



Commune de La Bernerie-en-Retz

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

NOTE EXPLICATIVE



SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	2
PREAMBULE	3
1. CONTEXTE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU.....	4
1.1. LES EVOLUTIONS ET LES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PLU.....	4
1.2. LE CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU.....	4
1.3. CADRE REGLEMENTAIRE	5
1.3.1 Justification du choix de la procédure de modification simplifiée.....	5
1.3.2 Déroulement de la procédure.....	6
1.3.3 Etapes de la modification simplifiée	7
2. PRESENTATION DES MODIFICATIONS.....	8
2.1. MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT	8
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	8
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.....	10
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	11
2.2. MODIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP).....	14
2.2.1 Modification des dispositions générales relatives à la modulation des objectifs de production de logements en accession sociale.....	14
2.2.2 Modification des dispositions spécifiques des OAP relatives à la modulation des objectifs de production de logements en accession sociale.....	15
2.2.3 Correction du tableau des dispositions générales relatives aux objectifs de production de logements locatifs sociaux	16
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	17
2.2.5 Modification des modalités de desserte et de découpage d'îlots de l'OAP 2	18
2.2.6 Modification des modalités de desserte par des cheminements doux de l'OAP 15.....	20
2.3. MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE.....	22
2.3.1 Correction d'une erreur matérielle de délimitation de la zone UB – secteur route de Bourgneuf	22
3. L'ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS DE PORTÉE SUPÉRIEURE	25
4. ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	26

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 réglementaires 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 en date 14 mai 2024.

Ce projet de modification simplifiée est 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 n°XX du conseil municipal en date du XX.

Seules les dispositions modifiées, exposées dans le précédent dossier peuvent faire l'objet d'observations.

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 22 février 2008. Il a ensuite fait l'objet de plusieurs évolutions successives :

- 4 procédures de modification approuvées chronologiquement par les délibérations du conseil municipal des 30 octobre 2009, 16 septembre 2011, 29 juin 2012 et 27 janvier 2023.
- 1 procédure de mise en compatibilité approuvée par arrêté préfectoral du 17 juillet 2013,
- 1 procédure de révision approuvée par délibération du conseil municipal le 26 octobre 2018,

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

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.

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

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 Ier 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 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 XX, le conseil municipal a défini les modalités suivantes :

Mise à disposition du public du projet de modification simplifiée, accompagné d'un registre à feuillets non mobiles, côté et paraphé par monsieur le Maire ou son représentant ; registre sur lequel le public pourra consigner ses observations.

Ces documents seront déposés à la mairie de La Bernerie-en-Retz et consultables aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.

Pendant cette période, le dossier de modification simplifiée du PLU sera également consultable sur le site internet de la commune : www.mairie-labernerie.fr , rubrique urbanisme.

Le public aura également la possibilité d'envoyer ces observations par courriel à l'adresse du service urbanisme : urbanisme@mairie-labernerie.fr

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 pendant un mois du projet de modification, de l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, des avis émis par les personnes associées.

Le public doit pouvoir formuler des observations.

MODIFICATION DU PROJET

Phase 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 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 également 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 de 30% de logements locatifs sociaux et 5% en accession abordable ne respecteraient pas strictement les dispositions de la servitude.

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	<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>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>

2.1.3 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 <p style="text-align: center;">OU</p> <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 installé côté propriété privée. 	<ul style="list-style-type: none"> - Hauteur maximale : 0,80 mètre* <p style="font-size: small;">* Une hauteur supérieure à 0,80 mètre peut être partiellement admise pour une meilleure intégration des coffrets techniques.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 ajouré (grille, lisses...) 	<ul style="list-style-type: none"> - Hauteur maximale du mur : 0,80 mètre* - Hauteur maximale de l'ensemble : 1,40 mètre <p style="font-size: small;">* Une hauteur supérieure à 0,80 mètre peut être partiellement admise pour une meilleure intégration des coffrets techniques.</p>
<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 ajouré (grille, lisses...), - 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

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)

	<i>Part minimale de logements affectée à des logements dans des objectifs de mixité sociale</i>
<i>Opération de 4 à 7 logements ou de 4 à 7 lots</i>	<i>25 % de logements locatifs sociaux</i>
<i>Opération d'au moins 8 logements ou d'au moins 8 lots</i>	<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 au règlement et aux dispositions générales des OAP concernant la modulation des objectifs de production de logements en accession sociale sont reprises à la première page de chaque OAP concernée dans la description du programme attendu pour chaque secteur, selon les mêmes modalités.

