III-1 Les projets ferroviaires

La procédure de révision générale du PLU pour laquelle vous nous saisissez ne doit pas remettre en question les dispositions constructives des projets ferroviaires en cours et/ou à venir pour lesquels un travail itératif d'études et de concertation est mené entre les équipes SNCF Réseau, et l'ensemble des partenaires dont les services de l'Etat.

Si des évolutions réglementaires sont envisagées sur les zones traversées par les projets repris ci-dessous, nous vous remercions de bien vouloir nous en aviser au plus tôt.

III-2 Emplacements réservés au bénéfice du Groupe Public Unifié

Si Réseau Ferré de France est identifié comme étant bénéficiaire d'emplacements réservés pour équipement public et voirie, il conviendrait de modifier le nom du bénéficiaire, en remplaçant RFF par SNCF Réseau.

Dans le cadre de ses besoins, SNCF Réseau aimerait inscrire les Emplacements Réservés suivants, dans les documents d'urbanisme :

III-3 Les PIG

III-4 Le périmètre de considération

III-5 Les MEGDU

IV – LA VALORISATION DES ACTIFS

IV-1 - Intégration des emprises ferroviaires dans les zonages avoisinants

Il est important de mieux intégrer les emprises ferroviaires dans la ville et l'aménagement du territoire, et de participer à la mixité du tissu urbain. Il est préférable que les emprises ferroviaires soient intégrées dans un zonage cohérent avec l'environnement immédiat du domaine public ferroviaire, avec le PADD et les projets des entreprises ferroviaires tant en termes de mutation au profit de l'urbain, que de développement de projets ferroviaires. Idéalement, il serait intéressant d'avoir une cohérence de règlement sur un périmètre intercommunal traversé par une même ligne de voie ferrée.

La circulaire ministérielle du 5 octobre 2004 confirme que les dispositions du code de l'urbanisme n'imposent pas un traitement des emprises ferroviaires différencié, leur protection étant assurée par leur appartenance au domaine public ferroviaire et par les servitudes de protection du domaine public ferroviaire. Aussi, il apparaît opportun d'effacer les périmètres de « Secteur affecté au domaine public ferroviaire », sans que cela contraigne l'activité ferroviaire.

IV-2 Les projets de valorisation des actifs

En sa qualité de propriétaire foncier, le Groupe SNCF souhaite participer activement aux politiques de renouvellement urbain et de mobilisation du foncier public pour la création de logements notamment sociaux soutenues par l'Etat et les collectivités. Dans cette optique, une charte d'engagement pour la mobilisation du foncier ferroviaire en faveur de la création de logements a été signée le 28 mai 2021 entre l'Etat et le Groupe SNCF.

Pour ce faire, il est nécessaire d'envisager l'évolution des documents d'urbanisme.

V- LA CONSULTATION DE SNCF

V-1 La consultation dans le cadre de la procédure

Conformément à l'article L.153-16 du Code de l'Urbanisme, SNCF demande à être consultée et sollicite l'envoi du document arrêté pour avis.

SNCF Immobilier se tient à votre disposition pendant la phase d'association, en cas d'interrogations relatives aux domaines de compétence du Groupe Public Ferroviaire.

V-2 La consultation dans le cadre des permis de construire

Je tiens à rappeler qu'il est nécessaire de consulter systématiquement SNCF pour les permis

de construire ou lotissement jouxtant la plate-forme ferroviaire. Cette demande de consultation est fondée, d'une part sur l'article R111-2 et 3 du code de l'urbanisme qui interdit la réalisation de constructions qui peuvent causer un danger pour la sécurité publique, ou être elles-mêmes soumises à un danger, et d'autre part, sur l'article L 2231-5 du Code des Transports qui prévoit une servitude interdisant la construction de bâtiments à moins de deux mètres de la limite légale du chemin de fer.

A cet effet, je vous précise qu'il convient d'adresser les dossiers relevant du Service Urbanisme en rapport avec des travaux à réaliser en bordure des emprises ferroviaires à SNCF Immobilier.

En outre, il conviendra de préciser à toute personne ayant choisi de s'établir à proximité de notre domaine qu'elle supportera ou prendra toutes les mesures complémentaires d'isolation acoustique conformes à la loi du 31 décembre 1992 et à ses décrets d'application et à l'arrêté ministériel du 30 mai 1996.

Nous vous remercions par avance pour la bonne prise en compte de nos retours et de bien vouloir nous tenir informé, nous associer au déroulement de la procédure.

Restant à votre disposition pour toute information complémentaire, je vous prie d'agréer, Monsieur Le Maire, l'assurance de ma considération distinguée.

SNCF IMMOBILIER
DIRECTION IMMOBILIERE TERRITORIALE CENTRE OUEST
Responsable Pôle Valorisation Immobilière
GOUTTENEGRE Sylvain
9 rue Nina Simone Bat B - BP 34112
44041 NANTES CEDEX 01



Sylvain GOUTTENEGRE

Responsable du Pôle Valorisation Immobilière

Pièces jointes :

Notice bois classés et talus classés

Document explicatif de la servitude T1

Notice d'intégration