Rapport de présentation _ Révision 1 du 26102008 2
Annexes du 26102008 306
Rapport non technique et evaluation environnementale du 26102008 357
Rapport de présentation et notice non technique _ Modification 1 du 27012023 427
Notice explicative Modification simpliée 1 du 13092024 689

Commune de La Bernerie-en-Retz

Plan Local d'Urbanisme

1. Rapport de présentation

Dossier d'Approbation du PLU

Octobre 2018

A+B
Urbanisme
&
Environnement

Avant-Propos

D'une superficie de 608 hectares (surface cadastrée), La Bernerie-en-Retz est une commune littorale de Loire-Atlantique, située en bordure de l'Océan Atlantique, à 10 km au Sud de Pornic, à environ 38 km au Sud de Saint-Nazaire et à environ 46 km au Sud-Ouest de l'agglomération nantaise.

La commune de La Bernerie-en-Retz fait partie du canton de Pornic, et est située dans le Pays de Retz, au sein de l'arrondissement de Saint-Nazaire.

Commune située sur le littoral atlantique, La Bernerie-en-Retz bénéficie d'un cadre de vie de qualité qui attire de nombreux ménages. Elle possède une importante façade littorale, sur laquelle se trouvent exploitations ostréicoles, ainsi que plusieurs plages.

La Commune de la Bernerie-en-Retz est dotée d'un PLU, approuvé le 22 février 2008, ayant depuis été modifié à plusieurs reprises :

- une première modification, en date du 30 octobre 2009 (afin d'intégrer la ZPPAUP créée le 8 janvier 2009)
- une seconde modification (afin de le rendre compatible avec le projet de la ZAC de la Rogère), en date du 16 septembre 2011,
- une troisième en date du 29 juin 2012,
- une mise en compatibilité avec la déclaration d'utilité publique du projet de complexe sportif des Grands Prés, en date du 17 juillet 2013,
- une mise à jour à l'issue de la création de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine, en date du 20 juillet 2015,
- une mise à jour à l'issue de l'approbation du Plan de Prévention des Risques Littoraux de la Baie de Bourgneuf Nord, en date du 22 août 2016.

Compte tenu des modifications réglementaires résultant notamment de la loi S.R.U., de la loi Littoral, des lois Grenelle 1 et 2, de la loi Urbanisme et Habitat (U.H.), de la loi d'orientation agricole, du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Retz… et eu égard au caractère obsolète de ce document d'urbanisme ne lui permettant plus de répondre aux exigences actuelles du développement de son territoire, la commune de La Bernerie-en-Retz a décidé, par délibération du Conseil Municipal en date du 27 septembre 2013, de prescrire la révision de son Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).

Aussi, le P.L.U. de La Bernerie-en-Retz est soumis à évaluation environnementale au titre de l'article L.121-10 du Code de l'Urbanisme. A ce titre, le rapport de présentation décrit et évalue les incidences notables que peut avoir le document d'urbanisme. Il présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, dans la mesure du possible, compenser ces incidences négatives. Il expose les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de la protection de l'environnement, parmi les partis d'aménagement envisagés, le projet a été retenu. Le P.L.U. est également soumis à évaluation des incidences Natura 2000 au titre de l'article R.414-19 du Code de l'Environnement. Le rapport de présentation intègre cette évaluation des incidences Natura 2000 conformément à l'article R.414-23 du Code de l'Environnement.

Réalisation des études

Bureau d'études A+B Urbanisme et Environnement :

Ludovic BOUCHEREAU, Assistance complète à Maîtrise d'Ouvrage pour l'animation des réunions auprès de la collectivité et le montage global du dossier de PLU, pour la présentation du projet et du zonage au rapport de présentation.

Assisté de :

Laurence ALLAIN, pour l'assistance de manière générale à la rédaction du rapport de présentation.

Sylvain JOUAN, pour l'ensemble des réflexions de la phase diagnostic, pour la rédaction du diagnostic du présent rapport.

Julie AVENEL, pour la rédaction de l'état initial de l'environnement, pour l'évaluation environnementale du projet de PLU intégrant l'étude d'incidences Natura 2000, la définition de continuités écologiques, l'intégration au PLU de l'inventaire des zones humides, la compatibilité du PLU avec les plans et schémas, la définition des indicateurs de suivi.

Pauline SAMIER, pour l'actualisation des cartographies, la numérisation du PLU et une participation générale à la rédaction et au montage du dossier.

Sommaire

Préambule

Un positionnement géographique favorable à son développement : une commune qui s'inscrit dans la bande d'attractivité du littoral atlantique 9

1. Une commune qui s'inscrit dans la bande d'attractivité du littoral atlantique 10

2. Une participation active à la coopération intercommunale 12
   - 2.1. La Bernerie-en-Retz au sein de la Communauté d'Agglomération Pornic Agglo Pays de Retz 12
   - 2.2. La Commune de la Bernerie-en-Retz au sein du Pôle d'Équilibre Territorial et Rural (PETR) du Pays de Retz 14
   - 2.3. La Commune de la Bernerie-en-Retz au sein du SCoT du Pays de Retz 15

Titre 1 - Diagnostic territorial — État initial de l'environnement 17

Chapitre 1
L'identité bernerienne, une qualité du cadre de vie liée à sa relation avec le littoral 19

1.1. Le contexte physique : socle de la qualité du cadre de vie 21
- 1.1.1. Un territoire littoral attractif à l'interface d'un plateau agricole et de l'océan atlantique 21
- 1.1.2. Un environnement climatique agréable 22
- 1.1.3. Un contexte géologique inclus dans le Massif Armoricain 24
- 1.1.4. L'influence du relief sur la perception du territoire et sur les paysages 25

1.2. Une qualité des paysages et un patrimoine qui participent à l'attractivité et à l'identité communales 26
- 1.2.1. Des qualités paysagères reconnues à des échelles supra-communales 26
- 1.2.2. Des paysages à forte valeur patrimoniale : d'un paysage balnéaire et maritime au paysage agricole 28
- 1.2.3. Un patrimoine architectural et paysager préservé par une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine 36
- 1.2.4. La richesse du patrimoine et du 'petit patrimoine' 37

1.3. L'empreinte physique des espaces naturels littoraux qui forgent le caractère et l'identité de La Bernerie-en-Retz 41
- 1.3.1. Des espaces naturels remarquables littoraux 41
- 1.3.2. Un patrimoine boisé et bocager réduit mais sensible 51
- 1.3.3. Une trame verte et bleue s'appuyant principalement sur la Baie de Bourgneuf et de manière secondaire sur les espaces boisés, bocagers et humides 53

1.4. Une qualité des ressources plutôt bien préservée à maintenir 59
- 1.4.1. Une vigilance à maintenir vis-à-vis de la qualité de la ressource en eau 59
- 1.4.2. Un environnement climatique favorable 67
- 1.4.3. Une qualité de l'air globalement satisfaisante 69

1.5. La prise en compte des risques et nuisances pour la préservation du cadre de vie et de la santé publique 74
- 1.5.1. Des risques naturels liés au littoral 74
- 1.5.2. Des risques technologiques limités 82
- 1.5.3. La gestion des déchets 83

1.6. L'application de la Loi Littoral 84
- 1.6.1. Principales dispositions de la Loi Littoral 85
- 1.6.2. Détermination de la capacité d'accueil 85
- 1.6.3. Détermination des coupures d'urbanisation 85
- 1.6.4. Délimitation des espaces proches du rivage 86
- 1.6.5. Détermination des espaces naturels remarquables 86
- 1.6.6. Détermination des espaces boisés significatifs 86

Chapitre 2
Traduction de l'attractivité de La Bernerie-en-Retz, à travers l'analyse des dynamiques socio-démographiques : un territoire pour quelle population? 89

2.1. Une croissance démographique régulière depuis plusieurs décennies mais qui tend à s'amplifier depuis 1990 91
- 2.1.1. L'arrivée de nouveaux ménages soutient la dynamique démographique de La Bernerie-en-Retz 91
- 2.1.2. Une taille des ménages de plus en plus réduite, résultante de vieillissement de la population et d'une diminution de familles nombreuses 92
- 2.1.3. Une tendance au vieillissement 93

Sommaire

Titre 1 - Diagnostic territorial — État initial de l'environnement (suite)

2.2. Un rythme de construction soutenu, à l'image de l'augmentation du nombre de ménages 94
2.2.1. Une prédominance de résidences secondaires 94
2.2.2. Une offre en constructions nouvelles indispensable pour soutenir la démographie 94
2.2.3. Si demeurer à La Bernerie-en-Retz et devenir propriétaire reste une donnée forte sur la commune, la demande en logements locatifs reste importante 95
2.2.4. Vers une approche globale et intercommunale de l'habitat 96

2.3. Les implications de l'attractivité de La Bernerie-en-Retz sur les formes urbaines et sur la gestion et la consommation de l'espace 98
2.3.1. Le développement urbain du bourg de La Bernerie-en-Retz 98
2.3.2. L'attractivité des villages et hameaux littoraux 104
2.3.3. Définition de la typologie des entités bâties 107
2.3.4. Une diffusion de constructions préjudiciable à l'économie d'espace 110

Chapitre 3
Facteurs influençant le développement communal : 113
Analyse des conditions de déplacements, de l'offre en équipements et services à la population, de la vie économique

3.1. Les conditions générales de desserte et les équipements de la Commune de la Bernerie-en-Retz 114
3.1.1. Une desserte satisfaisante du territoire par le réseau routier 114
3.1.2. La desserte du territoire par les modes alternatifs 116

3.2. L'accessibilité des cœurs de vie de la commune de la Bernerie-en-Retz 120
3.2.1. Un bon niveau d'équipements communaux pour la population 120
3.2.2. La desserte par les communications numériques 121
3.2.3. Accessibilité aux cœurs de vie à l'échelle de la commune 123
3.2.4. Accessibilité aux cœurs de vie à l'échelle de l'agglomération 125

3.3. Une vie économique soutenue par les commerces, services, artisans de La Bernerie-en-Retz 128
3.3.1. Un bon niveau d'activités sur la commune 128
3.3.2. Une population active qui progresse fortement 130
3.3.3. Une augmentation continue des migrations domicile-travail depuis 25 ans 131

3.4. Un secteur primaire peu présent dans l'économie locale 132
3.4.1. Occupation de l'espace communal 132
3.4.2. De faibles enjeux agricoles 135
3.4.3. Les espaces agricoles pérennes du SCoT du Pays de Retz 135

Titre 2 - Parti d'aménagement et dispositions du Plan Local d'Urbanisme 137

Chapitre 1
Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement de Développement Durables 139
au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement

1.1. Respecter un équilibre en développement, vitalité du territoire et gestion économe de l'espace et préservation de l'identité bernerienne : cadrage général du projet de territoire 141
1.1.1. Rappel des enjeux du développement de La Bernerie-en-Retz soulevés par le diagnostic 141
1.1.2. Présentation des quatre axes stratégiques du Projet d'Aménagement et de Développement Durables 142

1.2. Axe stratégique 1 : Préserver et valoriser notre cadre de vie, de la préservation du patrimoine à la recomposition des paysages 144
1.2.1. Orientation 1.1 : Préserver et savoir valoriser le patrimoine bâti, culturel de la commune garant de l'identité de la Bernerie-en-Retz 145
1.2.2. Orientation 1.2 : Préserver et valoriser le patrimoine végétal, balnéaire, champêtre et bocager 147
1.2.3. Orientation 1.3 : Restructurer dans le temps les espaces « agricoles » et de transition périurbaine 150

1.3. Axe stratégique 2 : Soutenir la vitalité du territoire par un développement cohérent et durable de l'habitat 153
1.3.1 Orientation 2.1 : Favoriser le renouvellement démographique et maîtriser le développement urbain 156
1.3.2. Orientation 2.2 : Assurer un mode de développement urbain économe et durable 157
1.3.3. Orientation 2;3 : Favoriser l'accès au logement par une offre adaptée et diversifiée 162

1.4. Axe stratégique 3 : Offrir aux berneriens un développement social, solidaire et convivial (économie, équipements, déplacements) 164
1.4.1. Orientation 3.1 : Dynamiser le développement économique, soutenir l'offre d'emplois et de services 166
1.4.2. Orientation 3.2 : Aménager et conserver des espaces adaptés aux besoins d'équipements du territoire 172
1.4.3. Orientation 3.3 : Améliorer les conditions de déplacement, en particulier les conditions d'accessibilité aux coeurs de vie du bourg et aux plages 175

1.5. Axe stratégique 4 : Respecter et valoriser l'environnement, les continuités écologiques 179
1.5.2. Orientation 4.1 : Préserver et valoriser les continuités écologiques 180

Sommaire

Titre 2 - Parti d'aménagement et dispositions du Plan Local d'Urbanisme (suite)

1.5.2. Orientation 4.2 : Préserver l'environnement, prendre en compte les risques 182
1.5.2. Orientation 4.3 : Modérer la consommation de l'espace agricole et naturel destiné au développement urbain et maintenir les conditions d'un développement durable de La Bernerie-en-Retz 184

1.6 Justifications du PADD au regard des dispositions de la Loi Littoral 187
1.6.1. Les orientations du PADD prenant en compte les capacités d'accueil 187
1.6.2. Un développement urbain en cohérence avec la Loi Littoral 194
1.6.3. Le développement des activités économiques et touristiques dans le respect de la Loi Littoral 196
1.6.4. Un développement maîtrisé et respectueux des coupures d'urbanisation 197
1.6.5. La protection des espaces naturels remarquables et le classement des espaces boisés significatifs 198
1.6.6. L'absence de création de voie de transit à moins de 2000 m de la limite du rivage 199

1.7. Raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables 200
1.7.1. Des capacités de développement fortement encadrées 200
1.7.2. Des possibilités d'extensions urbaines résultant du choix de production de logements à venir 200
1.7.3. Des possibilités d'extensions urbaines motivées par l'intérêt général et la volonté de soutenir la vitalité du centre-bourg 201

Chapitre 2
La délimitation des zones 207

Préambule 208

2.1. Présentation générale des principales évolutions règlementaires apportées par rapport au règlement du P.L.U initial 209

2.2. Présentation de dispositions s'appliquant à l'ensemble du territoire communal 214
2.2.1. Les dispositions générales du règlement 214
2.2.2. Présentation de dispositions communes aux zones concernées par l'habitat 217

2.3. Traduction règlementaire du projet de P.A.D.D : présentation des dispositions spécifiques par zone 219
2.3.1. Présentation des zones urbaines à dominante d'habitat 219
2.3.2. Présentation des zones urbaines destinées aux activités économiques 225
2.3.3. Présentation des zones urbaines destinées aux terrains de camping (existants) 226
2.3.4. Présentation générale des zones à urbaniser (AU) 228
2.3.5. Présentation des zones à urbaniser (AU) à vocation principale d'habitat 229
2.3.6. Présentation de la zone à urbaniser (AU1s) destiné au projet d'équipement d'intérêt collectif à vocation sportive, récréative et de loisirs (projet de complexe sportif) 242
2.3.7. Présentation de la zone à urbaniser (AU2L) destiné au projet d'extension du terrain de camping du Clos du Moulin 243
2.3.8 La zone Agricole, dite zone 'A', englobant les secteurs A, AA, AD et AH 244
2.3.9 Principales modifications apportées par le projet de P.A.D.D. : La zone Naturelle, dite zone 'N', intégrant les secteurs N, NR et NP 250

2.4. Bilan de l'évolution des espaces boisés classés 253

2.5. Des emplacements réservés définis en cohérence avec les orientations du PADD 258

2.6. Présentation du tableau des surfaces 260

Sommaire

Titre 3 - Évaluation environnementale 261

Chapitre 1
Articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et plans ou programmes avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte 263

1.1. Compatibilité du PLU avec les plans et schémas supra-communaux 265
1.1.1. Compatibilité du PLU avec le SCoT du Pays de Retz 265
1.1.2. Compatibilité du PLU avec le PLH 268
1.1.3. Compatibilité du PLU avec le SDAGE Loire Bretagne et le SAGE 268
1.1.4. Compatibilité du PLU avec le PGRI 269

1.2. Prise en compte des plans et schémas supra-communaux 270
1.2.1. Prise en compte du SRCE 270

Chapitre 2
Analyse des caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par le plan 271

2.1. Analyse de la zone à urbaniser à vocation d'habitat sur le secteur de la Rogère 273

2.2. Analyse de la zone à urbaniser à vocation d'habitat sur le secteur de Port Saint-Jacques 276

2.3. Analyse de la zone à urbaniser à vocation d'habitat sur le secteur situé entre le centre-bourg et la Jaginière 279

2.4. Analyse de la zone à urbaniser envisagée pour l'extension du complexe sportif 283

2.5. Analyse de la zone à urbaniser envisagée pour l'extension du camping Le Clos du Moulin 284

2.6. Analyse des emplacements réservés 286

Chapitre 3
Incidences notables du plan sur l'environnement et mesures envisagées pour éviter, limiter ou compenser les conséquences du plan sur l'environnement 287

3.1. Incidences sur la consommation d'espace 289
3.2. Incidences sur les milieux naturels, la biodiversité, les continuités écologiques 290
3.3. Incidences sur le paysage et le patrimoine 291
3.4. Incidences sur la ressource en eau 292
3.5. Incidences sur les risques et nuisances 293
3.6. Incidences sur l'énergie, les gaz à effet de serre 294

Chapitre 4
Évaluation des incidences Natura 2000 295

Chapitre 5
Critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan 299

Résumé non technique &
Analyse des méthodes de l'Evaluation environnementale
(en application de l'article R.123-2-1 du Code de l'Urbanisme)

Annexes
Annexe 1 : Formulaires Standards des Données des sites Natura 2000

Préambule

Un positionnement géographique favorable à son développement

une commune qui s'inscrit dans la bande d'attractivité du littoral atlantique

Préambule

1. Une commune qui s'inscrit dans la bande d'attractivité du littoral atlantique

Située au Sud-Ouest du département de Loire-Atlantique, La Bernerie-en-Retz est une commune de 608 hectares positionnée en bordure de l'Océan Atlantique.

La Bernerie-en-Retz, commune littorale, ayant pu autrefois être perçue comme plutôt reculée et excentrée des grands centres urbains et d'emplois régionaux (Nantes, Saint-Nazaire), la commune bien desservie par la « Route Bleue » (axe Guérande - Saint-Nazaire - Bourgneuf-en-Retz) s'inscrit désormais dans l'aire d'influence de l'agglomération nantaise et bénéficie de la proximité avec le pôle urbain voisin de Pornic. Plusieurs routes départementales desservent le territoire communal :

- la RD 213 (Route Bleue) (axe Guérande - Saint-Nazaire - Bourgneuf-en-Retz), principale voie de desserte de la commune,
- la RD 97 (Le Clion-sur-Mer - Les Moutiers-en-Retz).
- la RD 66 (relie La Bernerie-en-Retz à la RD751 axe Nantes-Pornic).

Le bourg se situe à l'intersection des RD 13 et RD 66.

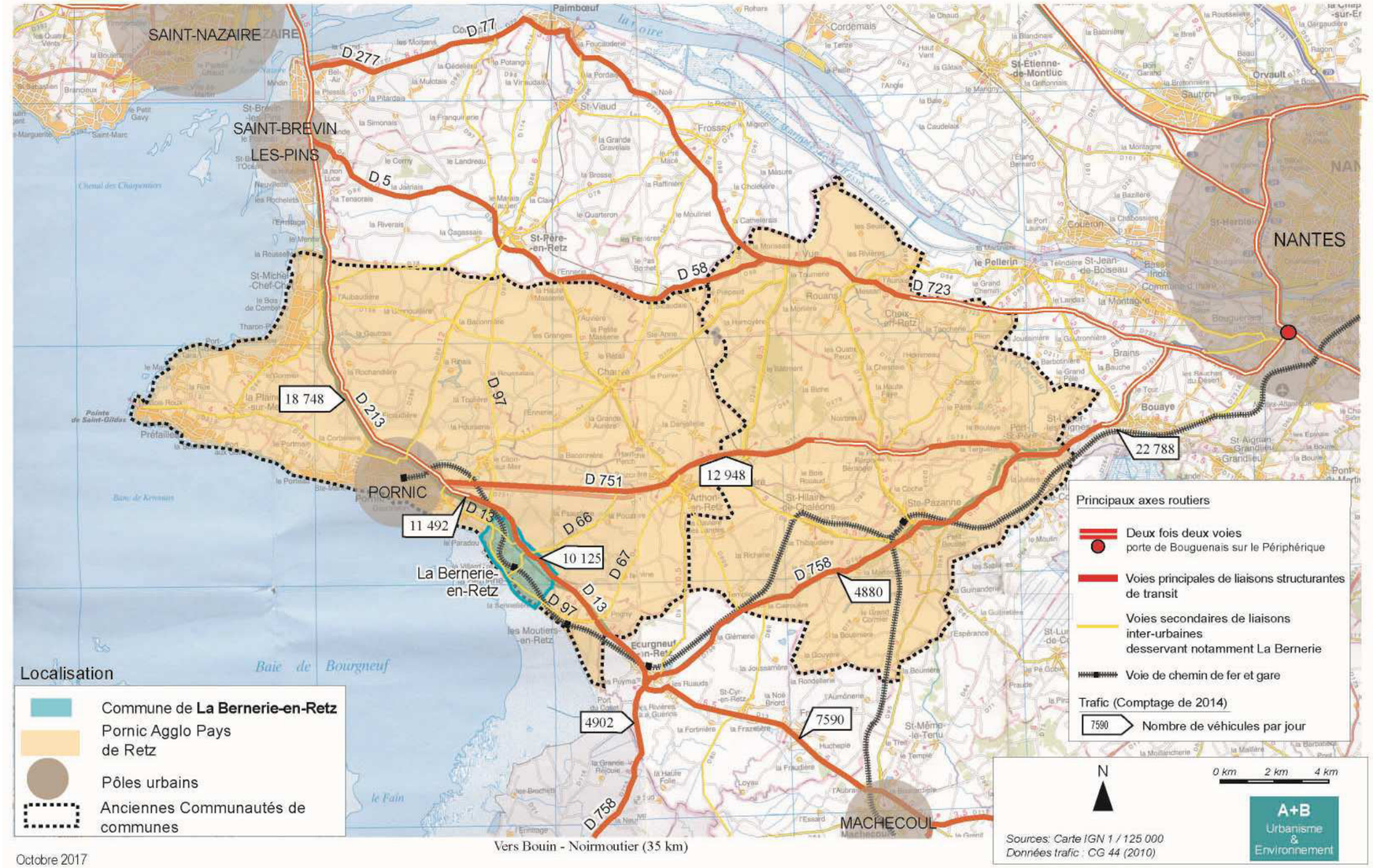
La Bernerie-en-Retz est perçue avant tout comme une station balnéaire et s'inscrit dans l'aire d'attractivité du littoral atlantique.

Préambule

Le contexte physique : socle de la qualité du cadre de vie

1. Une commune qui s'inscrit dans la bande d'attractivité du littoral atlantique (suite)

Positionnement géographique et trafic
à l'échelle de la Communauté de communes



Octobre 2017

2. Une participation active à la coopération intercommunale

2.1. La Bernerie-en-Retz au sein de la Communauté d'Agglomération Pornic Agglo Pays de Retz

La Commune de la Bernerie-en-Retz fait partie du canton de Pornic, et de la Communauté d'Agglomération Pornic Agglo Pays de Retz. Depuis le 1er janvier 2017, les communautés de communes de Pornic et 'Cœur Pays de Retz' ne font plus qu'une pour devenir communauté d'agglomération : Pornic Agglo Pays de Retz. Cette création entraine, par voie de conséquence et de façon concomitante, la dissolution des deux communautés de communes. La communauté d'agglomération regroupe 14 communes :

- Chaumes-en-Retz
- Chauvé
- Cheix-en-Retz
- La Bernerie-en-Retz
- Les Moutiers-en-Retz
- La Plaine-sur-Mer
- Port-Saint-Père
- Pornic
- Préfailles
- Rouans
- Saint-Hilaire-de-Chaléons
- Saint-Michel-Chef-Chef
- Sainte-Pazanne
- Vue

La communauté d'agglomération assure à ce jour les compétences obligatoires suivantes :

Développement économique

- Actions de développement économique dans les conditions prévues à l'article L.4251-17 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT)
- Création, aménagement, entretien et gestion des zones d'activités industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire
- Politique locale du commerce et soutien aux activités commerciales - d'intérêt communautaire
- Promotion du tourisme, dont la création d'offices de tourisme : Office de Tourisme Intercommunal compétent pour mener les actions figurant à la convention d'objectifs

Aménagement de l'espace communautaire

- Schéma de Cohérence Territoriale et Schéma de secteur
- Création et réalisation de zones d'aménagement concerté d'intérêt communautaire
- Instruction pour le compte des communes de la Communauté d'agglomération des autorisations d'occupation et d'utilisation du sol
- Organisation de la mobilité au sens du titre III du livre II de la première partie du Code des transports, sous réserve de l'article L. 3421-2 du même code

Équilibre social de l'habitat

- Programme local de l'habitat
- Politique du logement d'intérêt communautaire
- Actions et aides financières en faveur du logement social d'intérêt communautaire
- Réserves foncières pour la mise en œuvre de la politique communautaire d'équilibre social de l'habitat
- Action, par des opérations d'intérêt communautaire, en faveur du logement des personnes défavorisées
- Amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire

2. Une participation active à la coopération intercommunale (suite)

2.1. La Bernerie-en-Retz au sein de la Communauté d'Agglomération Pornic Agglo Pays de Retz

Politique de la ville

- Élaboration du diagnostic du territoire et définition des orientations du contrat de ville
- Animation et coordination des dispositifs contractuels de développement urbain, de développement local et d'insertion économique et sociale ainsi que des dispositifs locaux de prévention de la délinquance
- Programmes d'actions définis dans le contrat de ville

Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations (GEMAPI)

- Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations dans les conditions prévues à l'article L.211-7 du code de l'environnement
- Adhésion de la Communauté aux structures intercommunales de gestion et de valorisation des rivières, cours d'eau, milieux aquatiques, à qui elle confie la mise en œuvre de tout dispositif tel que SAGE, contrats de milieux, démarches, évaluations et plans d'actions à l'échelle du bassin versant

Aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage

Collecte et traitement des déchets des ménages et assimilés

- Dans le cadre de l'exercice de cette compétence et conformément à l'article L5211-61 du CGCT, la Communauté d'agglomération adhère au syndicat du Centre d'Enfouissement Technique (CET) des « Six pièces » sur l'ancien périmètre de la Communauté de communes Cœur Pays de Retz

2. Une participation active à la coopération intercommunale (suite)

2.2. La Bernerie-en-Retz au sein du Pôle d'Équilibre Territorial et Rural (PETR) du Pays de Retz

Au début des années 2000, les Communautés de Communes de Cœur Pays de Retz, de la Loire-Atlantique Méridionale, de Pornic, de Grand Lieu, de la région de Machecoul et du Sud Estuaire ont décidé de mettre en chantier un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) pour ce grand territoire qui regroupait alors 41 communes et environ 140 0000 habitants. *Source : SCoT du Pays de Retz - AURAN*

Les six communautés de communes ont arrêté le périmètre du Scot du Pays de Retz le 12 août 2004. Elles ont créé le syndicat mixte du Scot du Pays de Retz le 10 décembre 2004.