Détail des modifications

REDACTION AVANT MODIFICATION – OAP 1, 2, 3, 5, 7, 8, 9, 11, 13, 14, 17

*** ORIENTATIONS RELATIVES LA PRODUCTION MINIMALE DE LOGEMENTS SOCIAUX À RESPECTER**

	Part minimale de logements locatifs sociaux (LSS) à réaliser	Taux minimal de logements en accession abordable
Si l'opération doit comprendre 4 à 7 logements ou 4 à 7 lots, la production de logements sociaux doit respecter l'objectif minimal suivant :	25%	/
Si l'opération doit comporter au moins 8 logements ou 8 lots, la production de logements sociaux doit respecter l'un des deux scénarios (S1 ou S2) suivants :	<div style="display: flex; align-items: center; gap: 10px;"> OU <div style="text-align: center;"> <p>S1 : 25 %</p> <hr style="width: 100%;"/> <p>S2 : 35 %</p> </div> </div>	<div style="display: flex; align-items: center; gap: 10px;"> OU <div style="text-align: center;"> <p>S1 : 10%</p> <hr style="width: 100%;"/> <p>S2 : 0</p> </div> </div>

Le nombre de logements sociaux à créer est arrondi à 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.

REDACTION MODIFIEE – OAP 1, 2, 3, 5, 7, 8, 9, 11, 13, 14, 17 (en rouge)

*** ORIENTATIONS RELATIVES LA PRODUCTION MINIMALE DE LOGEMENTS SOCIAUX À RESPECTER**

	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

Le nombre de logements sociaux à créer est arrondi à 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.

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 données 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 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
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*

* 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.

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 strictement 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 et que l'ensemble de l'agglomération est désormais en zone 30, favorisant ainsi le sentiment de sécurité des piétons du secteur.

Détail de la modification

Modifications en rouge

Illustration schématique des principes d'aménagement et de déplacement



~~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.

Détail de la modification

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



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



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

- ~~depuis la rue des Grands 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~~



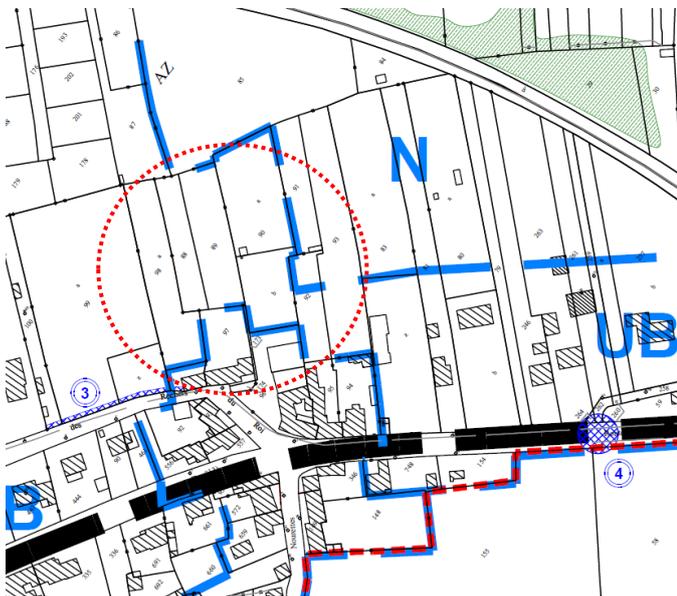
Principe de circulations piétonnes (~~principales~~) à aménager au sein du secteur sous réserve de respecter le caractère naturel et la sensibilité hydroécologique du secteur

2.3. MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

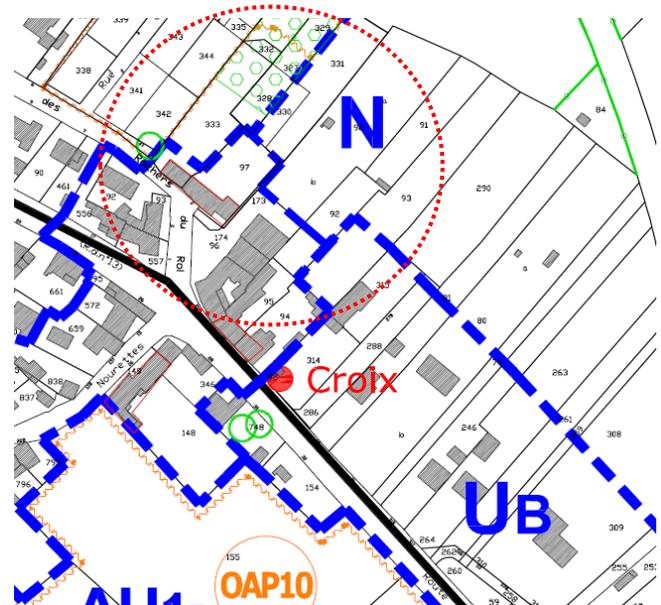
2.3.1 Correction d'une erreur matérielle de délimitation de la zone UB – secteur route de Bourgneuf

