

ARRETE DU MAIRE

N° : 26-02-056

ARRETE **portant prescription de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme** **de Villeneuve-en-Retz**

Le Maire de la Commune de VILLENEUVE-EN-RETZ ;

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L153-45 à L153-48, R153-20 et R153-21 ;

VU l'ordonnance n°2012-11 du 05 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;

VU l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 et le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatifs à la partie législative et à la partie réglementaire du livre 1^{er} du Code de l'urbanisme ;

VU l'article 12 du décret du 28 décembre 2015 sus visé, qui dispose que les articles R.123-1 à R.123-14 du Code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme qui font l'objet, après le 1^{er} janvier 2016, d'une procédure de modification ;

VU l'arrêté du Préfet en date du 29 septembre 2015 portant création à compter du 1^{er} janvier 2016 de la commune nouvelle constituée des communes historiques de Bourgneuf-en-Retz et Fresnay-en-Retz ;

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 04 février 2025 et mis à jour les 11 avril 2025, 20 juin 2025 et 26 juin 2025 ;

VU le Plan de Prévention de Risques Littoraux de la baie de Bourgneuf en date du 13 juillet 2016,

CONSIDERANT qu'en application de l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme, en dehors des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le Plan Local d'Urbanisme peut faire l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement ou les Orientations d'Aménagement ou de Programmation ;

CONSIDERANT que l'ensemble des modifications apportées ne sont pas de nature à :

- changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- 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,
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser,
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

CONSIDERANT en conséquence, que cette modification n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision ;

CONSIDERANT qu'en vertu de l'article L.153-45, et à l'initiative du Maire cette procédure de modification peut revêtir une forme simplifiée dans la mesure où ces évolutions n'ont pas pour effet :

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

- de diminuer ces possibilités de construire,
- de réduire la surface d'une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU),

CONSIDERANT qu'il apparaît nécessaire de procéder à la modification simplifiée pour les cas suivants :

- La modification du zonage des parcelles ZV 293 et ZV 291 suite à erreur matérielle
- La modification du périmètre de l'OAP « les Hauts Vents »
- La modification du programme de l'OAP « les Hauts Vents »
- L'ajustement du périmètre EBC concernant la parcelle ZC 50
- La modification de l'article 1 et 2 de la zone UI
- La modification de l'article 4 (zones UA, UB et UM)
- La modification de l'article 4 (zones A, AN, AI, N, NL et NR)
- La modification de l'article 4 (zone UC)
- La modification d'un paragraphe concernant les clôtures (zone UA, UB, UM, A*)
- La précisions sur la hauteur des clôtures (zone UB et UM)
- La modification d'un paragraphe concernant les règles de stationnement
- La modification de l'emplacement d'un paragraphe (zone A)
- L'intégration du zonage eaux pluviales aux annexes du Plan Local d'Urbanisme

ARRETE

Article 1^{er} : il est prescrit une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme de Villeneuve-en-Retz en vue de permettre notamment de :

- rectifier une erreur matérielle les parcelles ZY 293 et ZY 291 qui sont actuellement en zone 1 AUb au plan de zonage du PLU passeront en zone UB à l'issu de la présente modification,
- rectifier le périmètre et programme de l'OAP « les Hauts Vents » suite au passage des parcelles ZY 293 et ZY 291 en zone UB. Les deux parcelles n'ont plus lieu de rester dans le périmètre de l'OAP. Il y a également une erreur dans la surface de l'opération et une inversion dans les logements entre secteurs A et B.
- ajuster le périmètre EBC afin d'en ressortir les constructions et de leurs permettre une possible évolution,
- modifier les articles 1 et 2 de la zone UI afin de permettre la restauration en lien avec une activité exercée sur la zone et implantée à l'intérieur du bâtiment,
- modifier l'article 4 « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » en zones UA, UB et UM,
- modifier l'article 4 des zones A, AN, AI, N, NL et NR afin de permettre un dépassement de l'isolation extérieure sur le domaine public .
- modifier l'article 4 de la zone UC en précisant que les installations ou constructions telles que Padel, Pickleball (court encadré de vitres ou grillages) peuvent faire l'objet d'une implantation différente par rapport aux limites de propriété.
- modifier le paragraphe des clôtures en zones UA, UB, UM, AN et A* en ajoutant « la zone inondable » aux clôtures devant présenter une transparence hydraulique.
- Préciser que la hauteur maximale des clôtures en zone urbaine (zones UB et UM) est de 1,50 mètre.
- modifier le paragraphe « pour tout changement d'usage terrain d'assiette du projet » en précisant que la création de places n'est pas nécessaires si elles existent déjà sur la parcelle,
- rectifier suite à des erreurs matériels l'oubli de mots, mauvaise position de paragraphes dans le document et rectification de titres de paragraphes.
- Annexer le zonage eaux pluviales urbaines approuvé le 26 juin 2025 au PLU,

Article 2 : conformément à l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme, le projet de modification

du PLU de Villeneuve-en-Retz sera notifié pour avis aux Personnes Publiques Associées (PPA) mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme. En outre, les avis de l'Autorité Environnementale et la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) seront sollicités.

Article 3 : conformément à l'article L.153-47 du Code de l'urbanisme, le projet de la modification, l'exposé des motifs et, le cas échéant, les avis émis par les Personnes Publiques Associées seront mis à la disposition du public pendant un mois dans les conditions lui permettant de formuler ses observations qui seront enregistrées et conservées dans un registre. Les modalités de la mise à disposition du public seront précisées par délibération du conseil municipal et portées à connaissance du public, au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Article 4 : à l'issue de la mise à disposition, le Maire présentera le bilan devant le conseil municipal, qui en délibération et adoptera le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis par les PPA et des observations du public.

Article 5 : conformément aux articles R.153-20 et suivants du Code de l'urbanisme, le présent arrêté fera l'objet de publicité et d'information à savoir :

- un affichage en mairie pendant un mois,
- une mention de cet affichage dans un journal diffusé dans le département,
- une publication sur le site internet de la ville,
- une publication au recueil des actes administratifs de la ville.

Article 6 : le présent arrêté sera transmis à Monsieur le Préfet de Loire-Atlantique, et joint au dossier de mise à disposition du public.

Article 7 : le directeur général des services est chargé de l'exécution, du présent arrêté et est autorisé à signer tout document à cet effet.

Fait à Villeneuve-en-Retz
Le 23 février 2026

Le Maire,
Yves BLANCHARD

Yves BLANCHARD
Maire,



AR-Sous-Préfecture de Saint-Nazaire

044-200054229-20260224-1-AR

Acte certifié exécutoire

Réception par le Sous-Préfet : 24-02-2026

Publication le : 24-02-2026