Par délibération en date du 29 septembre 2006, le syndicat mixte du schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Pays de Retz a prescrit l'engagement de l'élaboration du SCOT. Le SCoT a été approuvé à l'unanimité le 28 juin 2013. Il est devenu exécutoire le 10 septembre 2013.

Le SCoT ainsi approuvé est un document de planification globale à l'échelle du Pays de Retz. Il est destiné à servir de cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles, notamment habitat, urbanisme, déplacement et développement économique.

Depuis l'approbation du SCoT en 2013, la composition interne au territoire a évolué en 2016 (elle est passée de 41 à 38 communes par suite des créations de plusieurs communes nouvelles (Chaumes-en-Retz, Villeneuve-en-Retz, Machecoul-St-Même) et en 2017 (en passant de 6 à 4 intercommunalités suite à la création de Pornic Agglo Pays de Retz et de la CC Sud Retz Atlantique). La population est désormais de 150 470 habitants (population légale INSEE 2014, sans doubles comptes). *Voir carte ci-contre*

Au 1er janvier 2016, le syndicat mixte du SCoT est par ailleurs devenu pôle d'équilibre territorial et rural (PETR) du Pays de Retz. Le PETR regroupe désormais les 4 nouvelles intercommunalités du Pays de Retz (Sud Estuaire, Pornic Agglo Pays de Retz, Sud Retz Atlantique, Grand-Lieu), autour de projets communs, sans création de structure administrative.

Les pôles d'équilibre territoriaux et ruraux ont été créés par la loi du 27 janvier 2014, dite loi MAPTAM. Ils ont vocation à être un outil de coopération entre établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) sur les territoires situés hors métropoles, ruraux ou non.



Préambule

Le contexte physique : socle de la qualité du cadre de vie

2. Une participation active à la coopération intercommunale (suite)

2.3. La commune de La Bernerie-en-Retz au sein du SCoT du Pays de Retz

La commune de La Bernerie-en-Retz est incluse dans le périmètre de SCoT du Pays de Retz. Le périmètre du SCoT regroupe les 6 intercommunalités et 41 communes, pour 140 000 habitants . Le SCoT vise à définir les objectifs des politiques publiques d'urbanisme pour l'habitat, le développement économique, les loisirs, les déplacements, la circulation automobile, l'environnement qui méritent d'être définies à cette échelle territoriale. Le SCoT a été approuvé en Conseil Communautaire du 28 juin 2013.

Ce cadre politique est traduit dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), document opposable. Le DOO se décline en huit axes :

1. **Organiser l'espace et les grands équilibres du territoire**
2. **Protéger les sites naturels et forestiers**
3. **Répondre aux objectifs et principes de la mixité sociale et de la politique de l'habitat**
4. **Développer l'économie et l'emploi sur tout le territoire**
5. **Définir une stratégie de mobilité durable**
6. **Déterminer les conditions permettant d'assurer la réduction des émissions de gaz à effets de serre, la maîtrise de l'énergie et la production d'énergie à partir de sources renouvelables**
7. **Protéger l'environnement**
8. **Mettre en œuvre, suivre les évolutions, dialoguer avec les territoires voisins**

1. Organiser l'espace et les grands équilibres du territoire

Cet axe stratégique se décline en 4 objectifs :

- Consolider les grands équilibres du Pays de Retz en s'appuyant sur l'armature verte, le maillage des pôles d'équilibre et des pôles communaux, et la complémentarité des moyens de déplacement
- Gérer l'espace de façon économe
- Respecter la capacité d'accueil et de développement du territoire
- Concilier développement et protection sur le littoral

La commune de La Bernerie-en-Retz fait partie des pôles communaux, de la structure urbaine du SCoT après les pôles d'équilibre de Pornic, Saint-Brévin-les-Pins, Sainte-Pazanne, Machecoul, Saint-Philbert-de-Grand-Lieu et Legé. Le SCoT demande un objectif de densité moyenne minimale de 15 logements à l'hectare dans les pôles communaux.

2. Protéger les sites naturels et forestiers

Cet axe stratégique se décline en 3 objectifs :

- Maintenir les espaces agricoles, assurer la pérennité des espaces agricoles et des activités de pêche
- Protéger la biodiversité
- Préserver, valoriser et développer les boisements

Pour répondre à ces objectifs, les grands éléments de la Trame Verte et Bleue du territoire du SCot du Pays de Retz sont identifiés. Le SCoT localise aussi des espaces agricoles pérennes à 20 ans : 29 280 hectares d'espaces agricoles pérennes sont définis sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Pornic Agglo Pays de Retz..

3. Répondre aux objectifs et principes de la mixité sociale et de la politique de l'habitat

Cet axe stratégique se décline en 6 objectifs :

- Développer le parc de logements, afin de répondre aux besoins des habitants et s'adapter aux évolutions démographiques
- Diversifier l'offre nouvelle de logements
- Favoriser un développement harmonieux et plus durable du territoire
- Améliorer et réhabiliter le parc de logements existants publics ou privés équilibres territoriaux constatés.
- Assurer le droit au logement pour tous et répondre aux besoins des populations spécifiques
- Développer les équipements collectifs pour prendre en compte les besoins des habitants d'aujourd'hui et de demain

La part du logement locatif social devra être renforcée avec un objectif de production d'environ 333 à 512 logements par an sur le territoire de l'ancienne Communauté de communes de Pornic, comprenant 42 à 61 nouveaux logements sociaux par an.

Source : SCoT du Pays de Retz

2. Une participation active à la coopération intercommunale (suite)

2.3. La commune de La Bernerie-en-Retz au sein du SCoT du Pays de Retz

Une offre de logement diversifiée et abordable devra être favorisée.

4. Développer l'économie et l'emploi sur tout le territoire

Cet axe stratégique se décline en 6 objectifs :

- Les grands principes de l'organisation des activités économiques et de l'emploi
- Organiser l'offre foncière et qualifier les Zones d'Activités Économiques (ZAE)
- Développer l'activité touristique
- Harmoniser l'aménagement commercial
- Développer l'artisanat en harmonie avec les tissus urbains
- Améliorer l'accessibilité numérique du territoire

5. Définir une stratégie de mobilité durable

Cet axe stratégique se décline en 5 objectifs :

- Améliorer le maillage du territoire du Pays de Retz et mieux le relier aux territoires voisins
- Favoriser la proximité dans chaque intercommunalité pour rendre attractifs les modes alternatifs à la voiture
- Favoriser l'articulation entre urbanisme et transports collectifs
- Valoriser l'activité touristique en s'appuyant sur le développement d'itinéraires de promenades à pied, à vélo,
- Doter le Pays de Retz d'une stratégie logistique

6. Déterminer les conditions permettant d'assurer la réduction des émissions de gaz à effets de serre, la maîtrise de l'énergie et la production d'énergie à partir de sources renouvelables

Cet axe stratégique se décline en 3 objectifs :

- Promouvoir un développement économe en énergie
- Favoriser les énergies renouvelables
- Mettre en place un suivi des émissions de gaz à effet de serre

*7.**Protéger l'environnement***

Cet axe stratégique se décline en 4 objectifs :

- La préservation de l'eau
- Veiller à la préservation des ressources naturelles par une meilleure prise en compte du sol et du sous-sol
- La valorisation des paysages naturels et urbains
- La prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et nuisances de toute nature

8.Mettre en œuvre, suivre les évolutions, dialoguer avec les territoires voisins

Cet axe stratégique se décline en 2 objectifs :

- L'observatoire du SCoT
- Le dialogue avec les territoires voisins

Source : SCoT du Pays de Retz

Titre 1

Diagnostic territorial
État initial de l'environnement

Chapitre 1

L'identité bernerienne, une qualité du cadre de vie liée à sa relation avec le littoral

Titre 1

Chapitre 1

Une qualité du cadre de vie liée à sa relation avec le littoral

La Bernerie-en-Retz bénéficie d'un positionnement géographique sur le littoral atlantique favorable à son attractivité. Le territoire est marqué par une diffusion importante de l'urbanisation (environ 50% du territoire est artificialisé). Le centre-bourg s'est développé au croisement des routes de Nantes et Pornic, à proximité des plages. Il est aujourd'hui intégré dans un vaste ensemble urbain englobant la plupart des anciens lieux dits et hameaux agricoles ou pêcheurs de la commune.

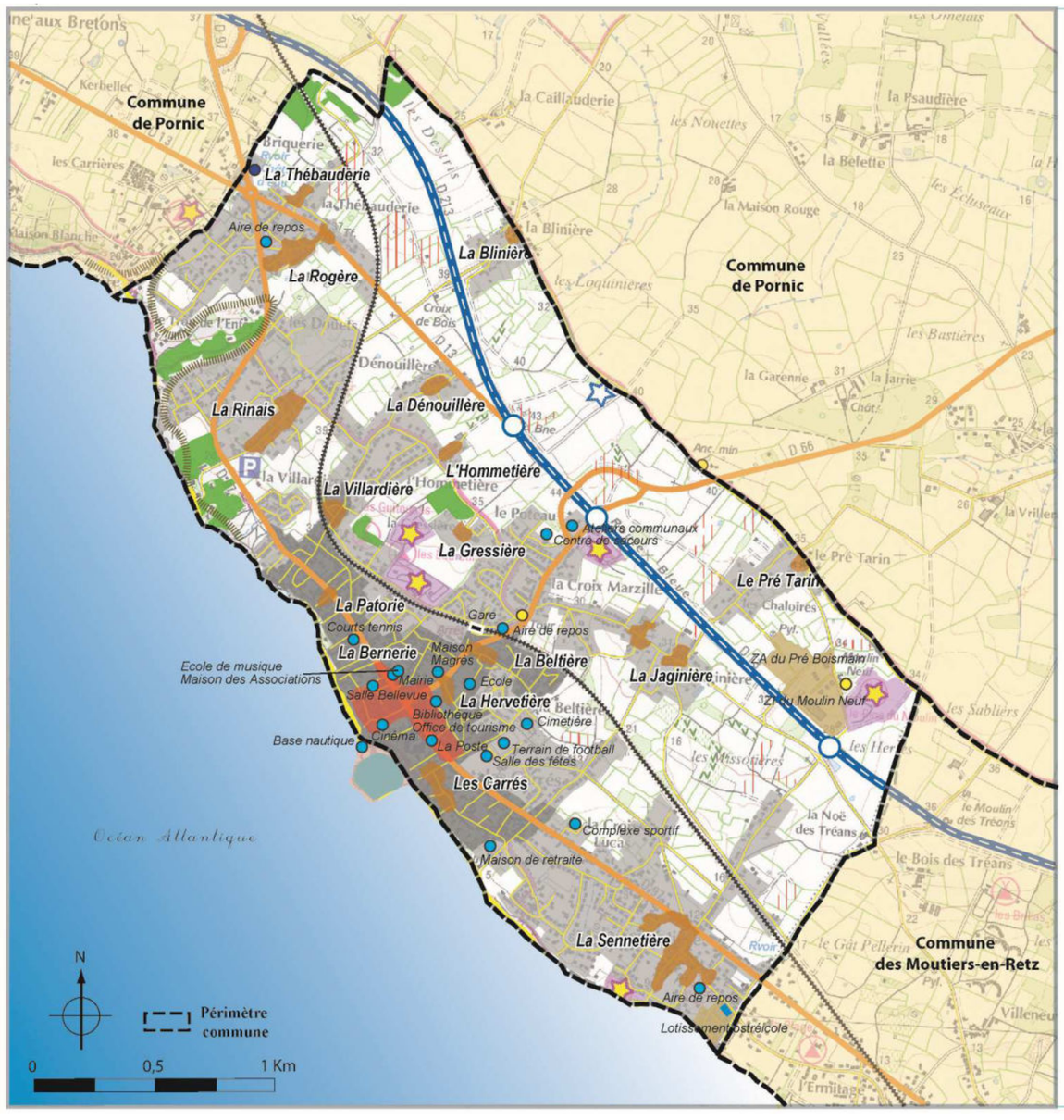
Le territoire communal est façonné en grande partie par des paysages balnéaires et maritimes à forte valeur patrimoniale, et par des espaces naturels de qualité (marais, boisements, vallées et vallons), soumis à la pression du développement urbain.

Sur le reste du territoire, l'emprise de la 'Route Bleue' a tendance a fragmenté l'espace rural, paysage champêtre propice aux cheminements doux,

L'activité conchylicole (8 conchyliculteurs), bien organisée sur le territoire, rappelle la présence de l'océan.

1.1. Le contexte physique : socle de la qualité du cadre de vie

1.1.1 Un territoire littoral attractif à l'interface d'un plateau agricole et de l'océan atlantique



Un centre-bourg développé au croisement des routes de Nantes et de Pornic, aujourd'hui intégré dans un vaste ensemble urbain englobant la plupart des anciens lieux-dits agricoles ou pêcheurs

- Centre-bourg historique
- Dense : centre bourg ancien
- Extensions urbaines à dominante pavillonnaire
- Noyaux urbains anciens : villages, hameaux, lieux-dits
- Zone d'activités
- Principaux équipements d'intérêt collectif
- Déchetterie intercommunale
- Anciens moulins
- Château d'eau

Un territoire soumis à la pression de l'attrait littoral

- Campings et Parcs résidentiel de loisirs
- Secteurs concernés par 'la cabanisation' ou à vocation privée de loisirs
- Autres espaces agricoles (prés, cultures) ou naturels
- Espaces de vignes
- Principaux espaces boisés
- Plages
- Plan d'eau

Des conditions de desserte satisfaisantes s'appuyant sur un maillage dense de desserte locale

- Voie de transit (principal axe de desserte)
- Voie de desserte communale
- Voie de desserte locale (voies communales, voies sans issue, ...)
- ligne de chemin de fer et gare

source : IGN - Scan 25 - février 2006

A+B Urbanisme & Environnement

Titre 1

Chapitre 1

Une qualité du cadre de vie liée à sa relation avec le littoral

1.1. Le contexte physique : socle de la qualité du cadre de vie (suite)

1.1.2. Un environnement climatique agréable

La Bernerie-en-Retz bénéficie d'un climat de type océanique. Il est caractérisé par une faible amplitude thermique entre les mois d'hiver et d'été. L'amplitude thermique est plus faible sur le littoral qu'à l'intérieur des terres.

La présence de l'océan modère également les variations de température. En conséquence, les températures sont douces et les variations saisonnières peu marquées. La moyenne des températures maximales est de 16,1°C alors que la moyenne des températures minimales est de 8,9°C.

En zone littorale, l'océan tempère les fortes chaleurs estivales et les rigueurs de l'hiver. L'océan est lui-même réchauffé sur les côtes proches du site par le passage du courant Nord-Est Atlantique, issu du Gulf Stream.

Les précipitations, presque exclusivement pluvieuses, sont liées aux perturbations venant de l'Atlantique. Les pluies sont fréquentes mais modérées. On relève en moyenne 750 mm d'eau par an.

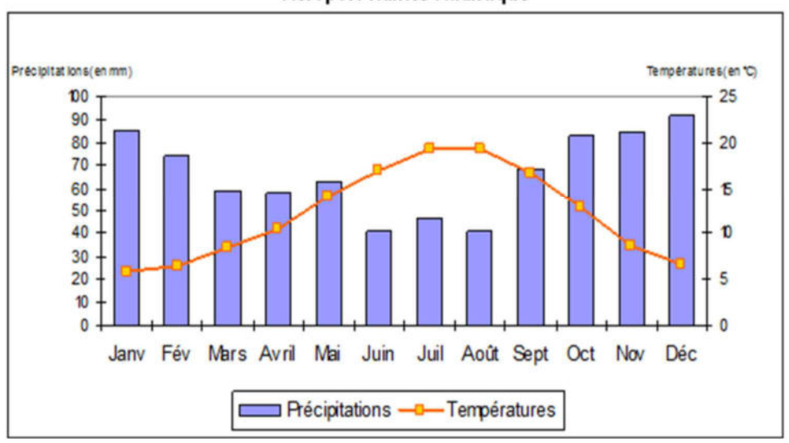
La couverture nuageuse et les formations brumeuses altèrent quelque peu l'ensoleillement qui atteint environ 2000 heures en moyenne annuelle. Cet ensoleillement est surtout remarquable au printemps et en été.

L'influence éolienne est sensible pour les secteurs littoraux. Les vents dominants soufflent d'Ouest à Sud Ouest, et de Nord-Est. En été, les vents de secteur Ouest et Sud-Ouest dominent largement, pendant les autres saisons (notamment l'hiver), ces vents gagnent en violence.
Les vents les plus forts viennent du Sud-Ouest (>8 m/s). Les violentes tempêtes sont toutefois assez rares.

Les données climatiques prises en référence dans ce chapitre sont celles du département de Loire-Atlantique et de la station de Bouguenais.

*A noter que le Département de Loire-Atlantique a adopté en décembre 2012 une première version du **Plan Climat Énergie Départemental (PCDED 44).** Des objectifs, déclinés à court (2017), moyen (2030) et long (2050) termes, par source d'énergie et par secteur d'activité ont été adoptés pour ses domaines de compétence et d'influence.*

Diagramme ombrothermique de la station de Bouguenais
Aéroport Nantes-Atlantique



Titre 1

Chapitre 1

Une qualité du cadre de vie liée à sa relation avec le littoral

1.1. Une qualité de ressources plutôt bien préservées (suite)

1.1.2. Un environnement climatique agréable

Station MN NANTES M-F

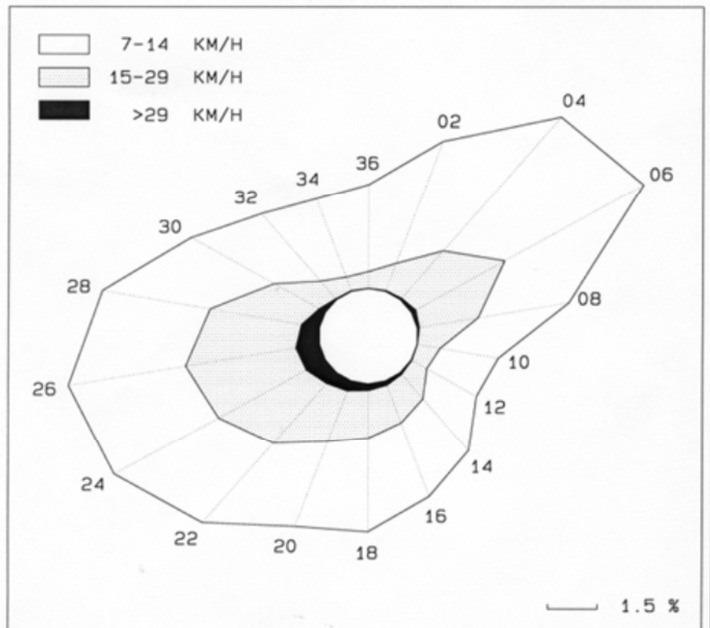
Commune BOUGUENAIS
Lieu-dit AEROPORT
Département LOIRE-ATLANTIQUE

Altitude 26.0 m
Latitude 47.09'0 N
Longitude 01.36'5
Hauteur anémo. 10.0 m

Période : JANVIER 1971 à DECEMBRE 2000

Fréquence des vents en fonction de leur provenance en %
Par groupes de vitesses : 7-14 KM/H, 15-29 KM/H, sup. à 29 KM/H

Type de données : Valeurs trihoraires de 00 à 21 heures UTC



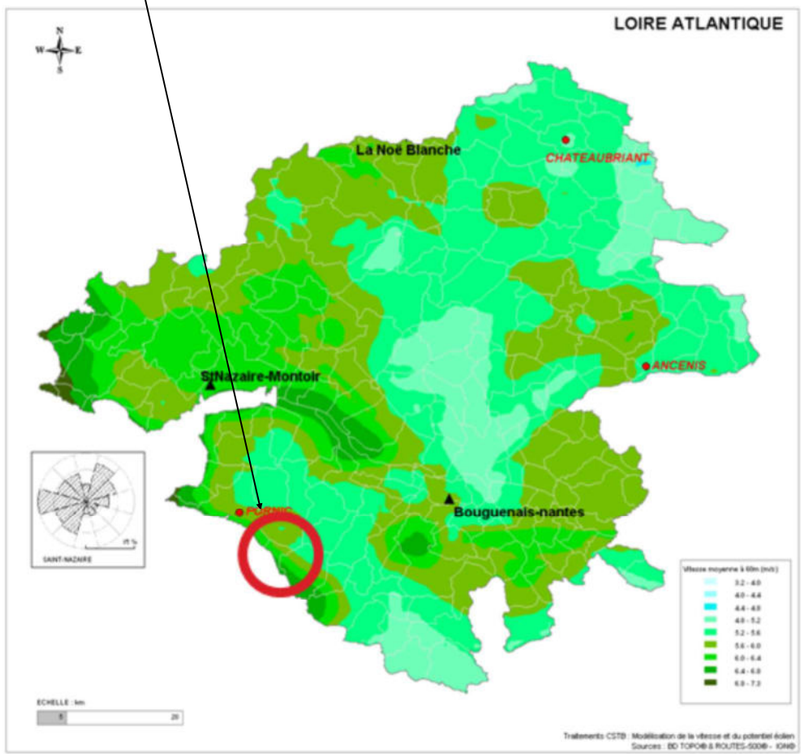
Vit / Dir	7 à 14 KM/H	15 à 29 KM/H	>29 KM/H	Total
02	4.0	0.9	+	4.9
04	5.4	1.9	0.1	7.4
06	4.7	3.0	0.2	7.9
08	2.7	1.7	0.1	4.5
10	1.7	0.7	+	2.4
12	1.7	0.5	+	2.2
14	2.1	1.0	0.1	3.1
16	2.4	1.2	0.1	3.8
18	2.9	1.5	0.2	4.6
20	2.8	1.7	0.3	4.8
22	3.2	2.4	0.4	6.1
24	3.5	3.0	0.6	7.1
26	3.5	3.3	0.7	7.5
28	3.2	2.7	0.5	6.5
30	2.8	1.5	0.2	4.5
32	2.7	0.7	+	3.4
34	2.6	0.4	+	3.0
36	2.7	0.5	+	3.2
Tot	54.7	28.6	3.8	87.1
Dr	348°	241°	242°	254°
Vr	0.7	4.3	22.6	2.0
Sr	10.9	21.5	28.7	15.9
C	7.0	19.7	62.5	14.5

7-14		15-29		> 29	
348 deg		241 deg		242 deg	
0.7		4.3		22.6	

Nombre de cas observés : 87600. Nombre de cas manquants: 0.
VENT VECTORIEL MOYEN (Vent résultant):
de direction Dr, de force Vr, d'écart type Sr en KM/H.
C=constance, paramètre de variabilité directionnelle=100*(Vr/vent moyen).
TABLEAU: pour les trois classes de force (7-14 KM/H, 15-29 KM/H, sup. à 29 KM/
ou pour l'ensemble (dernière colonne), on retrouve par direction
(lignes) la fréquence exprimée en %. Si on ne s'intéresse qu'à la
force, la ligne "Tot" donne les résultats indépendamment de la direction.
Dans ce cas Tot= 87.1 % soit 12.9 % de vents inférieurs à 7 KM/H.

Le signe + indique une fréquence non nulle mais inférieure à 0.05 %

La Bernerie-en-Retz



L'exposition au vent :

- Les vents dominants sont orientés Sud-Ouest et dans une moindre mesure Nord-Est

- Eviter une exposition trop forte des futures façades de constructions (orientation, protection par une haie brise-vent, …)

- Éviter les effets de couloir et les effets venturi au sein des espaces extérieurs collectifs

- La végétation peut servir d'abri naturel.

Titre 1

Chapitre 1

1.1. Le contexte physique : socle de la qualité du cadre de vie (suite)

1.1.3. Un contexte géologique inclus dans le Massif Armoricain

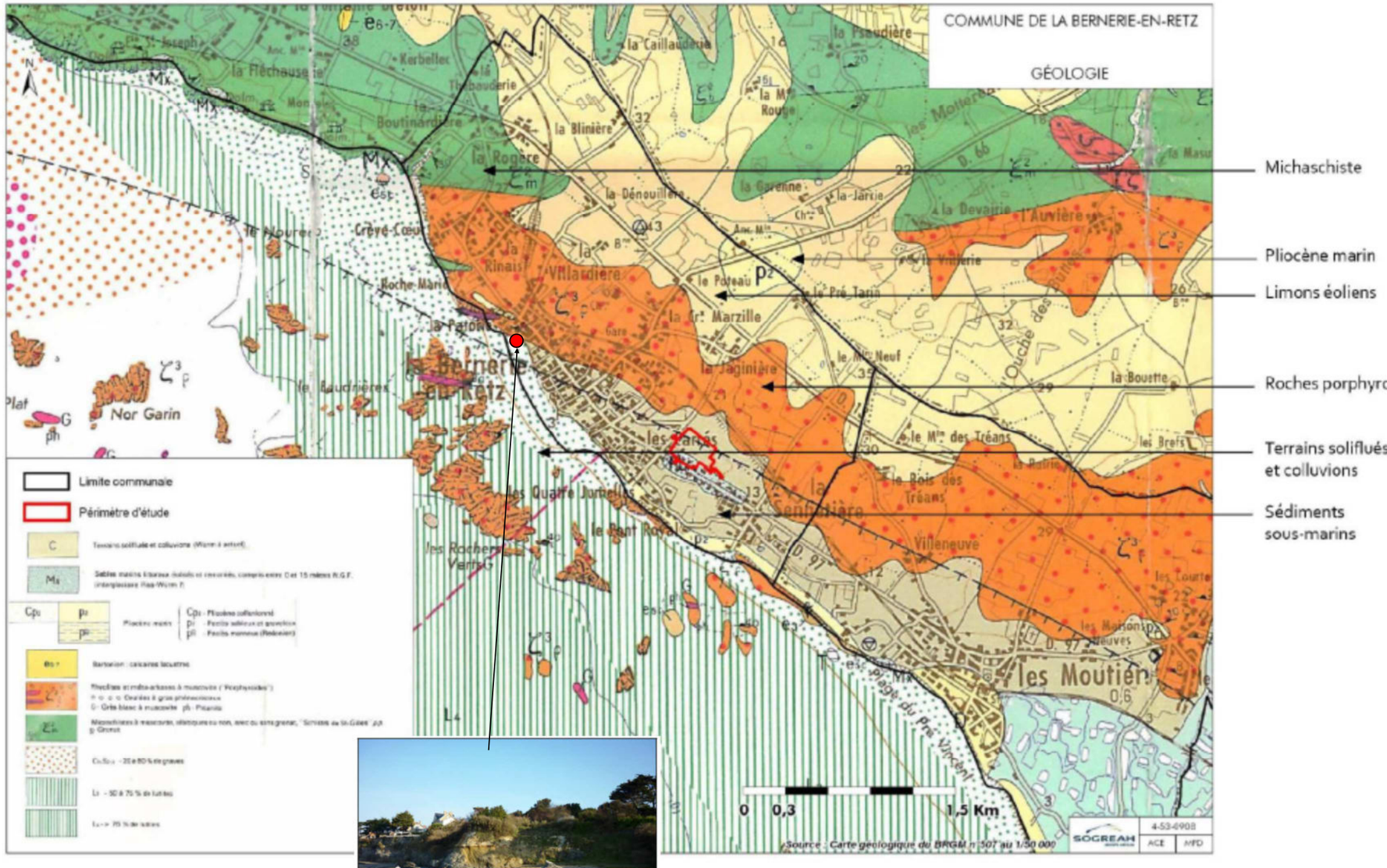
Une qualité du cadre de vie liée à sa relation avec le littoral

La commune de La Bernerie-en-Retz, au bord de la baie de Bourgneuf, se situe dans la marge Sud du Massif Armoricain. A l'extrémité Ouest, la côte est découpée et rocailleuse.