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 :

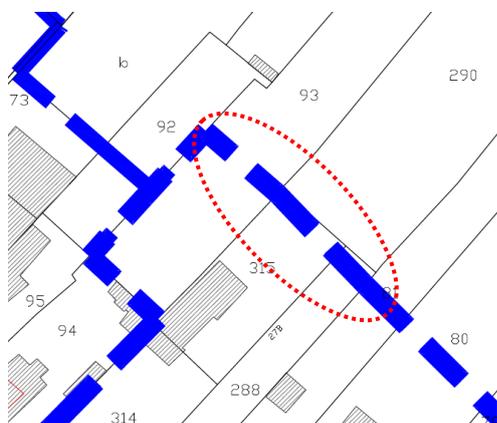


Extrait zonage PLU avant révision 2018



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 plus cohérents avec le zonage du PLU.

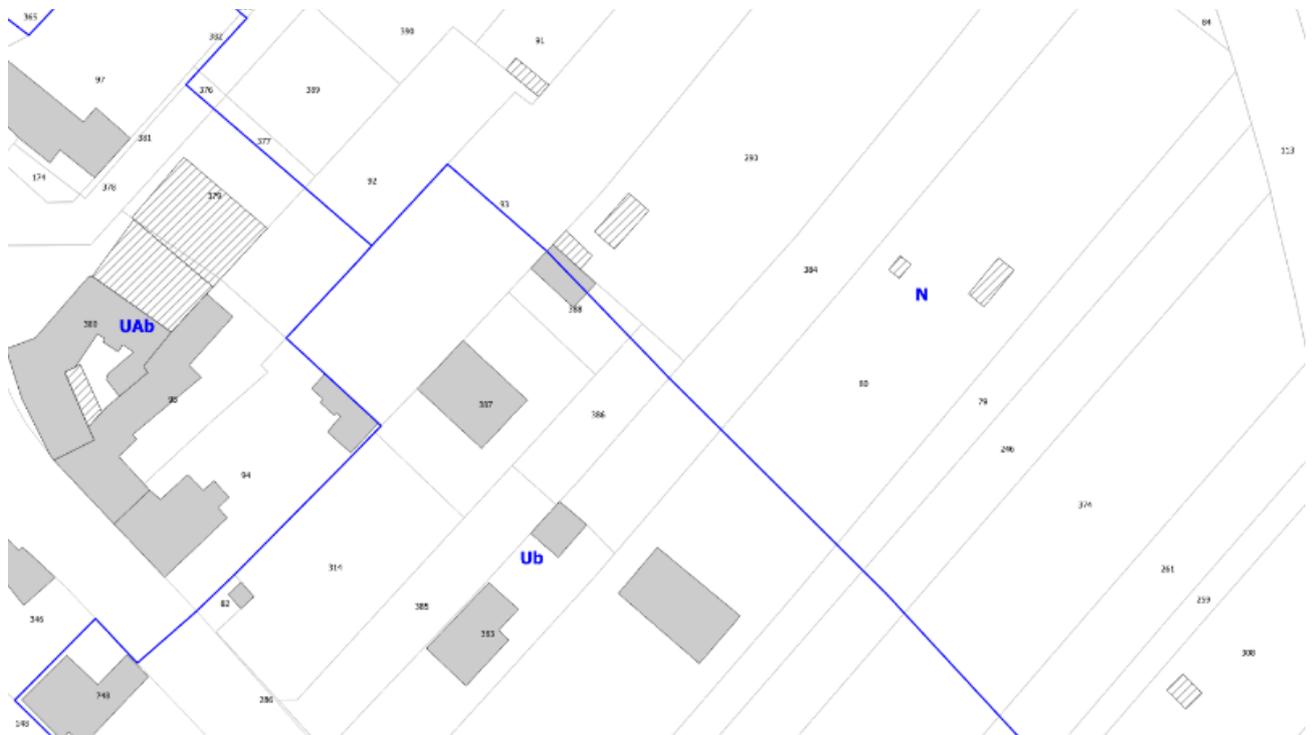
La modification du zonage de 2018 sur ces parcelles relève d'une erreur matérielle, dû principalement à l'absence de repère de terrain au niveau de la délimitation de la zone UB à l'époque et à la relative imprécision des documents en raison de l'épaisseur du trait de zonage.

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



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 Territoriale 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 ;
- Le 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 ;
- 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. Elles n'ont pas d'impact direct ou mesurable sur la qualité de 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.