Le secteur a subi plusieurs transgressions marines. L'intense érosion régressive quaternaire, liée aux descentes répétées du niveau marin, envoya à la mer une partie des dépôts pliocènes.
Au cours de la dernière glaciation du quaternaire, des limons éoliens ont recouvert une partie de la région. L'érosion a ensuite enlevé la majeure partie de ces formations éoliennes, qui subsistent aujourd'hui sur les plateaux.

Les terrains en bord de côte sont occupés par des alluvions marines récentes (sable, vase). L'essentiel du littoral est constitué de grandes étendues sableuses, interrompues près du centre-ville par la digue du plan d'eau.

Un affleurement localisé sur la Grand Plage à la Patorie a été présélectionné à l'Inventaire National du Patrimoine Géologique : « La Stoneline de la Patorie » (cf. photo ci-contre).





Photographie de l'affleurement de la Patorie

« La Stoneline à la Patorie » (Site n°IPG44_FA047)
Source : DREAL Pays de la Loire, fiche du site

Source : AVAP de La Bernerie-en-Retz, avril 2015

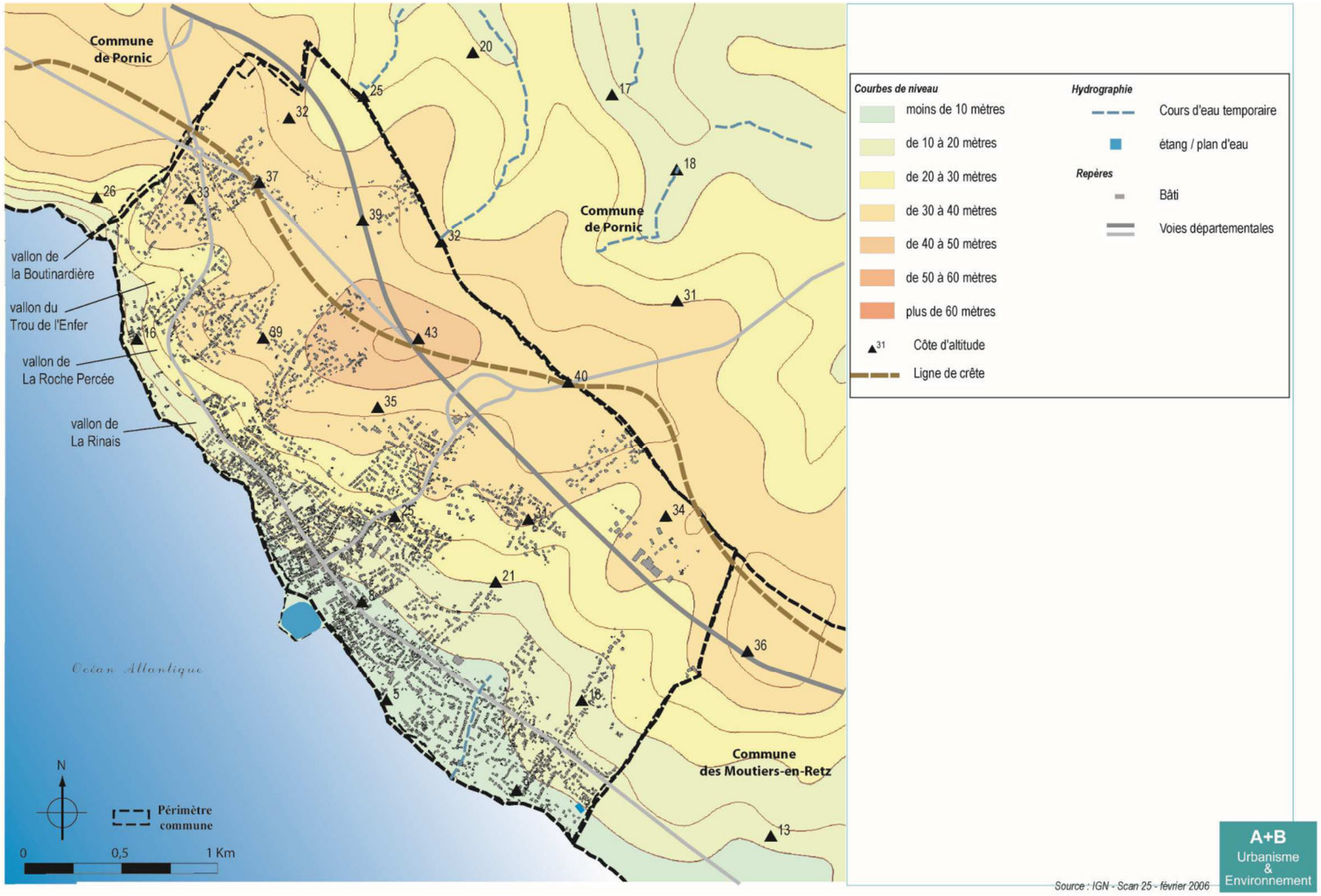
Titre 1

Chapitre 1

Une qualité du cadre de vie liée à sa relation avec le littoral

1.1. Le contexte physique : socle de la qualité du cadre de vie (suite)

1.1.4. L'influence du relief sur la perception du territoire et sur les paysages



L'altitude de La Bernerie-en-Retz varie de 0 m (niveau de la mer) à 45 m au centre du territoire.
Une pente d'orientation Nord-Est, Sud-Ouest offre de nombreux cônes de vue sur la baie.
La partie Nord de la commune offre des vallons plus prononcés (Trou de l'Enfer, vallon de la Boutinardière, vallon de la Rinais, vallon de la Roche Percée, …)

Un système de petits thalwegs qui découpent le coteau littoral. Un réseau hydrographique très réactif aux évènements pluvieux.

Titre 1

Chapitre 1

Une qualité du cadre de vie liée à sa relation avec le littoral

1.2. Une qualité des paysages et un patrimoine qui participent à l'attractivité et à l'identité communales

1.2.1. Des qualités paysagères reconnues à des échelles supra-communales

L'atlas des paysages à l'échelle départementale :

L'Atlas des paysages de Loire-Atlantique réalisé au cours de l'année 2011 à l'initiative de la DREAL permet l'identification les entités paysagères majeures à l'échelle départementale. La Bernerie-en-Retz est concernée par deux unités paysagères départementales :

- Le **plateau bocager méridional** : Au sein de cette unité, la commune est intégrée dans la sous-unités : 'Plateau bocager du Pays de Retz'. Elle correspond au secteur où le relief est ondulé suivant une direction est-ouest. Cette configuration se traduit depuis les lignes de crête par des perspectives avec plusieurs plans et depuis les fonds de vallées par des couloirs visuels. La présence de nombreux boisements referme ponctuellement le paysage et offre des ambiances forestières parfois marquantes. Les grandes vallées présentent le plus souvent un fond quasi plat qui s'ouvre sur des prairies inondables ou des marais quadrillés de fossés. Les franges de cette sous-unité sont l'objet d'une pression urbaine croissante soit rétro littorale soit liée à la présence de grands axes reliant l'agglomération au littoral.

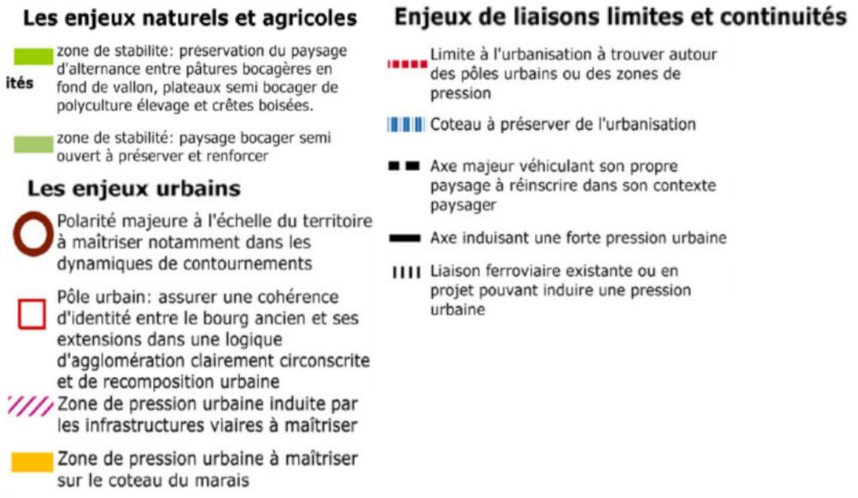




- La **côte urbanisée :** Au sein de cette entité, la commune est intégrée dans la sous-unité 'côte plages méridionales urbanisées', rappelant ainsi la pression urbaine qui s'exerce sur ce territoire.

Extrait de la carte des enjeux paysagers du plateau bocager méridional





Titre 1

Chapitre 1

Une qualité du cadre de vie liée à sa relation avec le littoral

1.2. Une qualité des paysages et un patrimoine qui participent à l'attractivité et à l'identité communales (suite)

1.2.1. Des qualités paysagères reconnues à des échelles supra-communales (suite)

Le SCoT à l'échelle du Pays de Retz :

Le SCoT du Pays de Retz engage de manière générale les communes du Pays de Retz à :

- protéger et valoriser les grands paysages et sites emblématiques
- identifier et protéger les paysages du quotidien
- valoriser le patrimoine urbain et bâti.

Les documents d'urbanisme doivent notamment, lors de leur élaboration et/ou révision :

- identifier à leur échelle et valoriser les vues immédiates et lointaines existantes sur les grands paysages naturels et urbains, en association avec les communes voisines concernées.
- identifier des paysages urbains et séquences urbaines à protéger et définir des prescriptions adaptées à la préservation de leur unité,
- recenser et valoriser les éléments ponctuels constituant le patrimoine urbain et rural, maritime, lacustre et estuarien
- avoir une réflexion sur l'aménagement des entrées de ville.

Le SCoT du Pays de Retz invite en particulier la commune de La Bernerie-en-Retz :

- au maintien des coupures vertes le long de la RD 13
- au maintien d'une trame bocagère fonctionnelle

Titre 1

Chapitre 1

Une qualité du cadre de vie liée à sa relation avec le littoral

1.2. Une qualité des paysages et un patrimoine qui participent à l'attractivité et à l'identité communales (suite)

1.2.2. Des paysages à forte valeur patrimoniale : d'un paysage balnéaire et maritime au paysage agricole

L'appréhension du paysage sur le territoire de La Bernerie-en-Retz veille à mettre en évidence :

- les intérêts paysagers des espaces composant le territoire,
- la sensibilité paysagère et l'exposition visuelle de certains secteurs, en particulier des façades de l'agglomération et des villages, de manière à apprécier les conditions d'intégration paysagère d'espaces urbanisés et à souligner ainsi la vigilance qu'il conviendra d'adopter pour réussir la greffe de futures extensions sur La Bernerie-en-Retz,
- les points de repère ou de perturbation paysagère,
- la valeur patrimoniale de certains secteurs (témoignant de l'intérêt architectural et paysager de certains sites, de lieux-dits et s'accompagnant d'un inventaire du patrimoine local).

Outre d'exceptionnels atouts paysagers, la commune renferme une diversité d'unités et d'ambiances paysagères. Le maintien de ces différentes ambiances paysagères constitue un enjeu fort pour l'identité locale.

La variété des ambiances paysagères observées sur le territoire communal est le fruit des alternances et des différentes séquences paysagères nées des variations de relief les plus importantes et de la densité plus ou moins grande du couvert végétal, des milieux naturels et de l'urbanisation.

Aux paysages balnéaires (à l'Ouest) se succèdent ainsi des paysages plus champêtres de transition péri-urbaine (au Sud-Ouest de la Route Bleue) et dans l'arrière-pays (Nord-Est de la Route Bleue), parfois accompagnées de haies arbustives et de quelques bois, et des espaces urbanisés.

Titre 1

Chapitre 1

Une qualité du cadre de vie liée à sa relation avec le littoral

1.2. Une qualité des paysages et un patrimoine qui participent à l'attractivité et à l'identité communales (suite)

1.2.2 Des paysages à forte valeur patrimoniale : d'un paysage balnéaire et maritime au paysage agricole (suite)

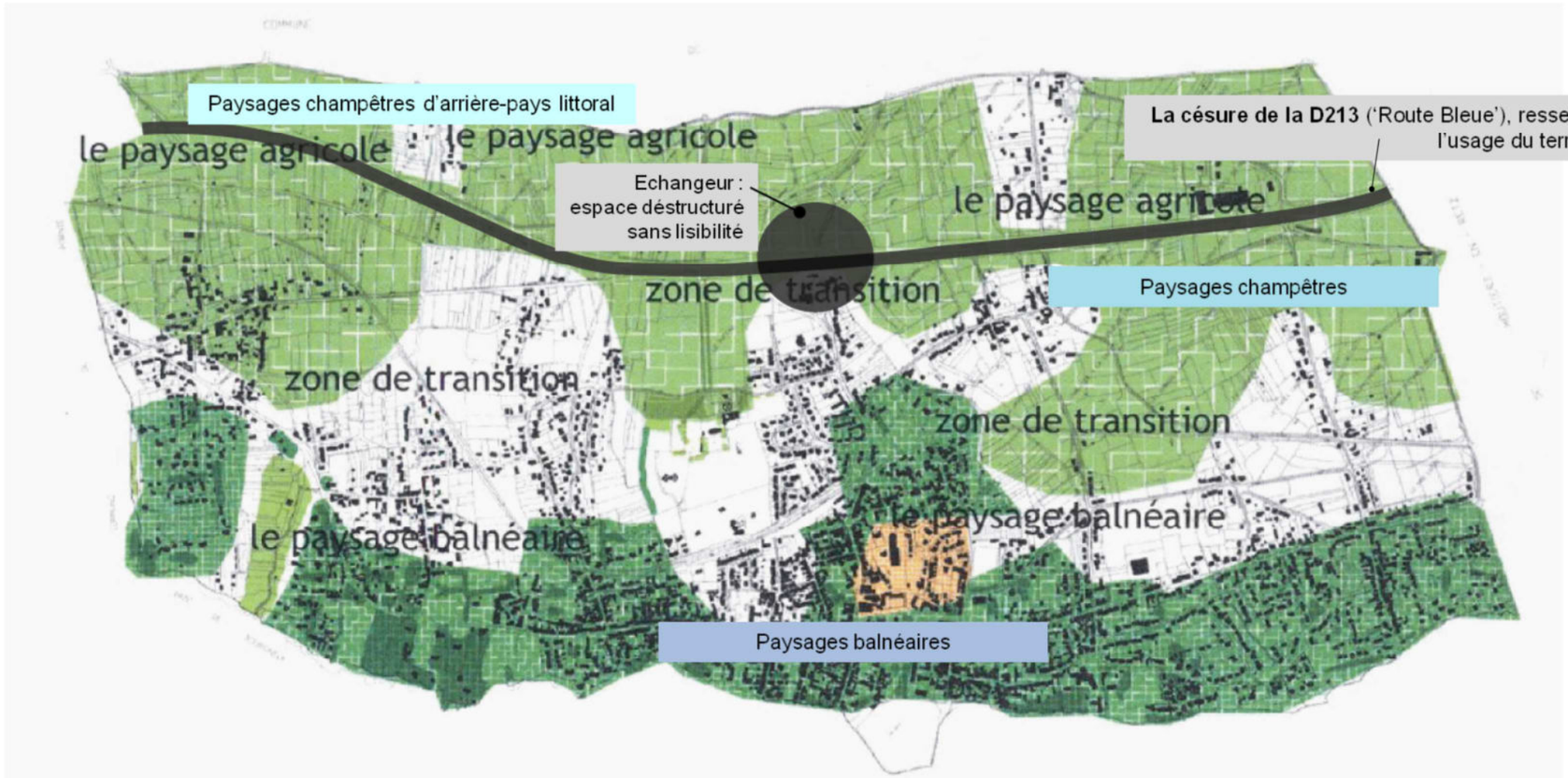
Les différentes ambiances paysagères sur la commune de La Bernerie-en-Retz

La carte ci-contre permet de mettre en relief les différentes ambiances paysagères de La Bernerie-en-Retz, c'est dire les différentes ambiances et perceptions pouvant être ressenties par les habitants, les promeneurs de la commune.

Deux types de paysages sont recensés à La Bernerie directement liée à sa géographie :

- le premier correspond à la tradition rurale de la commune, elle comporte encore de vastes terres agricoles en arrière de la voie ferrée et cela constitue un paysage dégagé et ouvert structuré essentiellement par des haies bocagères et ponctué de quelques boisements ;

- le second correspond à toute la frange littorale, il s'agit du paysage balnéaire et maritime, on y trouve une végétation spécifique du bord de mer résistante aux vents et aux embruns marins.



LES PAYSAGES DE LA BERNERIE

Carte et éléments descriptifs extraits de l'étude du CAUE, 2005.

le paysage agricole – le paysage balnéaire – le centre-bourg – l'espace de transition entre rural et balnéaire

Titre 1

Chapitre 1

Une qualité du cadre de vie liée à sa relation avec le littoral

1.2. Une qualité des paysages et un patrimoine qui participent à l'attractivité et à l'identité communales (suite)

1.2.2 Des paysages à forte valeur patrimoniale : d'un paysage balnéaire et maritime au paysage agricole (suite)

Les différentes ambiances paysagères sur la commune de La Bernerie-en-Retz

1 - Ambiance balnéaire et maritime : une forte valeur patrimoniale qui nourrit l'image de La Bernerie-en-Retz



Secteur de La Roche Percée



Vallon de Versannes



Vallon de la Rinais



Sentiers accessibles aux piétons et aux cycles



Les jardins situés en front de mer structurés par des massifs arbustifs

Les paysages balnéaires et maritimes, à forte valeur patrimoniale nourrissent l'image de La Bernerie-en-Retz, notamment liés à la qualité du patrimoine balnéaire, de multiples générations.

Le trait de côte est notamment caractérisé par la place très forte du végétal caractéristique de la cité balnéaire (notamment les cyprès). Le paysage est également marqué par toute une génération de jardins créés à la fin du XIX^{ème} siècle principalement au moment du développement de la station et qui ont apporté des essences exotiques allant de pair avec l'architecture de la période dite « balnéaire ».

Ces paysages sont de plus caractérisés par la présence de milieux naturels remarquables reconnus pour leur intérêt écologique et en partie protégés.

L'un des enjeux du PLU sera de préserver cette qualité des paysages face notamment à la pression et la convoitise du développement urbain (répercussion de cette attractivité). Le paysage urbain s'est aujourd'hui complexifié : on assiste parfois à la déstructuration de l'espace urbain par des opérations 'en second rideau'.

Titre 1

Chapitre 1

Une qualité du cadre de vie liée à sa relation avec le littoral

1.2. Une qualité des paysages et un patrimoine qui participent à l'attractivité et à l'identité communales (suite)

1.2.2 Des paysages à forte valeur patrimoniale : d'un paysage balnéaire et maritime au paysage agricole (suite)

Les différentes ambiances paysagères sur la commune de La Bernerie-en-Retz

1 - Ambiance balnéaire et maritime : une palette végétale diversifiée dans le centre-bourg

Le centre□bourg est un noyau ancien où les constructions sont principalement antérieures aux grandes villégiatures du bord de mer. Les essences plantées sont un témoin de la tradition rurale : les platanes de la place de l'école, les marronniers de la rue Du Plessis. Les jardins des grandes maisons sont plantés de tilleuls, de marronniers, de fruitiers, de figuiers. Le développement balnéaire s'est aussi inscrit dans le paysage végétal du centre□bourg, créant une ambiance plutôt mixte 'campagne' et 'bord de mer' dont la mise en valeur tient à de beaux spécimens, de pins maritimes et de chênes verts.











Titre 1

Chapitre 1

Une qualité du cadre de vie liée à sa relation avec le littoral

1.2. Une qualité des paysages et un patrimoine qui participent à l'attractivité et à l'identité communales (suite)

1.2.2 Des paysages à forte valeur patrimoniale : d'un paysage balnéaire et maritime au paysage agricole (suite)

Les différentes ambiances paysagères sur la commune de La Bernerie-en-Retz
2 - Ambiance 'champêtre' : un espace semi-bocager propice aux cheminements 'doux'

Il s'agit de la première identité de la commune ; si la tradition agricole a été largement dépassée par l'idée d'un « territoire de vacances », l'arrière□pays reste un témoin du paysage rural qui précédait le développement de la station.

Le paysage rural de La Bernerie-en-Retz que l'on connaît aujourd'hui seulement en partie Est de la commune sur un relief relativement plat, se constitue à partir de haies bocagères avec le chêne pédonculé comme élément fort ; il n'existe pas de forêt.

Les chemins ruraux ont eux une identité toute particulière qu'il convient de préserver pour l'authenticité et le pittoresque de ces voies dédiées aujourd'hui aux itinéraires touristiques (piste Vélocéan notamment) : sans trottoirs, ils présentent de simples bas□côtés enherbés avec des fossés. On pourrait s'attendre à retrouver l'ambiance paysagère de village sur les anciens communs de La Sennetière, La Rogère et autres. Mais ces espaces sont plus souvent délaissés en dégagements enherbés, sans plantations, mais surtout sans usages particuliers.

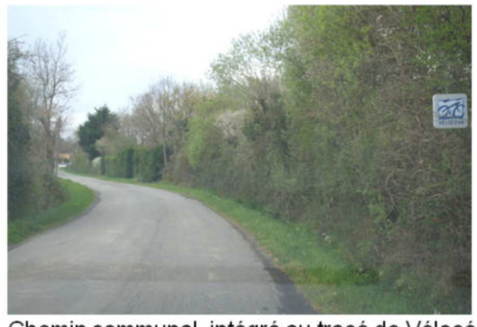
Aujourd'hui on assiste à La Bernerie-en-Retz comme dans beaucoup de communes littorales, à de nouvelles plantations, notamment les Thuyas et les Lauriers palmes qui viennent souvent entourer les zones de campings, constituent des masses□écrans dommageables pour l'identité paysagère de la commune.



Des chemins aux allures bocagères, valorisés et appréciés pour la randonnée



Chemin ombragé, arboré à l'ouest des Chaloires : un patrimoine végétal à préserver (et à savoir renouveler)





Chemin communal intégré au tracé de Vélocéan

Titre 1

Chapitre 1

Une qualité du cadre de vie liée à sa relation avec le littoral

1.2. Une qualité des paysages et un patrimoine qui participent à l'attractivité et à l'identité communales (suite)

1.2.2 Des paysages à forte valeur patrimoniale : d'un paysage balnéaire et maritime au paysage agricole (suite)

Les différentes ambiances paysagères sur la commune de La Bernerie-en-Retz
3 - Ambiance 'champêtre' : un espace de transition avec l'arrière-pays

Les secteurs de transition avec l'arrière-pays : entre paysages de qualité et espaces fragmentés, déstructurés. La qualité de sites est liée à des espaces champêtres « coulées vertes » proches de l'agglomération et propices aux cheminements doux, et des relations visuelles avec la mer, mais atténuée par un morcellement foncier, une hétérogénéité et une déstructuration des paysages périurbains.

Deux enjeux sont relevés : les enjeux liés à la préservation et la mise en valeur des cônes de vue sur la mer ou sur l'église (point de repère de la vie locale, point d'ancrage essentiel), et les enjeux de mise en valeur de ces secteurs présentant une trame végétale et champêtre intéressant mais soumis aux pressions du développement urbain et touristique.



Chemin communal au Nord du complexe sportif





Chemin communal "doux" sur la ZAC de la Rogère

Cônes de vue sur la mer : enjeux de constructibilité et d'aménagement de certains secteurs



Depuis les abords de la voie-ferrée, au Nord de la Sennetière



Depuis le secteur destiné à l'urbanisation au Sud de la Jaginière



Cône de vue à préserver sur le secteur destiné à l'urbanisation, en entrée Nord du cœur de bourg (route de Nantes)



Depuis les abords du cimetière, perception de l'église

Titre 1

Chapitre 1

Une qualité du cadre de vie liée à sa relation avec le littoral

1.2. Une qualité des paysages et un patrimoine qui participent à l'attractivité et à l'identité communales (suite)

1.2.2 Des paysages à forte valeur patrimoniale : d'un paysage balnéaire et maritime au paysage agricole (suite)

Les différentes ambiances paysagères sur la commune de La Bernerie-en-Retz

4 - Un territoire fragmenté, déstructuré par l'emprise de la 'route bleue' : un espace de déprise agricole déstructuré

L'emprise de la 'route bleue' a tendance à fragmenter l'espace rural, notamment par son impact sur le paysage et sur la pratique du territoire, sans oublier ses nuisances (bruit). Des espaces délaissés existent ainsi autour de la Route Bleue, des hameaux et de l'agglomération.

La problématique de la 'cabanisation' de loisirs existe sur La Bernerie-en-Retz et entraîne une fragmentation de l'espace rural. Cette privatisation à des fins de loisirs profite de la déprise agricole, notamment autour de la 'Route bleue' (environ 15 hectares de surfaces sur la commune d'après une estimation du bureau d'études). Ce phénomène a un impact direct sur la perception du paysage : fermeture visuelle et artificialisation végétale (cupressus, thuyas…).



Emprise de la route bleue et de ses 'échangeurs', scindant le territoire communal en deux parties



Le franchissement possible de la 'route bleue' reliant les Chaloires à la partie Sud du territoire, évoque à lui seul l'effet césure de cette voie qui marque l'esprit, le paysage et les pratiques du territoire.





Espaces délaissés, à proximité de la ''Route Bleue''







Entrée Nord de la Sennetière



Au Nord de la Thébaudière (Nord-Ouest de l'agglomération

Titre 1

Chapitre 1

Une qualité du cadre de vie liée à sa relation avec le littoral

1.2. Une qualité des paysages et un patrimoine qui participent à l'attractivité et à l'identité communales (suite)

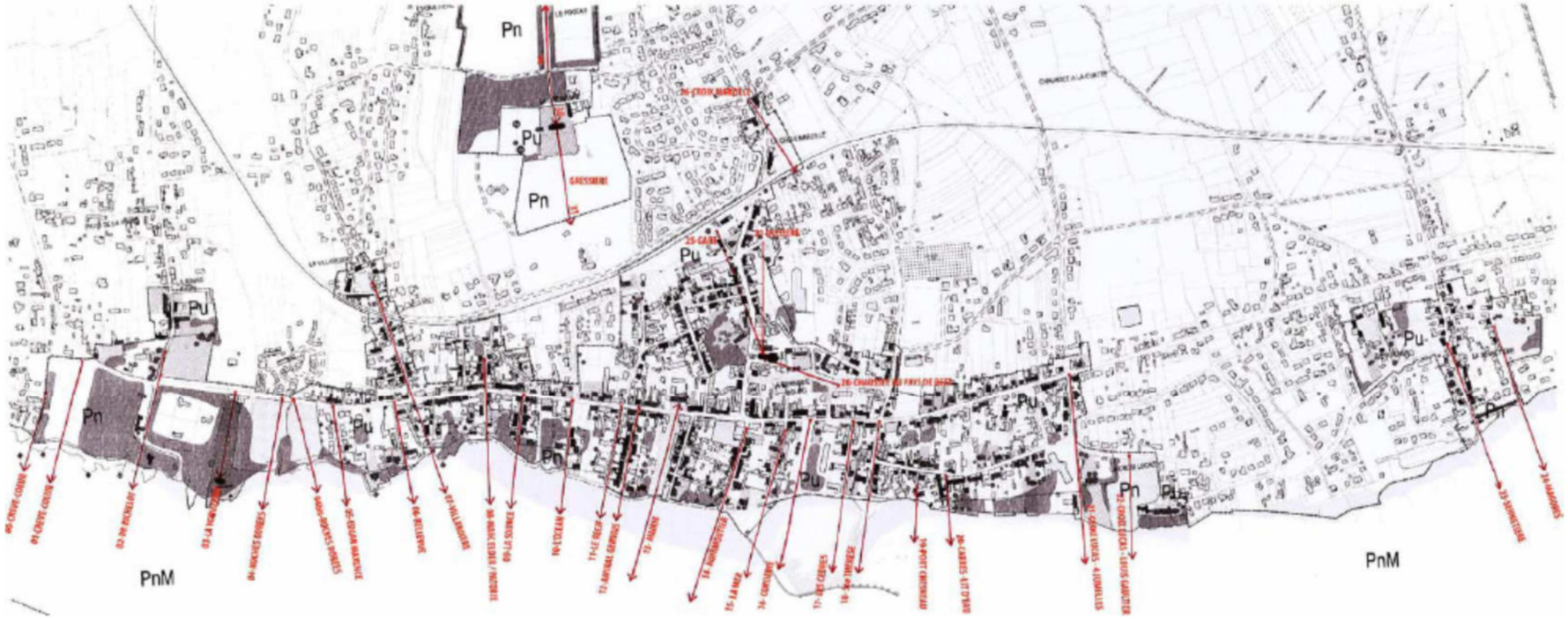
1.2.2 Des paysages à forte valeur patrimoniale : d'un paysage balnéaire et maritime au paysage agricole (suite)

Les cônes de vue de La Bernerie-en-Retz

Des axes de vue sont repérés sur le plan réglementaire de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du par de longues flèches qui sont des échappées visuelles vers la mer ou bien des vues lointaines des monuments (église, La Gressière, La Voruzerie, mairie). Parfois ces vues lointaines profitent du relief (dans ce cas, l'espace n'est pas toujours dégagé au sol), parfois encore ces vues n'existent plus, encombrées de végétation, il s'agit alors de recomposer l'espace pour retrouver une vue même furtive.

Ces axes de vue font l'objet de prescriptions spécifiques pour un contrôle de leur qualité, il s'agit de :

- *mettre en valeur les éléments patrimoniaux qui les bordent*
- *d'éviter toute construction ou plantation qui viendrait masquer entièrement ces vues ; une composition particulière peut être exigée pour maintenir la vue, tout en la recadrant parfois (pour un cône de vue plus étroit).*



Axes de vue figurant au Plan réglementaire de l'AVAP

Titre 1

Chapitre 1

Une qualité du cadre de vie liée à sa relation avec le littoral

1.2. Une qualité des paysages et un patrimoine qui participent à l'attractivité et à l'identité communales (suite)

1.2.3. Un patrimoine architectural et paysager préservé par une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)

Le patrimoine architectural et les paysages de La Bernerie-en-Retz sont aussi remarquables et divers que fragiles. Face à ce constat, la commune s'est engagée depuis de nombreuses années dans une démarche volontaire de protection et de mise en valeur du patrimoine. Ce travail s'est traduit en 2008 par la création de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP), qui a évolué en 2015 en Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP).

L'AVAP, qui est une servitude d'urbanisme accompagnant le Plan Local d'Urbanisme (PLU), a pour objectif de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable. Elle est fondée sur un diagnostic prenant en compte les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme, afin de garantir la qualité architecturale des édifices existants et à venir ainsi que l'aménagement des espaces. Elle comprend :

- Un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental ainsi qu'un exposé des motifs et objectifs relatifs à la création de l'AVAP et les particularités historiques, patrimoniales (architecturales, urbaines et paysagères) et environnementales du territoire retenu ;
- Un règlement avec des prescriptions à prendre en compte pour l'établissement des projets afin d'assurer une bonne gestion et une mise en valeur des éléments patrimoniaux identifiés ;
- Un périmètre correspondant à la délimitation de la zone protégée incluant les éléments identifiés du patrimoine à préserver dans une perspective architecturale, urbaine et paysagère.

L'AVAP de La Bernerie-en-Retz est établie en application des articles L642-1 à L642-10 du Code du Patrimoine définis par l'article n°28 de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 *portant engagement national pour l'environnement* (loi ENE dite *Grenelle* II), prolongée du décret d'application n° 2011-1903 du 19 décembre 2011 relatif aux aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine et sa circulaire d'application du 2 mars 2012.

L'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine de La Bernerie-en-Retz est définie par :

- un périmètre couvrant toute la zone littorale d'un bout à l'autre de la limite communale, englobant le sentier des douaniers, l'ensemble paysager de Crève-Coeur et l'ensemble de la Rinais, la rue de Pornic de part et d'autre, le bourg jusqu'aux terrains de la gare, l'ancien village des Carrés, l'ensemble paysager de la Croix Lucas, les villages du Rocher et de la Sennetière ;
- **un périmètre**, isolé du premier, **couvrant La Gressière,** qui reprend l'emprise du domaine historique, à savoir : la demeure, les communs et le pavillon de jardin, l'allée cavalière et sa croix de chemin, le boisement à l'Ouest, et l'espace dégagé en contrebas qui offre au château une vue sur la mer.

Le périmètre général de l'AVAP se décompose en deux sous-zones correspondant à des secteurs réglementaires particuliers liés à une **typologie urbaine, architecturale et paysagère**. Il s'agit :

- **des zones patrimoniales urbaines appelées - Pu - (Patrimoine urbain)** qui concernent tout le tissu urbain du bourg et des villages littoraux créés dès le XVIII° siècle et principalement développés à partir de la fin du XIX° siècle (c'est dans ces zones que se concentre l'essentiel du patrimoine architectural recensé et protégé) ;
- **des zones naturelles appelées - Pn -** (Patrimoine naturel) qui recouvrent les grands ensembles paysagers, les parcs, les promenades littorales, et les anciens domaines ruraux (La Rinais, La Gressière),
- **une zone naturelle spécifique appelée - Pm -** qui concerne la partie littorale maritime, du trait de côte jusqu'à 300 mètres en mer.

Tout travaux au sein de l'AVAP doit recevoir l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

Titre 1

Chapitre 1

Une qualité du cadre de vie liée à sa relation avec le littoral

1.2. Une qualité des paysages et un patrimoine qui participent à l'attractivité et à l'identité communales (suite)

1.2.4. La richesse du patrimoine et du 'petit patrimoine'

Un inventaire du patrimoine bâti et du 'petit patrimoine' (puits, fours, croix et calvaires… en particulier) a été réalisé sur la commune.

De beaux ensembles bâtis ont été identifiés, avec notamment l'Église Notre-Dame-de-Bon-Secours, le Château de La Gressière, l'ancienne ferme de La Rogère ...

En dehors de l'AVAP, le paysage bernerien renferme une certaine richesse culturelle, historique qui nourrit l'identité de la commune au travers de son patrimoine bâti (dont certains édifices sont reconnus), de son patrimoine rural (moulins, granges, …) et du "petit patrimoine" subsistant ci et là au sein de propriétés privées ou en bordure de voies (croix, calvaires, puits, fours,...).

Les principaux éléments du patrimoine méritant d'être préservés et pris en compte dans le projet de PLU, ont été inventoriés sur le territoire communal pour bénéficier d'une protection.

Ce patrimoine, dont les principaux éléments ont été inventoriés sur la base de sources bibliographiques (telles que le Flohic et la Base Mérimée) et d'investigations sur le terrain, mérite d'être préservé et pris en compte dans le projet d'aménagement et de développement de la commune.

Sont exposées ci-après différentes facettes du patrimoine rencontré sur la commune. A défaut d'exhaustivité, ces éléments retenus apparaissent comme les plus marquants du patrimoine local.

Rappel historique

(source : le patrimoine des communes de la Loire-Atlantique Ed. Flohic - 1999)

Au Néolithique, alors que le rivage se trouve très au large de la côte actuelle, plusieurs mégalithes aujourd'hui disparus attestent une première occupation du site. Les Gaulois établissent une ferme mougère à La Gressière, où les Gallos-Romains leur succèdent. au Moyen-Age, La Bernerie fait partie de la paroisse des Moutiers. C'est un villages de pêcheurs, protégé par le château de La Gressière, qui se développe avec le retrait de la mer au fond de la baie. Au XVIIème siècle, dans son mémoire sur la province de Bretagne, Béchameil le décrit comme « l'un des lieux commerçants du comté nantais et des plus remarquables par l'activité de la marine ». Il s'agit des ateliers de voilerie, de verroterie et de construction navale des « chattes de la baie », que l'on utilisait aussi bien pour la pêche que pour le transport local de marchandises. Une chapelle dessert alors le village. Après la Révolution, la plupart des maires des Moutiers sont originaires de La Bernerie, plus riche et plus peuplée que le bourg. Ils détiennent le registre d'état civil. Malgré les plaintes des Monastériens, un arrêté du préfet entérine en 1844 leur dépôt à La Bernerie dans un local contigu à la nouvelle école. La querelle s'amplifie, mais en 1863, La Bernerie est enfin érigée en commune distincte. On y développe l'accueil des premiers estivants, curistes et « buveurs d'eau » attirés par la source ferrugineuse récemment découverte. Le chemin de fer de Nantes - Pornic dessert la station en 1875. Au XXème siècle, la commune devient une station balnéaire familiale qui se tourne résolument vers le tourisme.

Le patrimoine historique

Moulin Dousset (XVII^{e} siècle)



Ce moulin a porté successivement le nom de ses propriétaires. Il figure sur une carte marine dès 1696. La date 1728, gravée sur une poutre, témoigne sans doute d'une première rénovation de sa charpente. Il est acheté en 1832 par des cultivateurs , la famille Laurent, deviennent meuniers. Vers 1880, ceux-ci rénovent profondément la construction, les ailes de toile faisant place à une voilure plus moderne, en bois, et le moulin reçoit un troisième étage. François Dousset, garçon meunier, l'achète en 1893, à l'époque où concurrencé par les minoteries, les moulins à vent survivent avec difficulté. Le nouveau meunier se fait alors boulanger. En 1923, il arrête définitivement son moulin pour se consacrer uniquement à sa boulangerie. Les ailes sont descendues en 1938 et la toiture refaite. Une partie du mécanisme est encore conservée.

Église Notre-Dame-de-Bon-Secours (1841-1862)



L'Église paroissiale de style néogothique a été édifiée en 8 mois à l'emplacement de l'ancienne chapelle Notre-Dame-de-Bon-Secours, datant du début du XIXème siècle et remplaçant elle-même une chapelle du XVIIème siècle. Ces constructions relativement rapprochées sont liées à l'augmentation de la population. La nouvelle église, fondation de Saint-Pierre-des-Moutiers, est bénie en 1841. Elle reçoit son clocher en 1853. Mais elle est encore jugée trop petite et doit être agrandie. Ce n'est qu'en 1862 que l'édifice est ouvert au culte. Bâti sur le bord d'un ancien ruisseau, ses assises sont peu stables. En 1875, on s'aperçoit que les murs latéraux s'écartent et on doit les maintenir verticaux à l'aide de tirants métalliques traversant la nef. On ajoute à l'édifice une tribune en 1922 pour loger le grand orgue.

Titre 1

Chapitre 1

Une qualité du cadre de vie liée à sa relation avec le littoral

1.2. Une qualité des paysages et un patrimoine qui participent à l'attractivité et à l'identité communales (suite)

1.2.4. La richesse du patrimoine et du 'petit patrimoine' (suite)

Château de La Gressière (1879)



La seigneurerie de La Gressière est attestée dès le XIème siècle. La situation du domaine, sur un coteau dominant la baie, en fait une position stratégique. La forteresse médiévale, entourée de douves, comportait dans son angle sud-est une grosse tour, sans doute le donjon. Le domaine devait « foi, hommage et obéissance » ainsi qu'une redevance symbolique en espèces et en nature à la prieure des Moutiers. En 1824, il devient la propriété de la famille de Charette de Boisfoucault. Peu après, en 1832, la police de Louis-Philippe, à la poursuite de la duchesse de Berry qui avait tramé un complot légitimiste, fait perquisitionner en vain la propriété. En fait, un sosie de la duchesse, restée à Nantes, s'y est caché pour déjouer les recherches. Les nouveaux propriétaires font bâtir un pavillon ainsi qu'une rangée de dépendances et raser les ruines de l'ancienne forteresse. Ils construisent également ce château qui arbore fièrement sur ses frontons ainsi que dans sa décoration intérieure les armoiries de Charette de Boisfoucault.

Ancienne ferme de La Rogère (XVIIe-XVIIIe siècle)

Cette construction (située route de Pornic) date de l'époque de Louis XIV et présente tous les caractères d'une riche ferme. Elle se caractérise par des murs épais d'un mètre, très peu d'ouvertures, un escalier en façade, un vaste four à pain, une cour carrée et des dépendances, une salorge, une cave et des écuries. Les portes et les petites fenêtres de la façade sont surmontées d'un arc en plein-cintre. L'intérieur de la ferme ne comporte que deux pièces, sombres, aux poutres noircies par la fumée des deux vastes cheminées dont les énormes corbeaux de schiste traversent de part en part les épais murs latéraux et dépassent même d'une vingtaine de centimètres à l'extérieur de l'habitation. Bien que située à 7 km des premiers marais salants, la ferme comporte une salorge aux piliers de pierre caractéristiques. L'occupant était à la fois paludier, pêcheur, éleveur, cultivateur et vigneron.



La gare (vers 1875)

Le soubassement est en moellons de schiste régulièrement taillés, les chaînages et les ouvertures sont parés de brique. Un hangar à bagage sur poteaux de bois prolonge le bâtiment principal. De Nantes, il fallait compter deux heures pour gagner la Bernerie. Le train à vapeur marchait alors à une vitesse moyenne de 26 kilomètres à l'heure.





Source ferrugineuse (milieu du XIXe siècle)

Dès 1760, un chirurgien de marine, Aucam, étudie les sources de La Berneire. Au cours du XIXe siècle, les eaux ferrugineuses côtières sont à la mode, des médecins nantais leur attribuant des vertus bienfaisantes. Une source ferrugineuse est d'abord découverte à La Beltière, mais elle est rapidement abandonnée au profit de celle de La Patorie, qui coule au pied d'une falaise. Celle-ci est censée tout guérir et les curistes s'y pressent. Elle est rapidement aménagée et dotée d'un robinet. Dès 6 heures du matin, les buveurs d'eau doivent en absorber deux verres puis prendre un bain de mer très court en complément de la cure. Une autre source est aménagée ainsi que des douches d'eau non salée. La vogue des sources côtières fut à l'origine d'un véritable engouement de la bourgeoisie nantaise pour les communes de bord de mer.

Titre 1

Chapitre 1

Une qualité du cadre de vie liée à sa relation avec le littoral

1.2. Une qualité des paysages et un patrimoine qui participent à l'attractivité et à l'identité communales (suite)

1.2.4. La richesse du patrimoine et du 'petit patrimoine' (suite)

Le patrimoine bâti 'rural' et le 'petit patrimoine', représentatifs de l'identité communale

D'anciennes fermes, granges, maisons d'habitation de caractère, dispersées sur le territoire agricole, ont été inventoriées sur quelques lieux-dits et hameaux de la commune (La Rogère, La Jaginière).




La commune compte également quelques exemples de **villas d'architecture balnéaire** :










Plusieurs éléments du « **petit patrimoine** » (fours, moulins, puits, croix, calvaires, murs de pierre, …) sont de même dispersés sur l'ensemble du territoire et identifiés dans le cadre du PLU., dont par exemple :

Des puits




Des calvaires et des croix





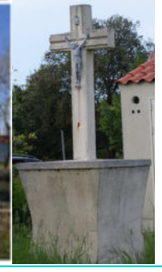










Titre 1

Chapitre 1

Une qualité du cadre de vie liée à sa relation avec le littoral

1.2. Une qualité des paysages et un patrimoine qui participent à l'attractivité et à l'identité communales (suite)

1.2.4. La richesse du patrimoine et du 'petit patrimoine' (suite)

Le patrimoine archéologique

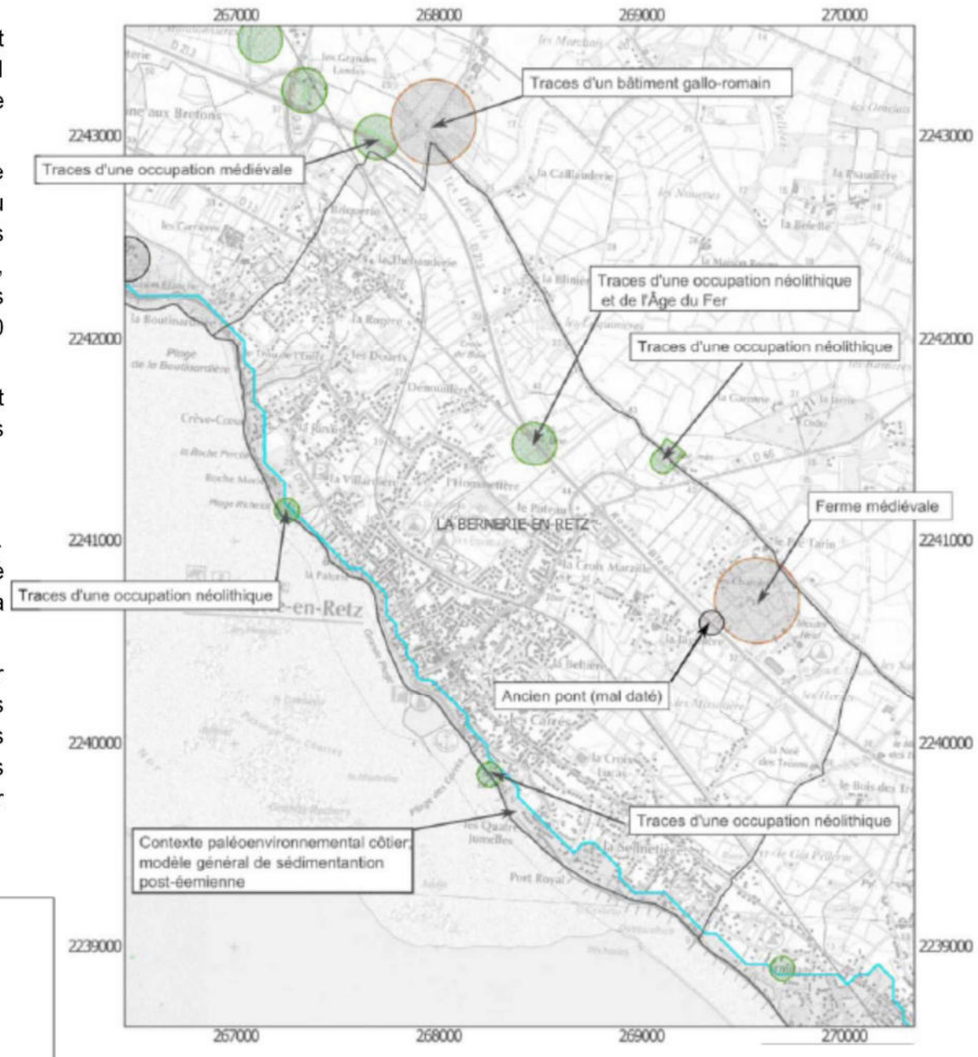
Le décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive pris pour application du titre II du Code du patrimoine induit des dispositions importantes en terme d'aménagement du territoire.

En effet, le Préfet de Région sera saisi systématiquement pour les créations de ZAC et les opérations de lotissement affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares, les travaux soumis à déclaration préalable, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application des articles L. 621-9, 621-10 et 621-28 du code du Patrimoine.

La DRAC définit des zones dans lesquelles le potentiel archéologique est particulièrement fort. Dans ces zones, les travaux d'aménagement de moins de 3 hectares peuvent faire l'objet de prescriptions d'archéologie préventive.

Deux types de zonages archéologiques sont mis en place par la DRAC :

- les **zones de présomption de prescriptions archéologiques (ZPPA)**. Les ZPPA ont une portée réglementaire. Elles sont définies par un arrêté du préfet de région. Il n'existe pas de ZPPA sur la commune de La Bernerie-en-Retz.
- les **zones de sensibilité archéologique**. Elles doivent à terme devenir des zones de présomption de prescription archéologique. Comme dans les ZPPA, les travaux d'aménagement de moins de 3 hectares réalisés dans ces zones sont susceptibles de faire l'objet de prescriptions archéologiques. Six zones de sensibilité archéologique sont définies sur la commune de La Bernerie-en-Retz.



Carte archéologique de La Bernerie-en-Retz, SRA DRAC Pays de Loire :

Titre 1

Chapitre 1

Une qualité du cadre de vie liée à sa relation avec le littoral

1.3. L'empreinte physique des espaces naturels littoraux qui forgent le caractère et l'identité de La Bernerie-en-Retz

1.3.1. Des espaces naturels remarquables littoraux

Les espaces naturels inventoriés

La commune de La Bernerie-en-Retz est marquée par la présence de milieux naturels remarquables sur sa frange littorale qui bénéficient de plusieurs inventaires et protections en raison de leur fort intérêt naturel et paysager :

- Le Marais Breton Baie de Bourgneuf, qui longe le littoral de La Bernerie-en-Retz, inscrit dans une **ZNIEFF de type 2* « Marais Breton et Baie de Bourgneuf »** (n°50010000). Ils sont également inscrits en **Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux** n°PL05 « Baie de Bourgneuf et Marais Breton ».

- La bande littorale de Pornic à La Bernerie, au Nord-Ouest du territoire inscrits dans **une ZNIEFF de type 2 « Bande littorale de Pornic à La Bernerie »** (n°10140000).

La ZNIEFF de type 2 « Marais Breton et Baie de Bourgneuf » d'une superficie de 42 355,2 ha : il s'agit d'une très vaste zone humide résultant du comblement progressif des golfes de Machecoul et de Challans après la transgression flandrienne : vasières, schorre, végétation aquatique saumâtre à douce, prairies halophiles, subhalophiles et non salées, avec tous les degrés d'humidité, marais, roselières, formations tourbeuses en bordure. Cet ensemble très diversifié abrite une végétation d'une diversité remarquable avec toutes les transitions des parties toujours en eau à celles immergées en permanence, des zones salées aux zones douces, des sols argileux aux sols sableux ou tourbeux. La présence d'un très riche contingent d'espèces rares, menacées ou protégées à divers titres est relevée.

La ZNIEFF de type 2 « Bande littorale de Pornic à La Bernerie » d'une superficie de 65,25 ha : il s'agit d'une zone constituée de falaises littorales, de pelouses, de landes résiduelles, de fourrés, de petites parcelles boisés et de quelques prairies et cultures bordées de haies. Elle abrite une flore assez variée comprenant quelques espèces rares, avec une végétation phanérogamique typique des rochers littoraux, au dessus des ceintures d'algues et des lichens, avec plantes halophiles ou non. Elle est constituée de prairies assez riches avec des espèces subhalophiles.

Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux n°PL05 « Baie de Bourgneuf et Marais Breton » d'une superficie de 45 651 ha :il s'agit d'une vaste zone humide littorale comprenant une large baie maritime ouverte avec ses vasières et ses prés salés, d'importantes surfaces de marais salés, saumâtres et doux avec des prairies humides, ainsi qu'un petit estuaire, une lagune et un massif dunaire, etc. Ce site littoral figure aussi parmi les zones d'importance internationale pour l'hivernage et la migration des oiseaux d'eau, tels que les anatidés et les limicoles (Bernache cravant, Tadorne de Belon, Fuligule milouin, Huitrier-pie, Avocette, Pluvier argenté, Bécasseau variable, Courlis cendré, etc...). C'est aussi une zone importante pour la nidification d'espèces remarquables (Butor étoilé, Blongios nain, Sarcelle d'été,Canard souchet, Busard cendré, Hibou des marais, Echasse blanche, Avocette, Vanneau huppé, …).

**ZNIEFF de type 1 :* Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique correspondant à des secteurs de superficie généralement limitée abritant au moins une espèce ou un milieu naturel remarquable ou rare.*

ZNIEFF de type 2: Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique correspondants à de grands ensembles naturels riches, peu modifiés par l'homme ou offrant des potentialités biologiques importantes (massifs forestiers, plateaux)

Source : DREAL Pays de la Loire

Titre 1

Chapitre 1

Une qualité du cadre de vie liée à sa relation avec le littoral

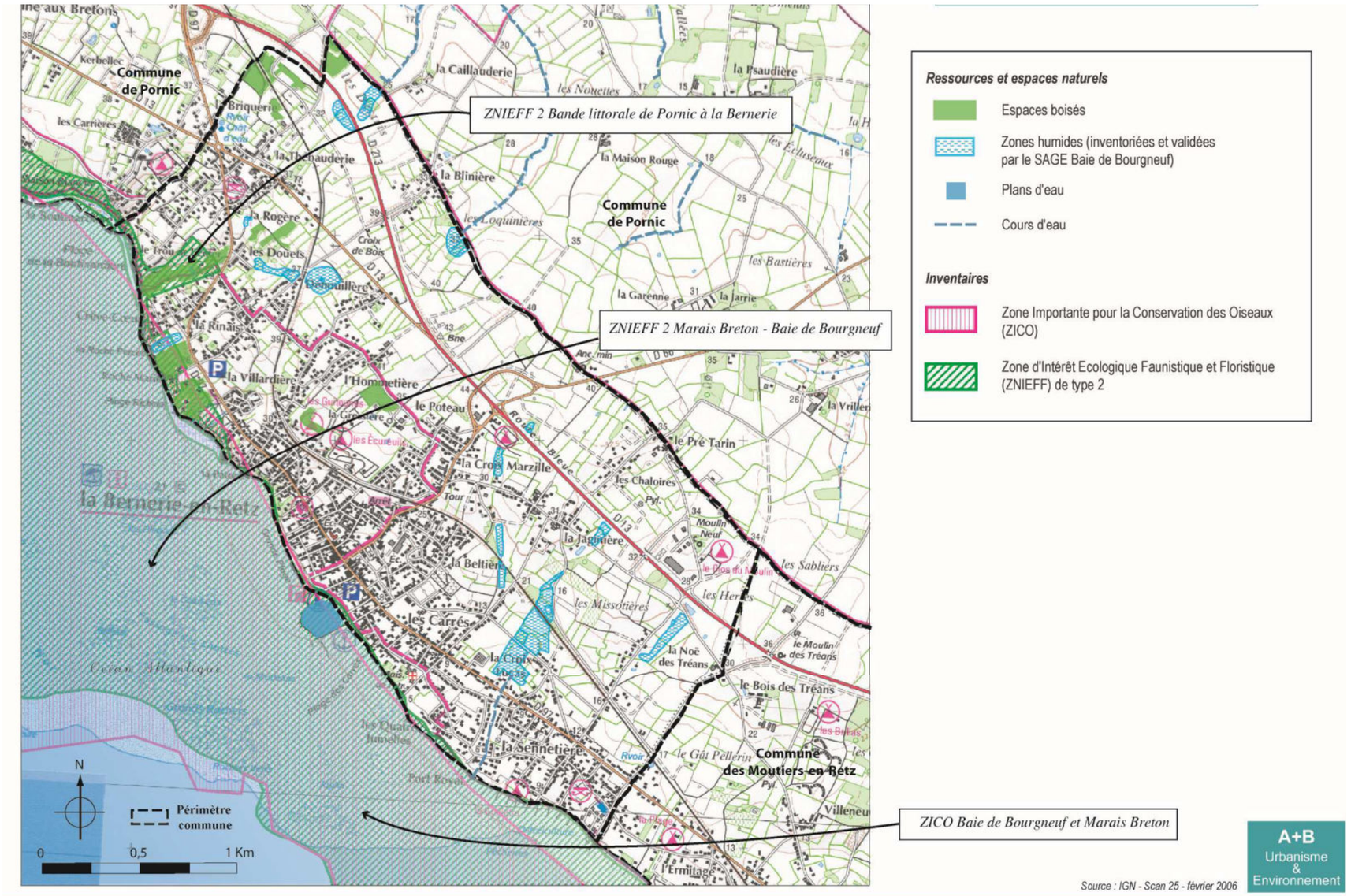




1.3. L'empreinte physique des espaces naturels littoraux qui forgent le caractère et l'identité de La Bernerie-en-Retz (suite)

1.3.1. Des espaces naturels remarquables littoraux (suite)

Les espaces naturels inventoriés



Source : IGN - Scan 25 - février 2006

A+B Urbanisme & Environnement

Titre 1

Chapitre 1

Une qualité du cadre de vie liée à sa relation avec le littoral

1.3. L'empreinte physique des espaces naturels littoraux qui forgent le caractère et l'identité de La Bernerie-en-Retz (suite)

1.3.1. Des espaces naturels remarquables littoraux (suite)

Les espaces naturels protégés

Les Espaces Naturels Sensibles

Pour préserver et sauvegarder la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels, le Conseil général s'est lancé dans une politique d'acquisition foncière des milieux remarquables de Loire-Atlantique. Le Département espère ainsi disposer de sites d'intérêt départemental reconnus pour permettre à terme aux citoyens de profiter pleinement de ces territoires exceptionnels tout en préservant leurs qualités environnementales.

Pour ce faire, le Conseil Départemental dispose du droit de préemption sur un périmètre précis de la commune. Pour financer ces acquisitions, il bénéficie des recettes de la taxe d'aménagement pour la part départementale (ex-T.D.E.N.S.).

La commune de la Bernerie-en-Retz est concernée par une zone de préemption au titre des ENS. Cette zone de 8 hectares a été créée au titre des Espaces Naturels Sensibles par délibération communale en date du 22 mars 2006 et par délibération départementale en date du 1er juin 2006.

Le Département dispose également d'un certain nombre de propriétés acquises au tire des ENS :

- le site du vallon de Versannes, d'une surface de 2,9 ha, qui fait l'objet d'une gestion départementale visant à préserver les intérêts environnementaux et paysagers du site;


Vallon de Versannes

- les autres propriétés : « la Sennetière », « les Prés des Vignes », « les rives et les 4 jumelles », d'une surface de 3,5 ha, sont gérées par la commune (une convention de gestion entre le Département et la commune de la Bernerie-en-Retz a été signée le 30 septembre 1996).

Les Sites RAMSAR

La convention de Ramsar relative aux zones humides d'importance internationale, signée le 2 février 1971 a été ratifiée par la France le 1er octobre 1986.

Elle est spécifique à un type de milieu et a pour but la **conservation des zones humides répondant à des critères tout en affichant un objectif d'utilisation rationnelle de ces espaces et de leurs ressources**.

Les zones humides concernées doivent avoir une importance internationale au point de vue écologique, botanique, zoologique, limnologique ou hydrologique.

Le vaste site naturel « Marais breton, baie de Bourgneuf, Ile de Noirmoutier et forêt de Monts » (Vendée et Loire-Atlantique) a été inscrit officiellement à cette convention le 2 février 2017, journée mondiale des zones humides. C'est le quarante-cinquième site du réseau français qui couvre près de 3,6 millions d'hectares répartis sur trente-quatre sites en métropole et onze en outre-mer, et c'est le cinquième site des Pays de la Loire (avec les marais de grande Brière et du Brivet, les marais de Guérande et du Mès, le Lac de Grand-Lieu, les basses vallées angevines et les marais de Basse-Maine et de Saint-Aubin).

Ce site, de 56 000 ha, reprend le périmètre du site Natura 2000 (périmètre de la ZPS), c'est une zone humide majeure de la façade atlantique.

Le document d'objectifs Natura 2000 constitue le plan de gestion du site Ramsar et l'animation de cette gestion est assurée par l'Association pour le développement du bassin versant de la baie de Bourgneuf en lien avec le comité de pilotage rassemblant tous les représentants des acteurs du site.

Les orientations de la gestion ont pour but le maintien du fonctionnement des milieux et de l'accueil des espèces, notamment par le soutien à l'élevage extensif et la restauration des salines, par l'information et la sensibilisation et l'amélioration des pratiques des usagers du milieu marin et de l'estran, par le nettoyage manuel des plages pour préserver leurs éléments naturels et par l'entretien ou la restauration des mares et lagunes.

Source : Conseil Départemental de Loire-Atlantique

Titre 1

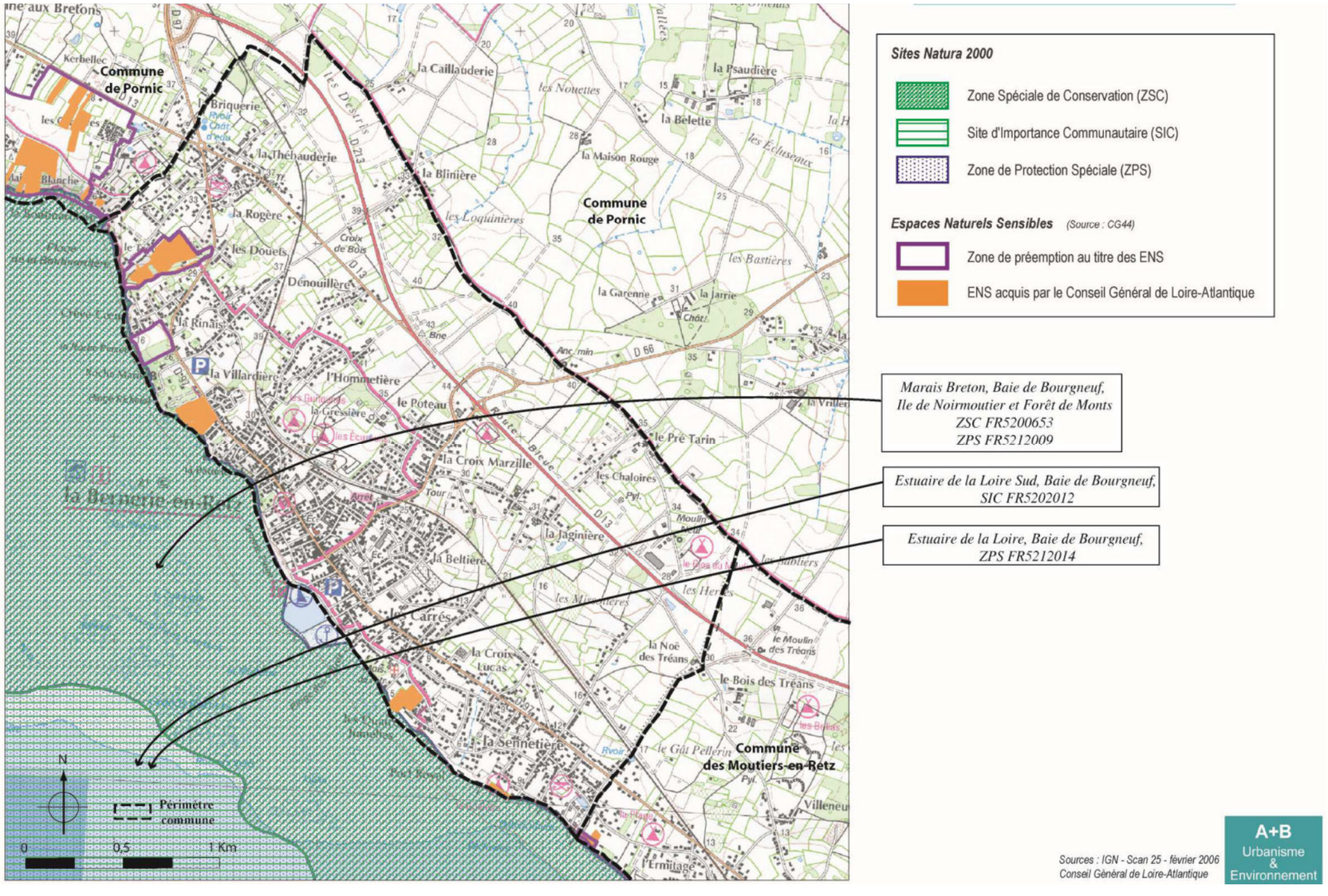
Chapitre 1

Une qualité du cadre de vie liée à sa relation avec le littoral

1.3. L'empreinte physique des espaces naturels littoraux qui forgent le caractère et l'identité de La Bernerie-en-Retz (suite)

1.3.1. Des espaces naturels remarquables littoraux (suite)

Les espaces naturels protégés



Titre 1

Chapitre 1

Une qualité du cadre de vie liée à sa relation avec le littoral

1.3. L'empreinte physique des espaces naturels littoraux qui forgent le caractère et l'identité de La Bernerie-en-Retz (suite)

1.3.1. Des espaces naturels remarquables littoraux (suite)

Les sites Natura 2000

Le territoire de La Bernerie-en-Retz est également concerné par trois **sites Natura 2000 :** « Marais Breton, Baie de Bourgneuf, Ile de Noirmoutier et Forêt de Monts » (ZPS FR5212009 et ZSC FR5200653), et « Estuaire de la Loire - Baie de Bourgneuf » (ZPS FR5212014), et « Estuaire de la Loire sud - Baie de Bourgneuf » (ZSC FR5202012).

La Zone Spéciale de Conservation « Marais Breton, Baie de Bourgneuf, Ile de Noirmoutier et Forêt de Monts »

Le **site Natura 2000 « Marais Breton, Baie de Bourgneuf, Ile de Noirmoutier et Forêt de Monts »** a été proposé comme Site d'Importance Communautaire (SIC n°FR5200653) au titre de la Directive 'Habitats' le 31 décembre 2003, puis désigné en Zone Spéciale de Conservation par arrêté du 6 mai 2014. Il a également été désigné en tant que Zone de Protection spéciale (ZPS n°FR5212009) au titre de la Directive 'Oiseaux' le 6 avril 2006 par arrêté ministériel modifié par l'arrêté du 17 septembre 2013.

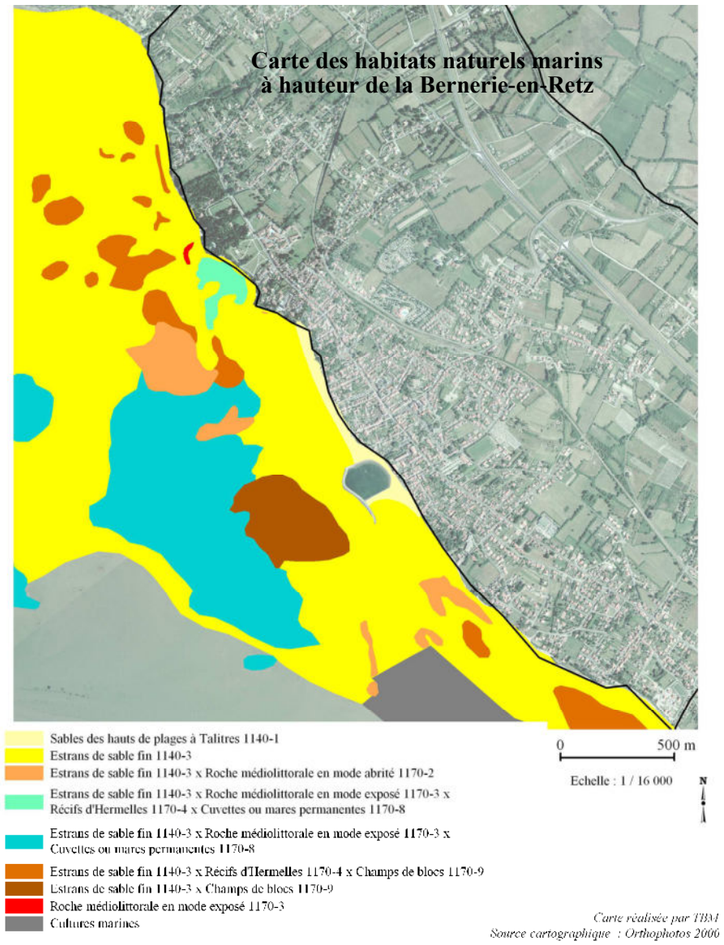
La Zone Spéciale de Conservation FR5200653 « Marais Breton, Baie de Bourgneuf, Ile de Noirmoutier et Forêt de Monts » *(Source : Formulaire Standard des données, inpn.mnhn.fr)*

L'ensemble de la zone présente un état de conservation très intéressant. L'intérêt mycologique est également à signaler. Présence de l'habitat OSPAR 'Bancs de Zostera' et ponctuellement de l'habitat OSPAR 'Récifs de Sabellaria spinosa'.

Cette zone couvre une superficie de 52 337 ha. En se basant sur les laisses des plus hautes mers indiquées sur les cartes IGN, le taux de surface marine du site est de 30 %.

16 habitats et 5 espèces d'intérêt communautaire sont listés au Formulaire Standard des Données (FSD) dont deux habitats d'intérêt prioritaire.

La commune de la Bernerie-en-Retz est plus particulièrement concernée par les espaces naturels marins du site Natura 2000 et notamment les massifs d'hermelles (cf. carte ci-dessous des habitats naturels marins réalisée par TBM dans le cadre de l'élaboration du PLU antérieur).



Source : DREAL Pays de la Loire, Muséum national d'Histoire naturelle - Inventaire national du Patrimoine naturel (inpn.mnhn.fr)

Titre 1

Chapitre 1

Une qualité du cadre de vie liée à sa relation avec le littoral

1.3. L'empreinte physique des espaces naturels littoraux qui forgent le caractère et l'identité de La Bernerie-en-Retz (suite)

1.3.1. Des espaces naturels remarquables littoraux (suite)

Les sites Natura 2000

La Zone de Protection Spéciale FR5212009 « Marais Breton, Baie de Bourgneuf, Ile de Noirmoutier et Forêt de Monts »

D'une superficie de 55 826 ha, ce site naturel majeur est intégré au vaste ensemble de zones humides d'importance internationale de la façade atlantique (basse Loire estuarienne, Marais Poitevin, axe ligérien). Ces milieux sont les lieux de reproduction, nourrissage et hivernage de nombreuses espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire. Ce site est la seule zone de France à accueillir chaque année 7 espèces de limicoles en reproduction, 40 000 anatidés et limicoles en passage ou hivernage. Le site est particulièrement important pour l'échasse blanche, l'avocette élégante, la mouette mélanocéphale, le hibou des marais, la sterne Pierregarin, la sterne Caugek, la vanneau huppé, la barge à queue noire, le canard souchet.

104 espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire sont listées au FSD du site.

Le DOCOB 'Oiseaux' date de mars 2010. Un diagnostic écologique par types de milieux a été réalisé. Des enjeux pour l'avifaune ont été définis pour chaque type de milieu, ils sont présentés dans le tableau suivant. Sur la commune de la Bernerie-en-Retz, ils concernent les enjeux liés aux plages, aux vasières et récifs et au milieu marin.

Entité naturelle	Enjeu
Marais doux	Maintien et amélioration des potentialités d'accueil et des fonctionnalités des prairies humides pour l'avifaune
Marais salé	Maintenir et améliorer la capacité d'accueil du marais salé pour les oiseaux nicheurs, migrateurs et hivernants
Plans d'eau artificiels	Maintien ou adaptation des aménagements cynégétiques favorables aux limicoles et aux anatidés Améliorer la capacité d'accueil des stations de lagunage existantes pour l'avifaune nicheuse
Roselières	Maintien et amélioration de l'état des roselières existantes et création de nouvelles roselières favorisant la nidification et les haltes migratoires de l'avifaune d'intérêt patrimoniale et communautaire
Cultures	Maintien et amélioration de la capacité d'accueil des zones de cultures pour l'avifaune nicheuse, hivernante et migratrice. Améliorer la diversité biologique existante
Forêt	Maintien et/ou restauration des populations nicheuses présentes dans les forêts de la ZPS Maintien des populations d'oiseaux hivernantes dans les forêts de la ZPS
Dunes	Maintenir ou restaurer le potentiel d'accueil des dunes pour l'avifaune, y compris en période de nidification
Plages	Maintenir ou restaurer un réseau de plages permettant le maintien des capacités d'accueil pour l'avifaune, y compris en période de nidification
Prés salés	Maintenir et améliorer la capacité d'accueil des prés salés pour les oiseaux Favoriser les habitats de prés salés
Vasières et récifs	Maintenir et améliorer la capacité d'accueil des vasières et récifs pour les oiseaux d'eau hivernants et migrateurs
Milieu marin	Maintenir et améliorer la capacité d'accueil de la partie marine pour les oiseaux d'eau hivernants et migrateurs Garantir la pérennité et la tranquillité sur l'Ilot du Pilier

Source : DREAL Pays de la Loire, Muséum national d'Histoire naturelle - Inventaire national du Patrimoine naturel (inpn.mnhn.fr)

Titre 1

Chapitre 1

Une qualité du cadre de vie liée à sa relation avec le littoral

1.3. L'empreinte physique des espaces naturels littoraux qui forgent le caractère et l'identité de La Bernerie-en-Retz (suite)

1.3.1. Des espaces naturels remarquables littoraux (suite)

Les sites Natura 2000

La Zone de Protection Spéciale FR5212014 « Estuaire de la Loire - Baie de Bourgneuf »

Le site, d'une surface de 80 202 ha, est quasiment entièrement marin (Estuaire de la Loire externe jusqu'au Plateau de la Banche, Baie de Bourgneuf -hors estran-, Plateau des Bœufs au large de Noirmoutier), à l'exception des îlots de la Baie de la Baule (en Loire-Atlantique) et de l'île du Pilier (en Vendée). Il est situé au large de la Bernerie-en-Retz.

Le site se situe principalement dans la continuité de l'Estuaire de la Loire et est le lieu d'activités et d'usages liés au transport maritime, aux activités portuaires et navales. Au sein du site comme à proximité immédiate, ces activités (navigation, zone d'attente des navires, dragages et immersions des sédiments dragués) sont présentes de très longue date.

La configuration et le fonctionnement hydraulique de ce site sont structurés par des activités et des aménagements humains liés à la nécessité de desserte des pôles portuaires de Nantes Saint-Nazaire. Les chenaux de navigation présentent des spécificités géographiques (grande profondeur, vitesse des courants, turbidité...) qui résultent de l'action combinée de l'homme et des évolutions morphologiques naturelles.

Ainsi, l'existence des chenaux de navigation et leur entretien par des opérations de dragages, l'immersion des produits dragués dans l'estuaire sont constitutifs de l'état actuel justifiant la désignation du site.

L'évolution des besoins et des pratiques liée à la nécessité de desserte des pôles portuaires fait partie intégrante du contexte de désignation de ce site.

Il n'existe pas de DOCOB pour ce site Natura 2000.

Source : DREAL Pays de la Loire, Muséum national d'Histoire naturelle - Inventaire national du Patrimoine naturel (inpn.mnhn.fr)

Titre 1

Chapitre 1

Une qualité du cadre de vie liée à sa relation avec le littoral

1.3. L'empreinte physique des espaces naturels littoraux qui forgent le caractère et l'identité de La Bernerie-en-Retz (suite)

1.3.1. Des espaces naturels remarquables littoraux (suite)

Les sites Natura 2000

La Zone Spéciale de Conservation FR5202012 « Estuaire de la Loire Sud - Baie de Bourgneuf »

Le site s'étend dans la partie sud de l'estuaire de la Loire avec une superficie de 49 441 ha. Il inclut aussi la baie de Bourgneuf et une partie du Plateau des Bœufs, constituant ainsi une entité fonctionnelle majeure à l'échelle de la façade Atlantique.

L'intérêt du site proposé réside dans la présence de divers habitats d'intérêt communautaires largement représentés et possédant une richesse floristique et une densité d'espèces relativement importante. Les platiers rocheux présents sur le site et en particulier, sur les zones recevant de la lumière en profondeur, possèdent une grande richesse floristique (avec la présence de laminaires très denses, sur le plateau des Bœufs par exemple, et plus d'une vingtaine d'espèces présentes).

Par ailleurs, compte tenu des mouvements hydrodynamiques et sédimentaires sur le secteur, ainsi que des liaisons entre l'estuaire de la Loire et la Baie de Bourgneuf, le secteur présente une variabilité des fonds sablo-vaseux d'un grand intérêt biologique (grande diversité et densité d'espèces benthiques) et comportant des habitats d'intérêt communautaire (zones de bancs de sables, vasières..).

De plus, différents faciès d'habitats d'intérêt communautaire présentant des particularités biologiques et patrimoniales importantes sont présents sur ce site : herbiers à zostères, récifs d'hermelles, maërl.

Ainsi, de part la diversité des fonds, la présence de vasières et l'importance des ressources trophiques en Baie de Bourgneuf, le site proposé possède un enjeu halieutique non négligeable (zone de nourricerie hivernale pour certains secteurs, zone de production primaire importante...). L'intérêt de ce secteur au large de l'Estuaire de la Loire, en complémentarité avec l'estuaire interne, réside aussi dans la présence de nourriceries de poissons plats fondamentales à l'échelle du Golfe de Gascogne .

Enfin, le secteur constitue une zone de transit pour les poissons amphihalins (l'Anguille, la Lamproie marine, les Aloses, le Saumon atlantique, voire l'Esturgeon d'Europe).

Compte tenu de son caractère majoritairement marin, le site est particulièrement vulnérable aux pollutions marines de toutes natures, chroniques ou accidentelles (hydrocarbures, macros déchets, apports du bassin versant…).

Par ailleurs, il faut noter la présence d'espèces invasives telle la Crépidule (incidence sur la fonction de nourrisserie du site), ou Crassostrea gigas (compétition).

Source : DREAL Pays de la Loire, Muséum national d'Histoire naturelle - Inventaire national du Patrimoine naturel (inpn.mnhn.fr)

Titre 1

Chapitre 1

Une qualité du cadre de vie liée à sa relation avec le littoral

1.3. L'empreinte physique des espaces naturels littoraux qui forgent le caractère et l'identité de La Bernerie-en-Retz (suite)

1.3.1. Des espaces naturels remarquables littoraux (suite)

Des zones humides à préserver

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau du bassin Loire Bretagne (SDAGE –cf partie 1.4) fixe la préservation des zones humides comme une priorité. Il demande ainsi aux Schémas d'Aménagement de Gestion des Eaux (SAGE) la réalisation d'un inventaire précis des zones humides, inventaire qui sera intégré aux documents d'urbanisme.

L'objectif des inventaires de zones humides est multiple. Ils permettent tout d'abord d'avoir une meilleure connaissance de l'emplacement et du rôle des zones humides et donc de pouvoir disposer d'éléments précis pour mieux gérer l'aménagement du territoire en les préservant.

Un inventaire des zones humides a ainsi été réalisé en 2011-2012 par l'Association pour le Développement du Bassin Versant de la Baie de Bourgneuf, conformément au SAGE du Marais Breton et du Bassin Versant de la Baie de Bourgneuf.

Cet inventaire a permis d'identifier **14,5 ha de zones, soit environ 2% de la superficie communale**.

Le périmètre d'étude sur la commune de La Bernerie en Retz concerne l'ensemble de la commune. 5 grands types d'habitats ont été identifiés :

- mares et plans d'eau,
- prairies humides permanentes,
- fourrés épineux et fruticées,
- boisements,
- terres agricoles et paysages artificiels.

Le SAGE du marais breton et du bassin versant de la baie de Bourgneuf prévoit dans sa méthodologie de hiérarchiser les zones humides identifiées par rapport à leurs fonctionnalités et leurs intérêts biologiques. Ainsi, 4 classes ont été définies :

- **classe 1** : fonctions hydrauliques et écologiques altérées et lieu d'activités économiques. Pas de rôle particulier pour le fonctionnement des écosystèmes ou pour l'atteinte du bon état des masses d'eau.

- **classe 2** : Intérêts écologiques modestes ou ponctuels et peuvent être le lieu d'activités économiques. Peuvent avoir des fonctions hydrauliques pour l'écrêtement des crues ou des fonctions chimiques d'épuration naturelle.

- **classe 3** : Fonctionnalités intéressantes et peuvent jouer un rôle important dans le fonctionnement écologique des écosystèmes du bassin versant. Pourront présenter notamment des intérêts écologiques tels que la présence d'habitats ou d'espèces remarquables et peuvent être le lieu d'activités économiques.

- **classe 4** : Intérêt très fort et sont indispensables au bon fonctionnement du milieu. Peuvent être indispensables à l'atteinte du bon état des masses d'eau. Ces zones seront principalement celles bordant les cours d'eau, présentant en outre un rôle important pour la continuité écologique.

Le classement sur la commune de La Bernerie en Retz met en évidence des zones humides présentant encore des fonctionnalités importantes pour la gestion de l'eau, notamment les zones humides situées dans le lit majeur des cours d'eau. On retrouve environ 7,5 ha de zones humides en classe 1, 5 ha en classe 2, 2 ha en classe 3 et 0 ha en classe 4.

La zone humide la plus fonctionnelle se situe à La Rogère. Cette unique zone humide de classe 3 (14 % des zones humides totales) présente une végétation hygrophile relativement marquée avec un taux de recouvrement supérieur à 50 %. Les fonctionnalités des prairies humides naturelles et des boisements humides doivent être préservées voire améliorées afin de maintenir une qualité d'eau correcte et une diversité biologique.

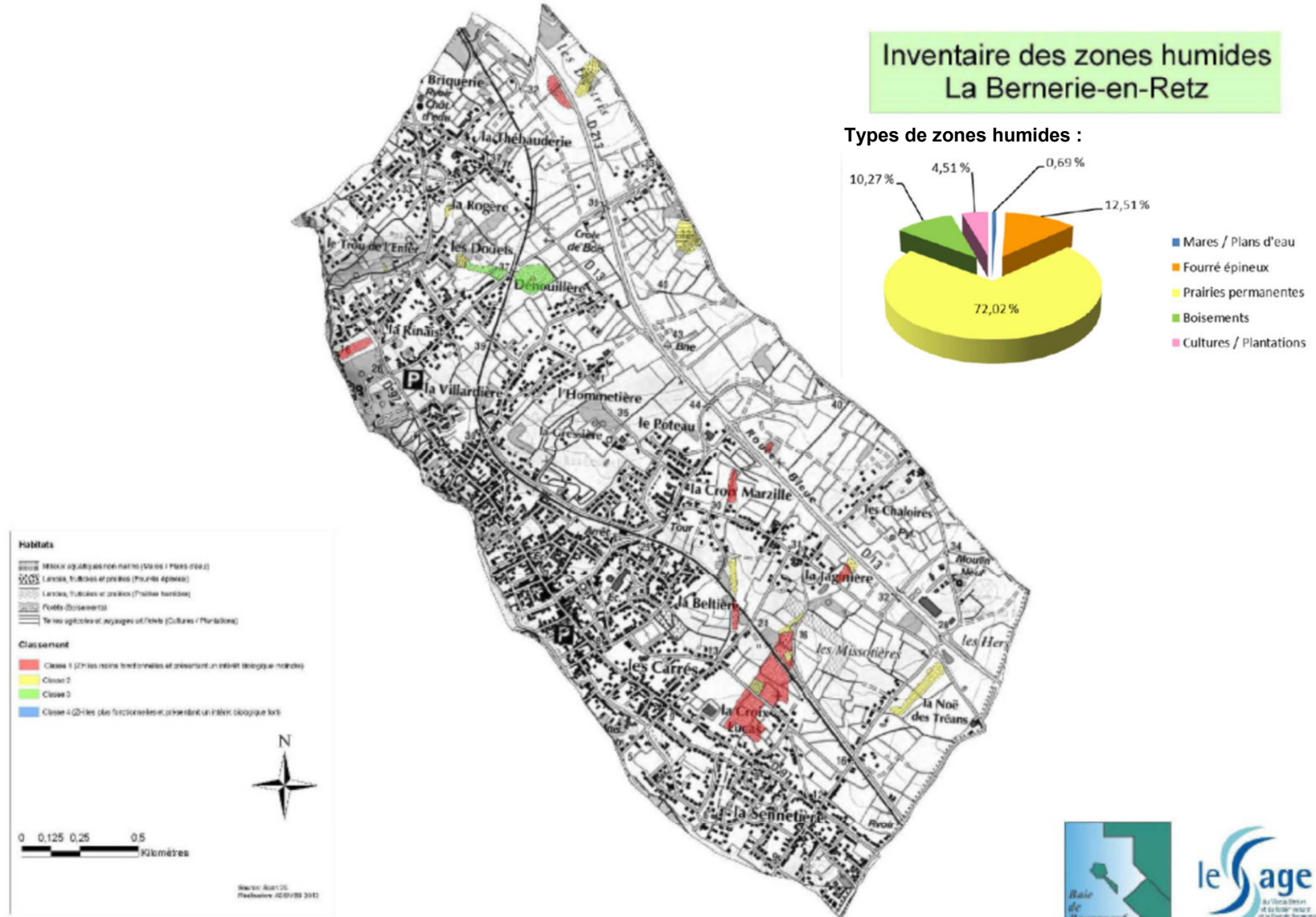
Titre 1

Chapitre 1

Une qualité du cadre de vie liée à sa relation avec le littoral

1.3. L'empreinte physique des espaces naturels littoraux qui forgent le caractère et l'identité de La Bernerie-en-Retz (suite)

1.3.1. Des espaces naturels remarquables littoraux (suite)



Source : Inventaire des zones humides et des cours d'eau, SAGE du Marais Breton et du Bassin versant de la Baie de Bourgneuf

Titre 1

Chapitre 1

Une qualité du cadre de vie liée à sa relation avec le littoral

1.3. L'empreinte physique des espaces naturels littoraux qui forgent le caractère et l'identité de La Bernerie-en-Retz (suite)

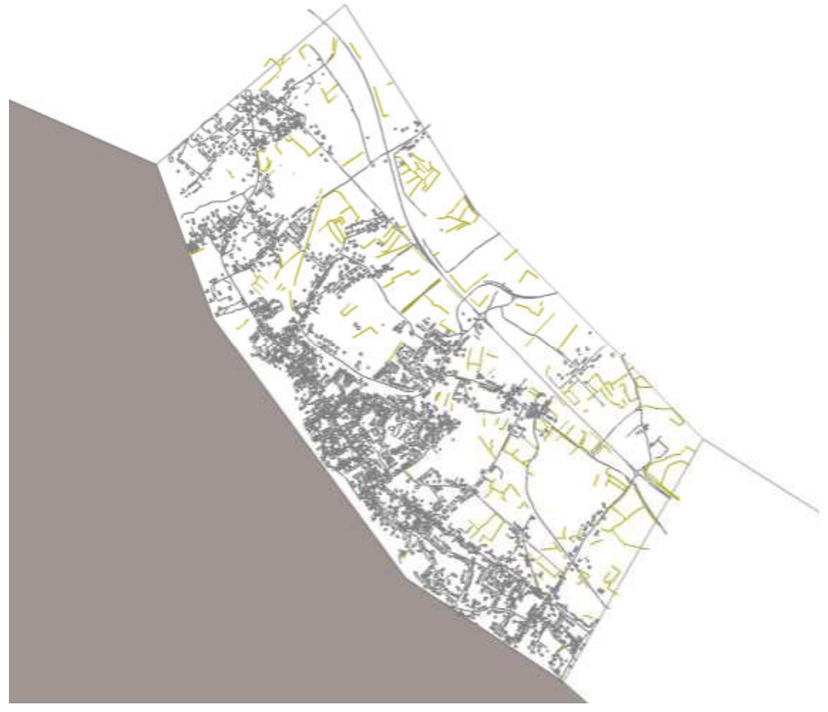
1.3.2. Un patrimoine boisé et bocager réduit mais sensible

Comme développé précédemment, la Commune de la Bernerie-en-Retz possède des milieux naturels présentant un fort intérêt écologique principalement au niveau des espaces littoraux.
En dehors de ces espaces, la Commune de la Bernerie-en-Retz possède des espaces agricoles rétro-littoraux ayant conservé une trame bocagère, toutefois relativement lâche. Un inventaire des haies a été réalisé par la Fédération Régionale des Chasseurs sur la base de la photographie aérienne de 2009, la densité bocagère de la commune s'élevait à 43,3 ml/ha (cf. carte ci-contre).

La commune possède également plusieurs petits boisements répartis et disséminés sur l'ensemble du territoire communal (cf. carte page suivante).

Les secteurs boisés les plus importants correspondent :

- au parc boisé du château de la Gressière, composé majoritairement de feuillus,
- au secteur de Roche Marie, sur le littoral : ce boisement de feuillus (chênes essentiellement) accueille aussi des constructions à usage d'habitation. Il participe à la structure du paysage littoral de la station en s'inscrivant comme une frange végétale affirmée en comparaison des façades urbaines situées de part et d'autre : sur 4 km de littoral, cette façade s'étire sur 300 m environ,
- au secteur du vallon de Versannes et de Crève-Cœur composé de feuillus et de saules, qui fait partie des Espaces Naturels Sensibles et se situe dans une coupure d'urbanisation.



Source : Pôle Bocage Région Pays-de-la-Loire





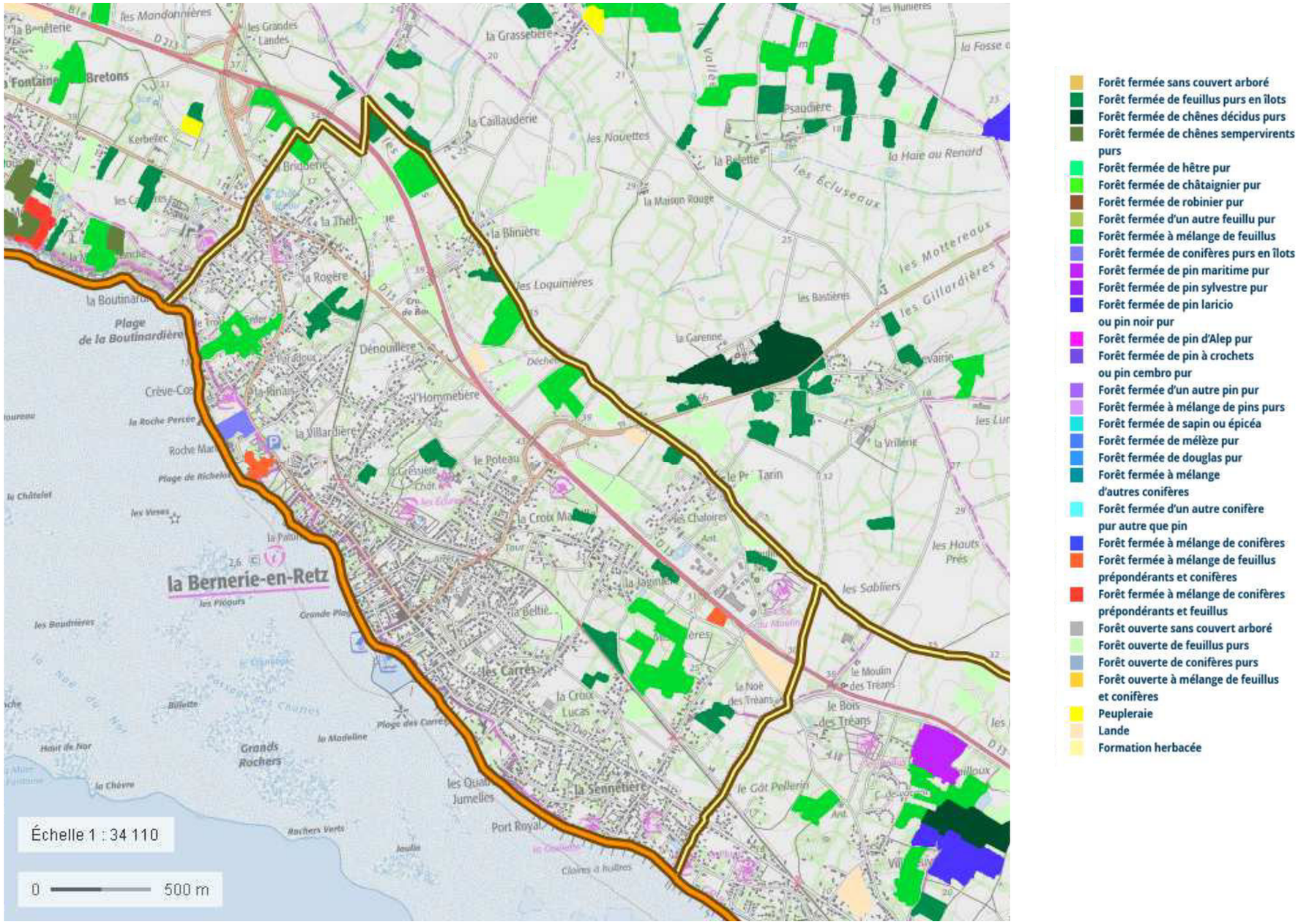
Titre 1

Chapitre 1

Une qualité du cadre de vie liée à sa relation avec le littoral

1.3. L'empreinte physique des espaces naturels littoraux qui forgent le caractère et l'identité de La Bernerie-en-Retz (suite)

1.3.2. Un patrimoine boisé et bocager réduit mais sensible (suite)



Source : Géoportail, IFN

Titre 1

Chapitre 1

Une qualité du cadre de vie liée à sa relation avec le littoral

1.3. L'empreinte physique des espaces naturels littoraux qui forgent le caractère et l'identité de La Bernerie-en-Retz (suite)

1.3.3. Une trame verte et bleue s'appuyant principalement sur la Baie de Bourgneuf et de manière secondaire sur les espaces boisés, bocagers et humides

La Trame verte et bleue est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées par les schémas régionaux de cohérence écologique ainsi que par les documents de l'État, des collectivités territoriales et de leurs groupements.

Les **continuités écologiques** constituant la Trame verte, bleue et bleue marine comprennent des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.

Les **réservoirs de biodiversité** représentent les espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante, qui abritent des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent ou qui sont susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces.

Les **corridors écologiques** assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie.

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) des Pays de la Loire a été adopté par arrêté du préfet de région le 30 octobre 2015, après son approbation par le Conseil Régional le 16 octobre 2015.

Sur le commune de La Bernerie-en-Retz, le SRCE n'identifie aucun réservoir de biodiversité. Il identifie toutefois un réservoir de biodiversité le long du littoral de la Bernerie lié au milieu marin de la Baie de Bourgneuf (cf. carte page suivante).

Les éléments de fragmentation potentiels de la Trame Verte et Bleue identifiés par le SRCE correspondent aux infrastructures routières et à la voie ferrée:

- la RD 13 (Route Bleue), la RD 97 et la RD 66 identifiées comme des éléments fragmentant de niveau 2 (fort),

- certaines portions de la voie ferrée sont identifiées comme éléments fragmentant de niveau 3 (très fort).

Titre 1

Chapitre 1

Une qualité du cadre de vie liée à sa relation avec le littoral

1.3. L'empreinte physique des espaces naturels littoraux qui forgent le caractère et l'identité de La Bernerie-en-Retz (suite)

1.3.3. Une trame verte et bleue s'appuyant principalement sur la Baie de Bourgneuf et de manière secondaire sur les espaces boisés, bocagers et humides (suite)

Commune de La Bernerie-en-Retz
Révision du Plan Local d'Urbanisme

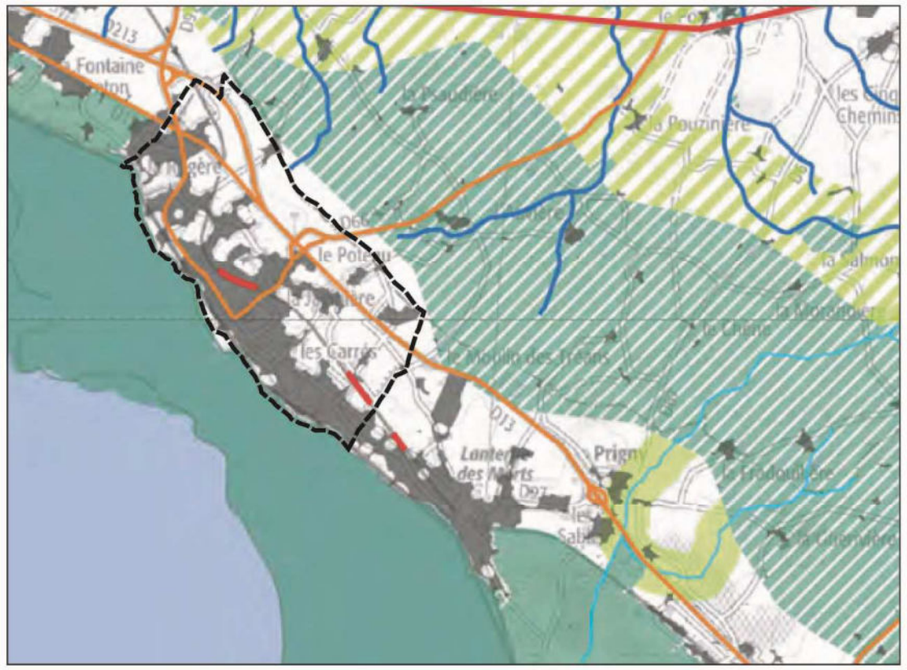


Schéma Régional de Cohérence Ecologique des Pays-de-la-Loire

Réservoirs de biodiversité
- Sous-trame des milieux aquatiques
- Sous-trame boisée ou humide ou littorale ou milieux ouverts ou superposition de plusieurs sous-trames
- Sous-trame bocagère

Corridors écologiques "potentiels" = dont l'emprise doit être précisée localement
- Corridors écologiques linéaires
- Corridors vallées
- Corridors territoires

Eléments de fragmentation potentiels

Eléments fragmentant ponctuels
- Référentiel des Obstacles à l'Ecoulement
- Ruptures potentielles aux continuités écologiques

Eléments fragmentant linéaires
- Niveau 1 = très fort
- Niveau 2 = fort
- Niveau 3 = moyen

Eléments fragmentant surfaciques
- Tâche urbaine

Éléments permettant le maintien des continuités écologiques

Ouvrages permettant le maintien des continuités
- Passage à faune
- Viaduc

0 1.5 3 4.5 km

source : SRCE Pays-de-la-Loire - 2015

A+B Urbanisme & Environnement

Titre 1

Chapitre 1

Une qualité du cadre de vie liée à sa relation avec le littoral

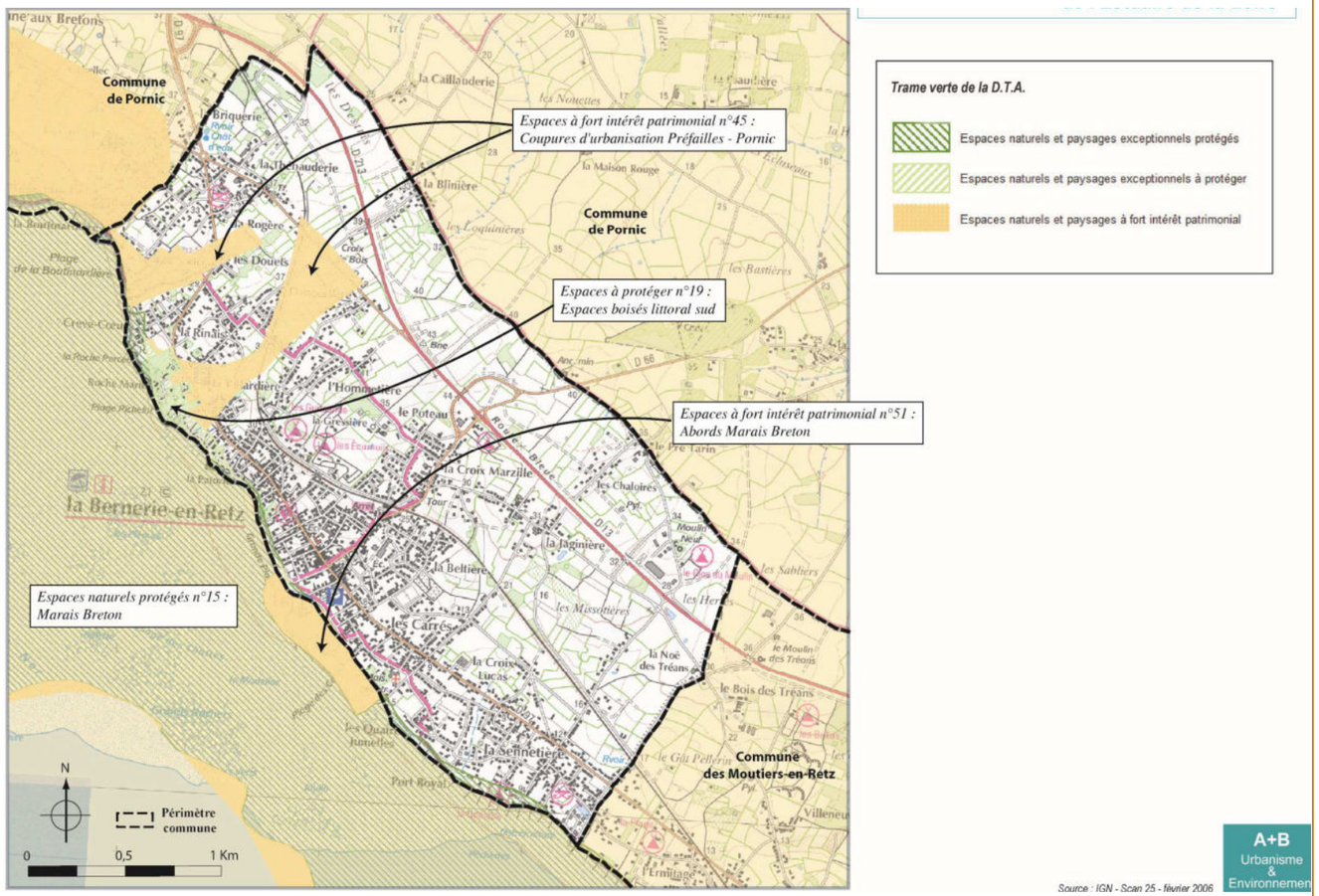
1.3. L'empreinte physique des espaces naturels littoraux qui forgent le caractère et l'identité de La Bernerie-en-Retz (suite)

1.3.3. Une trame verte et bleue s'appuyant principalement sur la Baie de Bourgneuf et de manière secondaire sur les espaces boisés, bocagers et humides (suite)

La DTA à l'échelle régionale :

La commune de La Bernerie-en-Retz est incluse dans le périmètre de la **Directive Territoriale d'Aménagement de l'estuaire de la Loire**, approuvée par décret n°2006-884 du 17 juillet 2006. La DTA identifie une trame verte qui répond aux fonctions essentielles de production agricole et forestière, de conservation de la biodiversité, de prévention des risques naturels, de préservation des ressources naturelles et de lieux d'agrément, qu'il est nécessaire de préserver.

Sur la commune de la Bernerie-en-Retz, la DTA identifie ainsi le marais Breton en 'espaces naturels et paysages exceptionnels protégés', mais également ses abords reconnus comme 'espaces naturels et paysages à fort intérêt patrimonial'. Les principaux espaces boisés localisés sur le littoral sont identifiés en tant qu' 'espaces naturels et paysages exceptionnels à protéger'.



Source : DTA de l'Estuaire de la Loire

Titre 1

Chapitre 1

Une qualité du cadre de vie liée à sa relation avec le littoral

1.3. L'empreinte physique des espaces naturels littoraux qui forgent le caractère et l'identité de La Bernerie-en-Retz (suite)

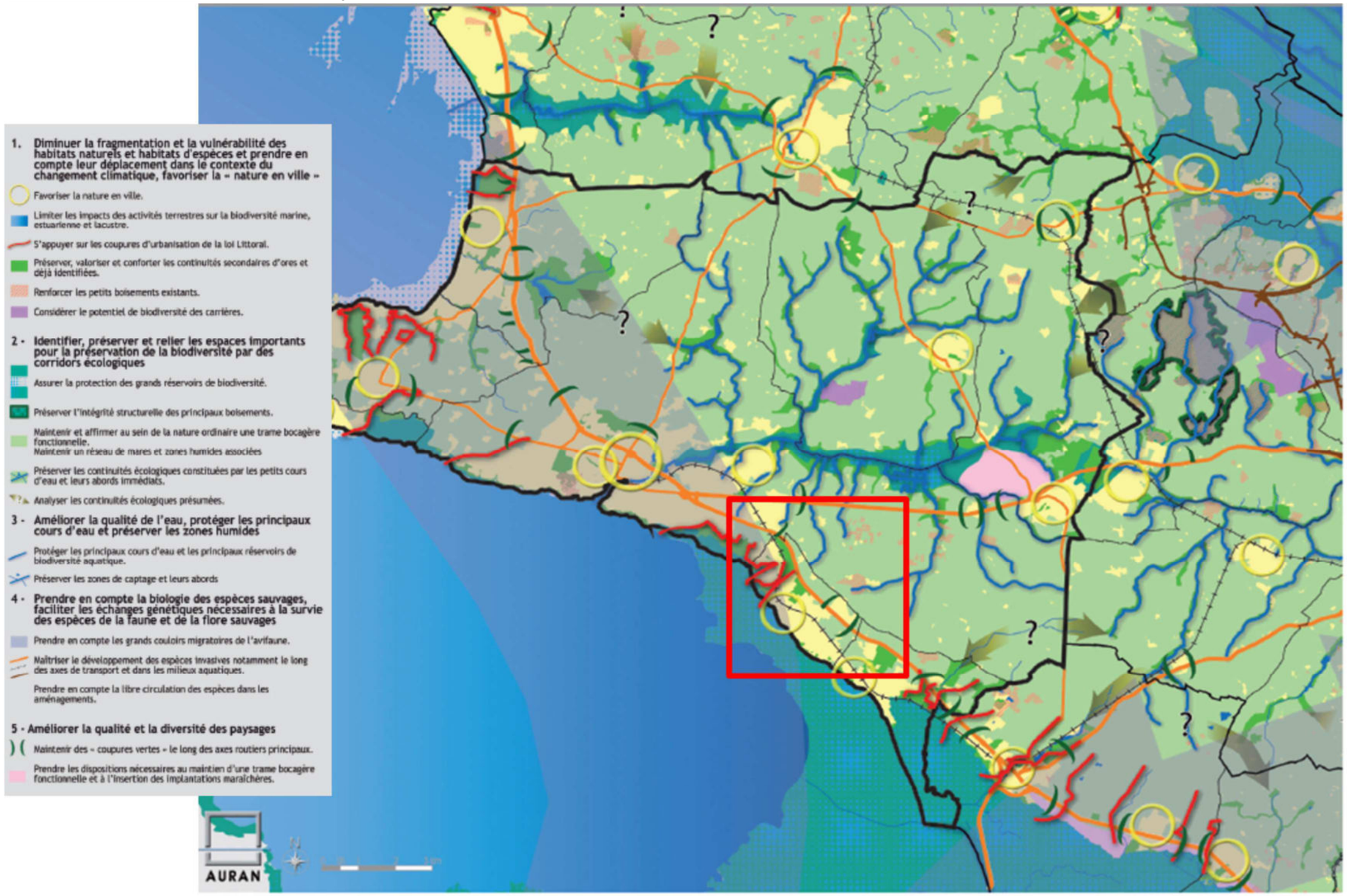
1.3.3. Une trame verte et bleue s'appuyant principalement sur la Baie de Bourgneuf et de manière secondaire sur les espaces boisés, bocagers et humides (suite)

Le SCoT du Pays de Retz, approuvé le 28 juin 2013, identifie la Trame Verte et Bleue à l'échelle de son territoire. Elle identifie les principaux réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, discontinuités (infrastructures de transport, zones urbanisées, ouvrages hydrauliques infranchissables…).

Il demande aux PLU d'identifier la Trame Verte et Bleue à l'échelle communale.

Les PLU doivent permettre de garantir le bon fonctionnement et la pérennité de ces milieux.

La Trame Verte et Bleue du SCoT du Pays de Retz



Source : AURAN, SCoT du Pays de Retz (Document d'Orientations et d'Objectifs)

Titre 1

Chapitre 1

Une qualité du cadre de vie liée à sa relation avec le littoral

1.3. L'empreinte physique des espaces naturels littoraux qui forgent le caractère et l'identité de La Bernerie-en-Retz (suite)

1.3.3. Une trame verte et bleue s'appuyant principalement sur la Baie de Bourgneuf et de manière secondaire sur les espaces boisés, bocagers et humides (suite)

Sur le territoire communal, la Baie de Bourgneuf représente le principal réservoir de biodiversité. Elle joue également le rôle de corridor écologique puisqu'elle est un lieu de passage privilégié de migration des oiseaux le long du littoral entre les grandes zones humides majeures littorales (axe marais poitevin-marais breton-estuaire de la Loire-marais de Brière). Des déplacements se font aussi sur l'estran au gré des marées. Des réservoirs de biodiversité locaux ont également été identifiés essentiellement au niveau du vallon de Versannes et des espaces boisés significatifs du littoral. Des continuités écologiques locales sont essentiellement présentes au niveau des petits vallons et talwegs qui parcourent le territoire communal. Deux d'entre elles localisées dans la partie Nord du territoire s'appuient sur les coupures d'urbanisation et permettent de relier les espaces naturels et agricoles rétro-littoraux à la Baie de Bourgneuf. (*cf. carte page suivante*)

Afin d'assurer la préservation de la biodiversité, il convient donc non seulement de préserver les milieux naturels d'intérêt écologique, c'est-à-dire ceux qui constituent des habitats pour les différentes espèces, et les corridors écologiques qui permettent aux espèces de se déplacer entre leurs différents habitats et ainsi d'accomplir leur cycle de vie, mais aussi ceux de moindre importance qui abritent des espèces plus communes de biodiversité 'ordinaire'.

Les espaces agricoles bocagers et semi-bocagers sont le support d'une biodiversité plus 'ordinaire', où se rencontrent des espèces communes, et participent à l'équilibre général. Ce sont des zones de développement de flore et de faune communes fortement utiles car elles constituent des éléments indispensables aux corridors de liaison entre les zones sources d'espèces patrimoniales rares ou entre des zones de différentes fonctions vitales pour une espèce (sites de reproduction et d'alimentation). Ils peuvent également présenter un intérêt pour les oiseaux en halte migratoire ou en hivernage (Courlis corlieu, Héron garde-bœufs, Alouettes et autres passereaux, Laridés…). C'est aussi une zone intéressante en terme de territoire de chasse pour les rapaces (Busards, Buses, Faucons…). C'est également le support d'activités économiques et de loisirs mais aussi une base de la production agricole : sans insectes pollinisateurs, pas de fruits, ni de graines de colza ; sans vers de terre, pas de fertilité ; sans coccinelles et autres prédateurs, pas de protection naturelle contre les pucerons… C'est enfin un facteur important du cadre de vie quotidien des habitants.

La prise en compte de cette 'nature ordinaire' apparaît comme indispensable pour lutter contre l'érosion de la biodiversité. Elle ne consiste pas seulement à protéger des espèces, il s'agit également d'assurer la pérennité de leurs milieux de vie. L'enjeu premier en matière de conservation de la biodiversité porte donc sur la lutte contre la destruction, l'altération ou la modification de ces milieux favorables à la 'nature ordinaire'. Les activités agricoles jouent un rôle majeur dans la gestion de ces milieux mais leurs pratiques évoluent (diminution des surfaces en herbe, du linéaire de haies, usage intensif de pesticides, ...). L'accroissement des surfaces urbanisées et des sols artificialisés constitue également une menace pour ces milieux. Toutes ces évolutions font que les milieux sont de plus en plus fragmentés par les activités humaines. Cela a une incidence négative directe sur les possibilités d'échanges entre milieux, pour le déplacement et la dissémination des espèces, et sur la qualité et la stabilité d'ensemble du système.

Il apparaît donc nécessaire de préserver voire de restaurer des continuités écologiques pour assurer le maintien de la biodiversité.

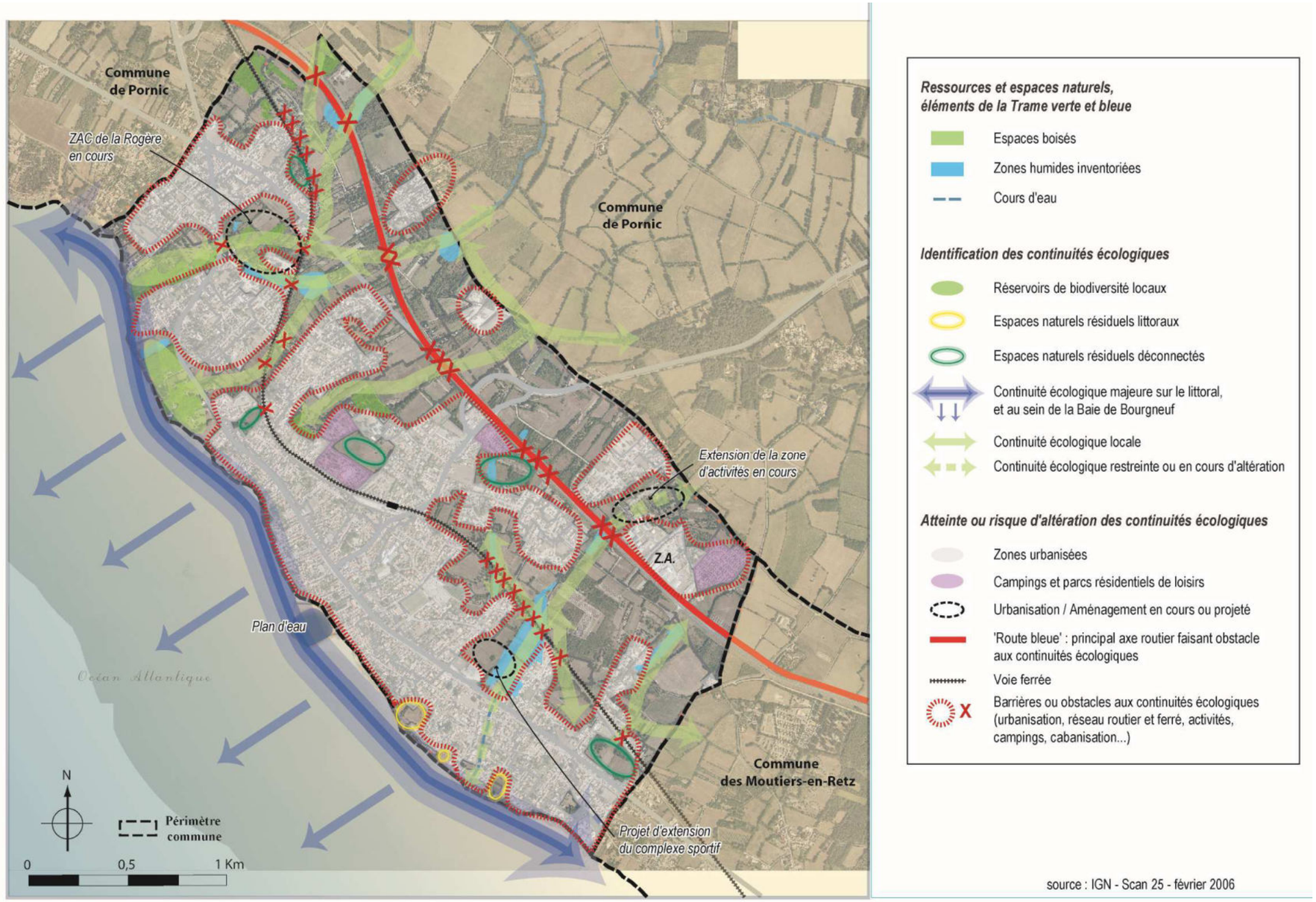
Titre 1

Chapitre 1

Une qualité du cadre de vie liée à sa relation avec le littoral

1.3. L'empreinte physique des espaces naturels littoraux qui forgent le caractère et l'identité de La Bernerie-en-Retz (suite)

1.3.3. Une trame verte et bleue s'appuyant principalement sur la Baie de Bourgneuf et de manière secondaire sur les espaces boisés, bocagers et humides (suite)



source : IGN - Scan 25 - février 2006

La Baie de Bourgneuf constitue une continuité écologique majeure de la Trame verte et bleue. *Les continuités écologiques locales s'appuient sur les espaces boisés et les secteurs humides localisées dans les vallons et talwegs de la commune.*

Des continuités locales sont toutefois altérées par le passage de la 'Route Bleue', principal axe routier supportant un trafic important mais aussi au niveau de la zone d'activités en cours de développement au Nord-Est du territoire. La voie ferrée et les espaces urbanisés peuvent également constituer des obstacles pour le déplacement des espèces animales.

Titre 1

Chapitre 1

Une qualité du cadre de vie liée à sa relation avec le littoral

1.4. Une qualité des ressources plutôt bien préservée à maintenir

1.4.1. Une vigilance à maintenir vis-à-vis de la qualité de la ressource en eau

Un réseau hydrographique inscrit dans le bassin versant de la baie de Bourgneuf

Le réseau hydrographique du territoire communal s'inscrit dans les bassin versant **de la baie de Bourgneuf**. Il est constitué d'un système de petits talwegs qui découpent le coteau littoral, avec pour exutoire l'Océan Atlantique.

Seule une frange Nord-Est de la commune (en particulier le secteur de la Blinière) n'est pas orientée vers le littoral mais appartient au bassin versant du Canal de Haute-Perche.

Suite à l'instruction du Gouvernement du 3 juin 2015, une cartographie complémentaire des cours d'eau a été menée par la DDTM de Loire-Atlantique et a conduit à classer en cours d'eau au deux de ces talwegs :

- le ruisseau situé entre le secteur de la Villardière et le site des Roches dorées,
- le ruisseau de Port Royal, plus au Sud.



Source : DDTM 44

Titre 1

Chapitre 1

Une qualité du cadre de vie liée à sa relation avec le littoral

1.4. Une qualité des ressources plutôt bien préservée à maintenir (suite)

1.4.1. Une vigilance à maintenir vis-à-vis de la qualité de la ressource en eau (suite)

La commune de La Bernerie-en-Retz, incluse dans le SDAGE Loire Bretagne

La commune de La Bernerie-en-Retz est incluse dans le périmètre du **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne** adopté par le Comité de Bassin le **4 juillet 1996**, en application de la loi sur l'eau de 1992.

Afin de prendre en compte la Directive Cadre sur l'Eau et la Loi sur l'eau et les milieux aquatiques de 2006, le SDAGE Loire-Bretagne a été réactualisé pour la période 2016-2021. Il est établi en application de l'article L.212-1 du Code de l'Environnement.

Le **SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021** a été approuvé le 4 novembre 2015. Il fixe des objectifs - 61 % de nos cours d'eau doivent être en bon état écologique d'ici 2015 contre environ un quart actuellement -, des orientations et des règles de travail qui vont s'imposer à toutes les décisions administratives dans le domaine de l'eau, y compris aux documents d'urbanisme. Il est complété par un programme de mesures qui identifie les actions à mettre en œuvre territoire par territoire.

Il définit les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de l'eau dans le bassin Loire-Bretagne pour les six prochaines années. Elles sont regroupées en quinze questions importantes classées en quatre rubriques :

1. Repenser les aménagements de cours d'eau
2. Réduire la pollution par les nitrates
3. Réduire la pollution organique et bactériologique
4. Maîtriser la pollution par les pesticides
5. Maîtriser et réduire les pollutions dues aux substances dangereuses
6. Protéger la santé en protégeant l'environnement
7. Maîtriser les prélèvements d'eau
8. Préserver les zones humides
9. Préserver la biodiversité aquatique
10. Préserver le littoral
11. Préserver les têtes de bassin versant
13. Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
14. Mettre en place des outils réglementaires et financiers
15. Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

En adoptant la Directive Cadre sur l'Eau (2000/60/CE) en octobre 2000, le parlement européen a placé la référence au milieu aquatique et de son « bon état » au centre de sa politique de gestion de l'eau. Le « bon état » défini par la Directive est global, consacrant ainsi le rôle central des milieux naturels. Sur cette base, la Directive demande aux Etats membres de tendre vers et d'atteindre le bon état dans le cadre d'un calendrier précis (2015 avec quelques possibilités de dérogation : 2 reports possibles, 2021 ou 2027).

La notion de bon état correspond d'abord à des milieux aquatiques dont les peuplements vivants sont diversifiés et équilibrés. Dans un deuxième temps le bon état doit permettre la plus large panoplie d'usages possible et notamment l'eau potable, l'irrigation, les usages économiques, la pêche…

Source : SDAGE Loire Bretagne, Agence de l'Eau Loire Bretagne

Titre 1

Chapitre 1

Une qualité du cadre de vie liée à sa relation avec le littoral

1.4. Une qualité des ressources plutôt bien préservée à maintenir (suite)

1.4.1. Une vigilance à maintenir vis-à-vis de la qualité de la ressource en eau (suite)

La commune de La Bernerie-en-Retz, incluse dans le SDAGE Loire Bretagne (suite)

La Directive Cadre sur l'Eau a également introduit la notion de masses d'eau. Les masses d'eau correspondent à des unités ou portions d'unités hydrographiques ou hydrogéologiques constituées d'un même type de milieu : rivière, estuaire, nappe, plan d'eau,… C'est à l'échelle de ces masses d'eau que va s'appliquer l'objectif de « bon état ». En cela, les masses d'eau sont donc un outil d'évaluation. En terme de gestion, l'unité de référence est toujours le bassin versant.

Dans le cadre du SDAGE Loire-Bretagne 2016-20121, des objectifs de qualité ont été fixés pour chaque masse d'eau définie par le SDAGE, en application de la DCE. La commune de La Bernerie-en-Retz est concernée par :

- une masse d'eau cours d'eau : le Canal de Haute-Perche et ses affluents depuis la source jusqu'à la mer (masse d'eau fortement modifiée),
- une masse d'eau côtière : la Baie de Bourgneuf.

Les objectifs de qualité pour chacune de ces masses d'eau sont les suivants :

Nom de la masse d'eau	Objectif état écologique		Objectif état chimique		Objectif état global		Motivation du choix de l'objectif
	Objectif	Délai	Objectif	Délai	Objectif	Délai	
Canal de Haute-Perche et ses affluents depuis la source jusqu'à la mer	Bon potentiel	2027	Bon état	ND	Bon potentiel	2027	CN, FT
Baie de Bourgneuf	Bon état	2015	Bon état	2015	Bon état	2015	

Pour chaque masse d'eau, l'objectif se compose d'un niveau d'ambition et d'un délai. Les niveaux d'ambition sont le bon état, le bon potentiel dans le cas des masses d'eau fortement modifiées, ou un objectif moins strict. Les délais sont 2015, 2021 ou 2027. Le choix d'un report de délai ou d'un objectif moins strict est motivé, conformément à la Directive Cadre sur l'Eau, par les conditions naturelles (CN), la faisabilité technique (FT) ou les coûts disproportionnés (CD).

Au regard des données disponibles, l'objectif de bon potentiel a été fixé à 2027 pour la masse d'eau du Canal de Haute-Perche, un délai et/ou des actions supplémentaires seront donc nécessaires pour atteindre l'objectif de bon état global de cette masse d'eau. Pour la masse d'eau côtière de la Baie de Bourgneuf, l'objectif de bon état était fixé à 2015.

L'Agence de l'Eau Loire Bretagne a évalué l'état écologique en 2013 du Canal de Haute-Perche comme médiocre avec un niveau de confiance élevé, celui de la masse d'eau côtière « Baie de Bourgneuf» est évalué comme étant moyen avec un niveau de confiance élevé.

Dans le cadre du SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021, des objectifs de quantité ont aussi été fixés aux points nodaux et leurs zones d'influence. Il n'existe pas de point nodal au niveau de la commune de la Bernerie-en-Retz.

Source : SDAGE Loire Bretagne, Agence de l'Eau Loire Bretagne

Titre 1

Chapitre 1

Une qualité du cadre de vie liée à sa relation avec le littoral

1.4. Une qualité des ressources plutôt bien préservée à maintenir (suite)

1.4.1. Une vigilance à maintenir vis-à-vis de la qualité de la ressource en eau (suite)

La commune de La Bernerie-en-Retz, inscrite dans le SAGE du Marais Breton et du Bassin Versant de la Baie de Bourgneuf

La commune de La Bernerie-en-Retz est inscrite dans le périmètre du **SAGE** du Marais Breton et du Bassin Versant de la Baie de Bourgneuf dont le périmètre a été arrêté le 19 juillet 2004. Le **SAGE** du Marais Breton et du Bassin Versant de la Baie de Bourgneuf couvre une superficie de 975 km² et concerne 39 communes de Vendée et de Loire-Atlantique, 22 sont situées en Vendée et 17 en Loire-Atlantique dont La Bernerie-en-Retz. Ce SAGE a été **approuvé le 16 mai 2014.**

Les principales actions définies dans le **SAGE** du Marais Breton et du Bassin Versant de la Baie de Bourgneuf sont les suivantes :

- Poursuivre et améliorer le suivi des ressources en eau salée souterraine et de leur exploitation
- Préserver les ressources en eau salée souterraine
- Limiter la concurrence entre les prélèvements d'eau pour l'usage alimentation en eau potable et pour les autres usages
- Développer les économies d'eau potable
- Améliorer la gestion quantitative de l'eau douce du milieu
- Améliorer la connaissance et la culture du risque inondation par débordement de cours d'eau et par submersion marine
- Prévenir le risque inondation
- Promouvoir une gestion intégrée du risque inondation à l'échelle du bassin versant
- Améliorer la connaissance sur l'usage des produits phytosanitaires, bactériologiques et des micropolluants
- Limiter leurs impacts et réduire leurs apports
- Améliorer la connaissance des cours d'eau, restaurer leur hydromorphologie et lutter contre les espèces invasives
- Préserver, restaurer et gérer les zones humides
- Gérer et préserver les têtes de bassin versant
- Assurer un gestion cohérente des marais rétro-littoraux

Source : SAGE du Marais Breton et du Bassin versant de la Baie de Bourgneuf

Titre 1

Chapitre 1

Une qualité du cadre de vie liée à sa relation avec le littoral

1.4. Une qualité des ressources plutôt bien préservée à maintenir (suite)

1.4.1. Une vigilance à maintenir vis-à-vis de la qualité de la ressource en eau (suite)

La qualité des eaux

La qualité des eaux souterraines

La commune de La Bernerie-en-Retz est concernée par une seule masse d'eau souterraine : Baie de Bourgneuf - Marais Breton (code : FRGG025). En 2013, l'état chimique et l'état quantitatif de cette masse d'eau sont bons (l'objectif de bon état était fixé à 2015).

La qualité des eaux de surface

L'Agence de l'Eau Loire Bretagne a évalué l'état écologique en 2013 du Canal de Haute-Perche comme médiocre avec un niveau de confiance élevé, celui de la masse d'eau côtière « Baie de Bourgneuf» est évalué comme étant moyen avec un niveau de confiance élevé.

La qualité des zones conchylicoles

Le suivi de la qualité des zones conchylicoles est assuré par l'IFREMER pour les activités professionnelles et par l'ARS des Pays de la Loire pour les activités de pêche à pied de loisirs.

D'après les analyses de l'IFREMER, la qualité microbiologique est moyenne pour les zones conchylicoles du Nord de la Baie de Bourgneuf (huîtres, moules palourdes). Il est constaté une stabilisation depuis 10 ans de la qualité microbiologique des huîtres du Nord de la Baie de Bourgneuf. Des toxines sont détectées dans les huîtres en février et mai 2015 dans ces zones conchylicoles.

Concernant le site de pêche à pied de loisirs des Grands Rochers, les analyses de l'ARS montrent bonne qualité bactériologique évaluée sur 3 ans (2013-2015). Seules 2 périodes d'interdiction de la pêche à pied ont été recensées en janvier et février 2014 suite à une forte pluviométrie et à une pollution par hydrocarbures.

La qualité des eaux de baignade

L'ARS des Pays de la Loire réalise régulièrement un contrôle sanitaire sur les sites de baignades en mer et en eau douce. Trois plages et un plan d'eau sont suivis sur la commune de La Bernerie-en-Retz : Face à l'Avenue Louis Gautier, la Grande Plage face à la mairie, Roche Marie et le plan d'eau. De plus, des profils de plage ont été réalisés par Pornic Agglo Pays de Retz.

La qualité des eaux de baignade est globalement satisfaisante, elle est excellente pour la Grande Plage et le plan d'eau avec 100 % de relevés bons sur la dernière période observée (mai à septembre 2017) et sur les 5 dernières années. Elle est de bonne qualité pour Roche Marie et de qualité suffisante pour la plage face à l'Avenue Louis Gautier avec 90 % de bons relevés en 2016 et 2017, la qualité était auparavant excellente sur ces deux plages (cf. historique de la qualité des eaux de baignades ci-dessous).

Nom du site	2013	2014	2015	2016	2017
FACE AV. LOUIS GAUTIER	Excellente	Excellente	Excellente	Suffisant	Suffisant
PLAN D'EAU	Excellente	Excellente	Excellente	Excellente	Excellente
GRANDE PLAGE FACE MAIRIE	Excellente	Excellente	Excellente	Excellente	Excellente
ROCHE MARIE	Excellente	Excellente	Excellente	Bon	Bon

Sources : Agence de l'eau Loire-Bretagne, ARS Pays de la Loire, IFREMER, baignades.sante.gouv.fr, Pornic Agglo Pays de Retz

Titre 1

Chapitre 1

Une qualité du cadre de vie liée à sa relation avec le littoral

1.4. Une qualité des ressources plutôt bien préservée à maintenir (suite)

1.4.1. Une vigilance à maintenir vis-à-vis de la qualité de la ressource en eau (suite)

Les eaux pluviales

La commune est équipée d'un réseau de type séparatif. Le réseau a fait l'objet d'une reconnaissance exhaustive et de levés topographiques début 2013. Il s'étend sur environ 100 km de conduites et fossés, dont 60 km de canalisations. Les plans des réseaux sont annexés à la présente pièce n°7 du dossier de PLU.

L'essentiel des rejets du réseau pluvial se fait vers l'Océan Atlantique.

Préalablement à la révision du PLU, la commune a engagé une étude de **Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales (SDAP)** réalisée par le cabinet SCE, ainsi qu'un **zonage d'assainissement pluvial** conformément à l'article L.2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, afin de délimiter :

- les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,
- les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Le zonage d'assainissement pluvial se présente sous la forme d'une carte de zonage accompagnée d'une notice, il est annexé au présent dossier de P.L.U.

Titre 1

Chapitre 1

Une qualité du cadre de vie liée à sa relation avec le littoral

1.4. Une qualité des ressources plutôt bien préservée à maintenir (suite)

1.4.1. Une vigilance à maintenir vis-à-vis de la qualité de la ressource en eau (suite)

L'assainissement

Le réseau d'assainissement collectif dessert la quasi-totalité des habitations de la commune de La Bernerie-en-Retz. Seuls quelques logements épars et terrains de loisirs situés au Nord et à l'Est de la commune relèvent de l'assainissement non collectif. La commune possède un réseau de collecte et de transfert des eaux usées entièrement séparatif de 40 kml.

Compte-tenu de la présence de plusieurs sous-bassins versants, le réseau est équipé de 16 postes de relèvement, assurant le transfert des eaux usées vers les ouvrages de traitement pour les zones qui ne peuvent s'y rendre gravitairement. Le réseau compte environ 3 235 branchements en 2016 (*source : notice de présentation, mise à jour du zonage d'assainissement, Artelia, septembre 2017*). Le plan des réseaux d'eaux usées est annexé au PLU.

Le traitement des effluents est assuré la station d'épuration du Salineau, implantée sur la commune voisine des Moutiers-en-Retz. Cette station, de type boues activées avec lagunage tertiaire de finition, a été mis en service en 1995 pour **une capacité nominale de 23 670 EH (1420 kg DBO5/jour et 3 500 m3/jour)**. Le rejet des effluents traités s'effectue dans le marais via un étier périphérique, l'étier de la Charreau Blanche, qui se déverse dans le Falleron au niveau du Port du Collet. La station fait l'objet d'études en vue de la moderniser : optimisation hydraulique, désinfection tertiaire et nouvelle filière boues. L'entretien et l'exploitation des réseaux d'assainissement et de la station d'épuration est assuré par la société SAUR pour le compte de la communauté d'Agglomération Pornic Agglo Pays de Retz.

D'après l'étude de mise à jour du zonage d'assainissement EU (septembre 2017), **le taux de remplissage en période de pointe estivale est estimé à environ 70%** (16 700 EH en période de pointe). Les perspectives de croissance démographique prévues dans les 3 communes raccordées à la station du Salineau ainsi que les projets de développement des réseaux EU devraient générées à horizon 15 ans une charge polluante supplémentaire d'environ 5 100 EH. Le taux de remplissage sera alors d'environ 92% à l'horizon 2030. La station présente donc **une capacité adaptée aux projets de développement de la commune de La Bernerie-en-Retz**.

Le réseau d'assainissement a fait l'objet d'une étude diagnostic et schéma directeur en 2015. Le taux de raccordement au réseau est proche de 100%. Le réseau collecte en temps sec des eaux parasites d'infiltration dont le débit est variable selon la saison. Par marée de vives eaux, le réseau EU ne semble pas sensible aux introductions d'eau de mer. Par temps pluvieux, le réseau collecte des apports d'eaux pluviales estimées à 115 m3/mm soit un volume supplémentaire de 1980 m3 pour une pluie d'occurrence 1 mois. Malgré ces apports parasites, le transfert des eaux usées jusqu'à la station d'épuration s'effectue de manière satisfaisante.

Par ailleurs, l'**assainissement autonome ne concerne que 21 logements sur la commune**. La compétence est assurée par le SPANC de la communauté d'agglomération. Ce service, a pour mission de contrôler toutes les installations d'assainissement non collectif, qu'elles soient existantes ou neuves. Le diagnostic réalisé en 2016 fait état de 12 installations conformes sur les 21 contrôlées.

La carte du zonage d'assainissement eaux usées est annexée au dossier de PLU (*cf. annexe n°8*).

Source : Zonage d'Assainissement Eaux Usées, ARTELIA, septembre 2017

Titre 1

Chapitre 1

Une qualité du cadre de vie liée à sa relation avec le littoral

1.4. Une qualité des ressources plutôt bien préservée à maintenir (suite)

1.4.1. Une vigilance à maintenir vis-à-vis de la qualité de la ressource en eau (suite)

La gestion de l'eau potable

L'alimentation en eau potable sur la commune de La Bernerie-en-Retz est assurée par le Syndicat Intercommunal d'Alimentation en eau potable du Val Saint Martin (adhérent au Syndicat départemental d'alimentation en eau potable de Loire-Atlantique), qui rassemble 6 autres communes. Le SIAEP est desservi en eau à partir de ses ressources propres :

- la retenue des Gâtineaux (avec usine de traitement produisant 10 000 m3/j) située sur la commune de Saint-Michel-Chef-Chef. Elle représente la principale réserve en eau potable.

- la retenue du Gros Caillou située sur la commune de Pornic (sur le ruisseau de la Rinais) : les eaux de cette retenue sont renvoyées par pompage vers l'usine des Gâtineaux pour garantir l'alimentation en période estivale.

Mais le SIAEP est aussi desservi à partir de l'usine de Basse-Goulaine, sur la Loire (SIAEP Sud-Estuaire). Les eaux captées dans la nappe de Basse-Goulaine sont de bonne qualité bactériologique.

Le nombre d'abonnés en 2015 est de 3433 sur la commune de La Bernerie (3372 en 2014 – d'après le rapport d'activités du Syndicat départemental d'alimentation en eau potable de Loire-Atlantique). Le réseau approvisionne l'ensemble du territoire communal.

L'usine des Gâtineaux et l'usine de Basse-Goulaine font l'objet de périmètres de protection.

Le plan des réseaux d'alimentation en eau potable est annexé au PLU (*cf. pièce n°7*).

Titre 1

Chapitre 1

Une qualité du cadre de vie liée à sa relation avec le littoral

1.4. Une qualité des ressources plutôt bien préservée à maintenir (suite)

1.4.2. Un environnement climatique favorable

L'énergie et le climat relèvent d'enjeux majeurs, que rappelle le plan climat -énergie initié par le Département de Loire-Atlantique et voté en 2012 : atténuer le changement climatique, réduire les consommations d'énergies, notamment fossiles, développer les énergies renouvelables, en s'inscrivant dans les engagements nationaux et européens et en visant les objectifs ambitieux du Plan climat énergie départemental.

La commune de La Bernerie-en-Retz bénéficie d'un climat océanique propice à une amplitude thermique est faible.

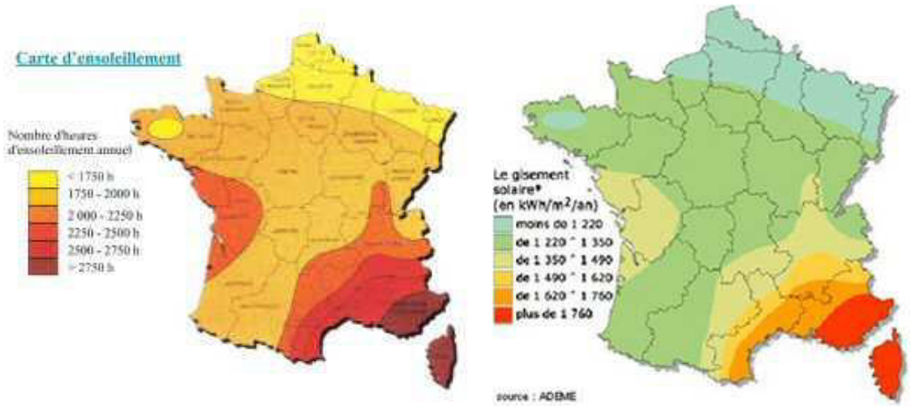
La pluviométrie est de 797 mm par an en moyenne. Hormis l'été, les précipitations varient peu au cours de l'année. La régularité de la pluviométrie est propice à la récupération des eaux pluviales toute l'année pour des utilisations extérieures (arrosage, lavage).

La période de chauffage est relativement longue (octobre-avril).

Les périodes à risque de surchauffes sont principalement juillet et août.

L'écart de température jour/nuit (10°C en moyenne) est favorable à l'utilisation d'une ventilation nocturne.

Le potentiel solaire reste limité mais offre un potentiel non négligeable (environ 1350 KWh/m²/an) et favorable à la production d'énergie passive voire active (pour chauffer l'eau ou produire de l'électricité) sur la commune de La Bernerie-en-Retz. La plupart des bâtiments peuvent accueillir des capteurs solaires en toiture ou au sol, ce qui permettrait de couvrir 30 à 70% des besoins en eau chaude sanitaire moyenne annuelle. 13% de la consommation électrique domestique pourrait être couverte par le solaire photovoltaïque (source : Conseil Départemental de Loire-Atlantique).



Titre 1

Chapitre 1

Une qualité du cadre de vie liée à sa relation avec le littoral

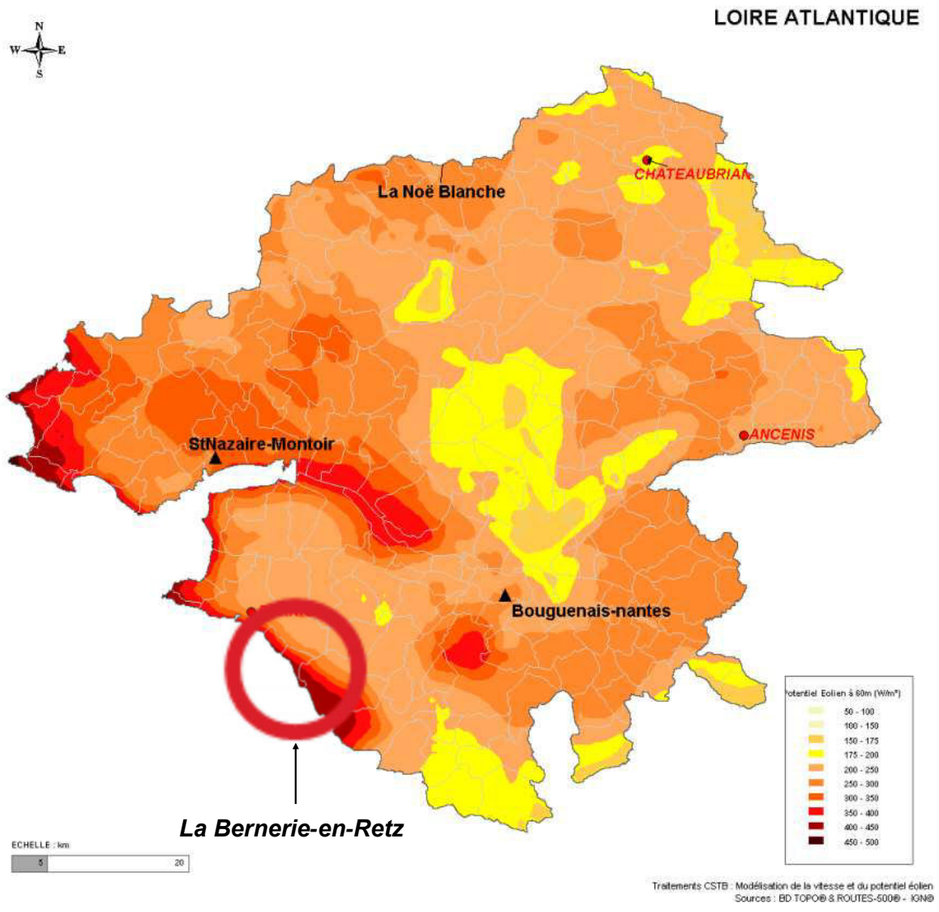
1.4. Une qualité des ressources plutôt bien préservée à maintenir (suite)

1.4.2. Un environnement climatique favorable (suite)

Le potentiel éolien : un potentiel favorable mais des contraintes réglementaires fortes

En dehors d'épisodes extrêmes, le vent est globalement modéré et régulier tout au long de l'année = bon potentiel éolien (300 à 450W par m²). Le petit éolien (mâts de moins de 12 mètres) peut être envisageable.

Malgré des vents favorables, la densité de secteurs urbains et naturels protégés rend l'implantation de parc éolien complexe. L'ensemble du territoire communal n'est pas inscrit en zone favorable au développement de l'éolien (ZDE) par le Schéma Régional Eolien terrestre des Pays de la Loire approuvé le 8 janvier 2013 par arrêté préfectoral.



Source : Atlas régional du potentiel éolien, ADEME Pays de la Loire

Titre 1

Chapitre 1

Une qualité du cadre de vie liée à sa relation avec le littoral

1.4. Une qualité des ressources plutôt bien préservée à maintenir (suite)

1.4.3. Une qualité de l'air globalement satisfaisante

Le suivi de la qualité de l'air en Loire-Atlantique est assuré par Air Pays de la Loire, organisme agréé par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable pour la surveillance de la qualité de l'air dans la région des Pays de la Loire.

La qualité de l'air se base sur l'indice ATMO qui prend en considération les quatre principaux polluants constatés en milieu urbain (le dioxyde de soufre, le dioxyde d'azote, l'ozone et les poussières fines) sur une échelle de 1 (très bon) à 10 (très mauvais).

Qualité de l'air en 2015 en Pays de la Loire : des épisodes de pollution par les particules fines

L'année 2015 a présenté des indices de qualité de l'air légèrement meilleurs que les années précédentes. Les agglomérations de Nantes, Saint-Nazaire, Angers et Le Mans ont bénéficié de bons indices de qualité de l'air entre 74% et 79% des jours de l'année quand Cholet, La Roche-sur-Yon et Laval en ont bénéficié entre 78% et 82% du temps.

Les dégradations de l'indice de qualité de l'air ont été liées aux niveaux de particules fines de janvier à mars.

Depuis le début de l'année 2015, trois épisodes de pollution particulaire ont fortement dégradé la qualité de l'air de la région. Au total 24 procédures d'information et 2 procédures d'alerte ont été déclenchés à différentes échelles de territoire (agglomérations et départements). Les conditions climatiques (températures négatives, vents faibles) ont en partie amplifié et causé une augmentation des émissions. Une quantité importante de particules très fines largement issues de la combustion de biomasse (chauffage au bois, feux de jardin, feux agricoles,…) s'est alors trouvée piégée au niveau du sol et a ainsi conduit au dépassement des seuils fixés par la règlementation durant 8 jours.

Le premier épisode de pollution particulaire a évolué du 30 décembre 2014 au 2 janvier 2015. Le second épisode du 23 au 24 janvier 2015 a eu une ampleur bien inférieure au premier en termes de durée et d'amplitude. Le troisième épisode, du 12 au 13 février 2015 a concerné une large partie du territoire.

Source : Air Pays de la Loire, Rapport annuel 2015

Titre 1

Chapitre 1

Une qualité du cadre de vie liée à sa relation avec le littoral

1.4. Une qualité des ressources plutôt bien préservée à maintenir (suite)

1.4.3. Une qualité de l'air globalement satisfaisante (suite)

Globalement en 2013, la qualité de l'air de la région a été bonne les trois quarts du temps. Des dégradations épisodiques ont toutefois affecté cette qualité, au printemps et en hiver notamment. En cause, les particules fines, largement importées des régions et pays limitrophes, dont les concentrations ont dépassé les seuils sanitaires sur l'ensemble du réseau de surveillance générant ainsi le déclenchement sur les zones concernées de plus d'une centaine de procédures d'information du public et des autorités compétentes, soit trente jours affectés par un épisode de pollution.

Les indicateurs annuels affichent une légère baisse pour les particules fines et le dioxyde d'azote par rapport à 2012. En revanche, l'augmentation des niveaux d'ozone constatée en 2013 est liée aux conditions météorologiques plus favorables à sa formation que l'année précédente.

Évolution contrastée des niveaux de particules fines, de dioxyde d'azote et d'ozone en 2013 à Saint-Nazaire

Comme dans toute la région, la pollution moyenne et les niveaux de pointe d'ozone ont été supérieurs à ceux de l'année précédente sur l'agglomération de Saint Nazaire. Les niveaux de pointe en dioxyde de soufre sont restés dix fois plus faibles que la valeur réglementaire (300 µg/m3 en moyenne horaire).

Toujours dans la tendance générale, les niveaux de pointe sur l'agglomération de Saint Nazaire poursuivent leur baisse entamée en 2011 et stagnent pour les particules les plus fines.

Augmentation du nombre de bons indices enregistrés en 2011 à Saint-Nazaire

Si en 2012, l'agglomération de Saint-Nazaire enregistrait les moins bons résultats, en 2013 c'est l'agglomération qui connaît la plus forte progression avec 11 journées avec une qualité de l'air qualifiée de mauvaise ou très mauvaise qui ont été comptabilisées en 2013 contre 20 en 2012.

Ces dégradations de la qualité de l'air se sont concentrées aux mois de mars et décembre alors que des épisodes de pollution particulaire s'étendaient sur la région.

Les indices moyens à médiocres enregistrés lors de ces deux périodes sont liés, en mars à deux périodes anticycloniques à l'origine d'un temps froid, sec et plutôt ensoleillé qui se sont succédé mi-février et début mars. Ces conditions ont à la fois été défavorables à la dispersion des polluants et ont contribué à augmenter les émissions de particules fines (chauffage, véhicules…). Le temps froid, sec et ensoleillé de la première quinzaine de décembre a favorisé l'élévation des concentrations de particules, dégradant fortement la qualité de l'air

Localisé à proximité du littoral atlantique, le territoire de La Bernerie-en-Retz bénéficie globalement d'une bonne qualité de l'air notamment liée aux circulations océaniques (vents d'Ouest dominants) qui assurent une bonne ventilation et un bon renouvellement d'air sur ce secteur. La commune de La Bernerie-en-Retz demeure assez reculée de tout pôle urbain économique et industriel (situé à plus de 38 km à vol d'oiseau de l'agglomération de Saint-Nazaire et des zones industrielles Nantaises), qui serait à même de générer davantage de flux polluants à l'atmosphère.

Source : Air Pays de la Loire, Rapport annuel 2013

Titre 1

Chapitre 1

Une qualité du cadre de vie liée à sa relation avec le littoral

1.4. Une qualité des ressources plutôt bien préservée à maintenir (suite)

1.4.3. Une qualité de l'air globalement satisfaisante (suite)

Le Plan Régional pour la Qualité de l'Air (PRQA) : un outil pour prévenir et réduire la pollution atmosphérique

Les Plans Régionaux pour la Qualité de l'Air (PRQA) sont prévus par la Loi su 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie. Le PRQA des Pays de la Loire a été approuvé par arrêté préfectoral le 24 décembre 2002. Il est constitué :

- d'une évaluation de la qualité de l'air,
- d'une évaluation des effets de la qualité de l'air sur la santé et les conditions de vie,
- d'un inventaire des substances polluantes.

Le PRQA fixe les orientations visant à prévenir ou à réduire la pollution atmosphérique due au trafic routier, aux émissions agricoles, aux plantes allergisantes. Par ailleurs, il incite à la réalisation d'économies d'énergies et à la prévention de la pollution agricole.

Il est élaboré, suivi et évalué par la Région Pays de la Loire.

Les orientations du PRQA des Pays de la Loire sont présentées dans le tableau suivant.

Orientation n°1	Elargir le champ de mesure des polluants d'origine urbaine
Orientation n°2	Evaluer la pollution atmosphérique d'origine agricole
Orientation n°3	Connaître la qualité de l'air sur l'ensemble de la région, évaluer l'exposition de la population
Orientation n°4	Prévoir les niveaux de pollution à quelques jours
Orientation n°5	Réaliser de la modélisation prospective
Orientation n°6	Améliorer la connaissance des émissions des sources mobiles
Orientation n°7	Agir sur les choix d'urbanisme pour limiter les déplacements
Orientation n°8	Agir sur les déplacements urbains et périurbains
Orientation n°9	Agir sur les déplacements interurbains
Orientation n°10	Agir sur les véhicules, les carburants et les infrastructures routières
Orientation n°11	Renforcer l'information
Orientation n°12	Améliorer la connaissance des émissions des sources fixes
Orientation n°13	Réduire les émissions industrielles
Orientation n°14	Favoriser les économies d'énergie
Orientation n°15	Réduire les émissions agricoles
Orientation n°16	Réduire l'exposition de la population à la pollution intérieure
Orientation n°17	Réduire l'exposition de la population à la pollution due au radon
Orientation n°18	Améliorer la connaissance de l'exposition de la population et des impacts
Orientation n°19	Mieux connaître et réduire l'exposition aux pollens et moisissures
Orientation n°20	Améliorer la vigilance vis-à-vis du risque légionelles dans l'air extérieur
Orientation n°21	Compléter les connaissances sur l'impact des pollutions atmosphériques sur les milieux naturels sensibles
Orientation n°22	Compléter les connaissances sur l'impact des pollutions atmosphériques sur la sécurité des végétaux alimentaires en zone de maraîchage, arboriculture et viticulture
Orientation n°23	Compléter les connaissances sur l'impact des pollutions atmosphériques sur la qualité de vie, les sites touristiques et de loisirs
Orientation n°24	Compléter les connaissances sur la pollution et le patrimoine bâti
Orientation n°25	Evaluer et réduire les nuisances olfactives
Orientation n°26	Améliorer l'information de fond du public
Orientation n°27	Sensibiliser le milieu scolaire
Orientation n°28	Sensibilisation des médias
Orientation n°29	Amélioration de l'information lors des pics de pollution

Source : PRQA Pays de la Loire

Titre 1

Chapitre 1

Une qualité du cadre de vie liée à sa relation avec le littoral

1.4. Une qualité des ressources plutôt bien préservée à maintenir (suite)

1.4.3. Une qualité de l'air globalement satisfaisante (suite)

Le Plan Climat Énergie Territoriale (PCAET) : un outil pour prévenir et réduire la pollution atmosphérique

Les collectivités sont incitées, depuis le plan climat national de 2004, à élaborer des plans climat territoriaux déclinant, dans leurs compétences propres, une véritable politique climatique et énergétique locale. La loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte modernise les plans climat énergie territoriaux existants (PCET) par la mise en place du Plan climat air énergie territorial (PCAET).

Les PCAET sont des outils d'animation du territoire qui définissent les objectifs stratégiques et opérationnels afin d'atténuer le changement climatique, le combattre efficacement et de s'y adapter, de développer les énergies renouvelables et de maîtriser la consommation d'énergie, en cohérence avec les engagements internationaux de la France. Il intègre pour la première fois les enjeux de qualité de l'air.

Le plan climat-air-énergie territorial est porté par les intercommunalités de plus de 20 000 habitants et concerne tout le territoire de la collectivité. Initialement, les plans climat énergie territoriaux étaient élaborés par toute collectivité territoriale de plus de 50 000 habitants et portaient principalement sur le champ de compétences de cette collectivité.

Le PCAET comprend un diagnostic, une stratégie territoriale, un plan d'actions et un dispositif de suivi et d'évaluation.

- Un diagnostic doit être réalisé sur le territoire. Il porte sur : les émissions territoriales de gaz à effet de serre et les émissions de polluants de l'air ; les consommations énergétiques du territoire ; les réseaux de distribution d'énergie ; les énergies renouvelables sur le territoire ; la vulnérabilité du territoire aux effets du changement climatique.

- La stratégie identifie les priorités que retient la collectivité et les objectifs qu'elle se donne.

- Le plan d'actions porte sur l'ensemble des secteurs d'activité et constitue l'outil opérationnel de coordination de la transition énergétique sur le territoire.

- Le dispositif de suivi et d'évaluation porte sur la réalisation d'actions, la gouvernance et le pilotage adopté. Il décrit les indicateurs à suivre au regard des objectifs fixés.

Les objectifs et priorités doivent s'articuler avec le schéma régional climat-air-énergie ou le schéma régional d'aménagement, du développement durable et d'égalité des territoires ou avec la stratégie nationale bas carbone, et le cas échéant avec le plan de protection de l'atmosphère.

Le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE)

Le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) des Pays de la Loire prescrit par la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement a été **adopté par arrêté du Préfet de région le 18 avril 2014.**

Le SRCAE vise à définir les orientations et les objectifs stratégiques régionaux en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES), d'économie d'énergie, de développement des énergies renouvelables, d'adaptation au changement climatique et de préservation de la qualité de l'air.

Source : DREAL Pays de la Loire

1.4. Une qualité des ressources plutôt bien préservée à maintenir (suite)

1.4.3. Une qualité de l'air globalement satisfaisante (suite)

Le scénario proposé suggère des objectifs chiffrés ambitieux visant une accentuation de l'effort en matière de sobriété et d'efficacité énergétiques et une valorisation du potentiel régional des énergies renouvelables dans des conditions acceptables sur les plans économique, environnemental et social. Ce scénario, qui traduit un engagement volontariste de la transition énergétique dans les Pays de la Loire, prévoit en particulier pour 2020 :

- une baisse de 23% de la consommation régionale d'énergie par rapport à la consommation tendancielle (consommation qui serait atteinte en l'absence de mesures particulières) ;

- une stabilisation des émissions de GES à leur niveau de 1990, ce qui, compte tenu de la progression démographique, représente une baisse de 23% des émissions par habitant par rapport à 1990 ;

- un développement de la production d'énergies renouvelables conduisant à porter à 21% la part de ces dernières dans la consommation énergétique régionale.

Le schéma propose 29 orientations visant à mettre en œuvre la stratégie retenue.

Source : DREAL Pays de la Loire

Titre 1

Chapitre 1

Une qualité du cadre de vie liée à sa relation avec le littoral

1.5 La prise en compte des risques et nuisances pour la préservation du cadre de vie et de la santé publique

1.5.1. Des risques naturels liés au littoral

Le DDRM de Loire-Atlantique, mis à jour en septembre 2017, recense plusieurs risques naturels sur la commune de La Bernerie-en-Retz :

- les risques d'inondations relatives aux eaux marines (submersion marine),
- le risque d'érosion côtière,
- le risque tempête;

En raison de ces risques et suite à la tempête Xynthia, un PPRL (Plan de prévention des risques littoraux) a été mis en place : le PPRL de la Baie de Bourgneuf qui a été approuvé par le Préfet de Loire-Atlantique le 13 juillet 2016. Celui-ci concerne les communes de Pornic, La Bernerie-en-Retz, Les Moutiers-en-Retz et Villeneuve-en-Retz.

Il faut également noter l'existence :

- du risque sismique, la commune se situant en zone de sismicité 3 correspondant à un aléa modéré (*cf. page suivante*),
- du risque de mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux,
- du risque remontées de nappes.

Ces risques, détaillés en pages suivantes, sont rappelés au sein de la pièce n°11 du dossier de P.L.U.

La commune a déjà fait l'objet des arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle suivants :

N° INSEE	Communes	Risque	Date début	Date fin	Date arrêté	Date JO
44012	LA BERNERIE-EN-RETZ	Inondations et coulées de boue	15/04/1983	30/04/1983	16/05/1983	18/05/1983
44012	LA BERNERIE-EN-RETZ	Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/06/1989	31/12/1997	12/06/1998	01/07/1998
44012	LA BERNERIE-EN-RETZ	Inondations et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	23/10/1999	24/10/1999	03/03/2000	19/03/2000
44012	LA BERNERIE-EN-RETZ	Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
44012	LA BERNERIE-EN-RETZ	Inondations et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	27/02/2010	01/03/2010	11/03/2010	13/03/2010

Titre 1

Chapitre 1

Une qualité du cadre de vie liée à sa relation avec le littoral

1.5. La prise en compte des risques et nuisances pour la préservation du cadre de vie et de la santé publique (suite)

1.5.1. Des risques naturels liés au littoral (suite)

Le risque inondation

De par sa position géographique et sa morphologie générale, le territoire est principalement concerné par le risque d'inondations marines. Le risque inondation est en effet bien présent sur le territoire, Il est lié à des causes marines (par rupture de défense ou par submersion).

Sur la commune, plusieurs secteurs sont soumis à des problématiques de submersions marines :

- La Grande Plage et le port située à proximité du centre-bourg de La Bernerie-en-Retz.
- Le secteur du Port Royal situé au Sud du littoral de la commune.

Ces secteurs sont des zones basses inférieures à 5 m. Ils constituent des zones de vigilance (risque présumé mais pas nécessairement avéré), délimitées par la DDTM en 2014. Le PPRL de la Baie de Bourgneuf Nord définit précisément ces secteurs à risque de submersion marine.

Titre 1

Chapitre 1

Une qualité du cadre de vie liée à sa relation avec le littoral

1.5. La prise en compte des risques et nuisances pour la préservation du cadre de vie et de la santé publique (suite)

1.5.1. Des risques naturels liés au littoral (suite)

Le risque inondation

Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI)

L'ambition portée par le PGRI est de ne plus subir, mais d'anticiper le risque. L'objectif phare du plan est de mieux assurer la sécurité des populations, là où les vies humaines sont en danger, de réduire les dommages individuels et les coûts pour la société et de permettre le redémarrage des territoires après la catastrophe, dans les délais les plus courts possible.

La Bernerie-en-Retz est incluse dans le périmètre du Plan de Gestion du Risque d'Inondation (PGRI) du bassin Loire Bretagne. Il a été adopté le 23 novembre 2015 par le préfet coordonnateur de bassin et est entré en vigueur le 22 décembre 2015. Le PGRI est le document de planification dans le domaine de la gestion des risques d'inondation. Les dispositions s'y rapportant sont codifiées dans le Code de l'environnement, aux articles L. 566-1 et suivants, et R. 566-1 et suivants. Les documents d'urbanisme locaux doivent en outre être compatibles avec le PGRI du bassin Loire Bretagne.

Ce plan de gestion s'applique sur l'ensemble du bassin. Il s'impose entre autres, à différentes décisions administratives, aux documents de planification urbaine, aux SCoT et PPR.

Le PGRI, instauré par la directive européenne « inondation » de 2007, est structuré selon 6 objectifs principaux :

1. Préserver les capacités d'écoulement des crues, ainsi que les zones d'expansion des crues.
2. Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte des risques.
3. Réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zones inondables.
4. Intégrer les ouvrages de protection contre les inondations dans une approche globale.
5. Améliorer la connaissance et la conscience du risque inondation.
6. Se préparer à la crise et favoriser le retour à la normale.

Ces objectifs sont ensuite déclinés en 46 dispositions. Il comprend notamment des dispositions applicables aux 22 territoires à risque d'inondation important (TRI). La commune de La Bernerie-en-Retz n'est pas incluse dans un TRI.

Le PLU doit prendre dans son champ de compétence les dispositions permettant de préserver les zones inondables en dehors des zones urbanisées de toute urbanisation nouvelle (exceptions cf. PGRI Loire-Bretagne).

Titre 1

Chapitre 1

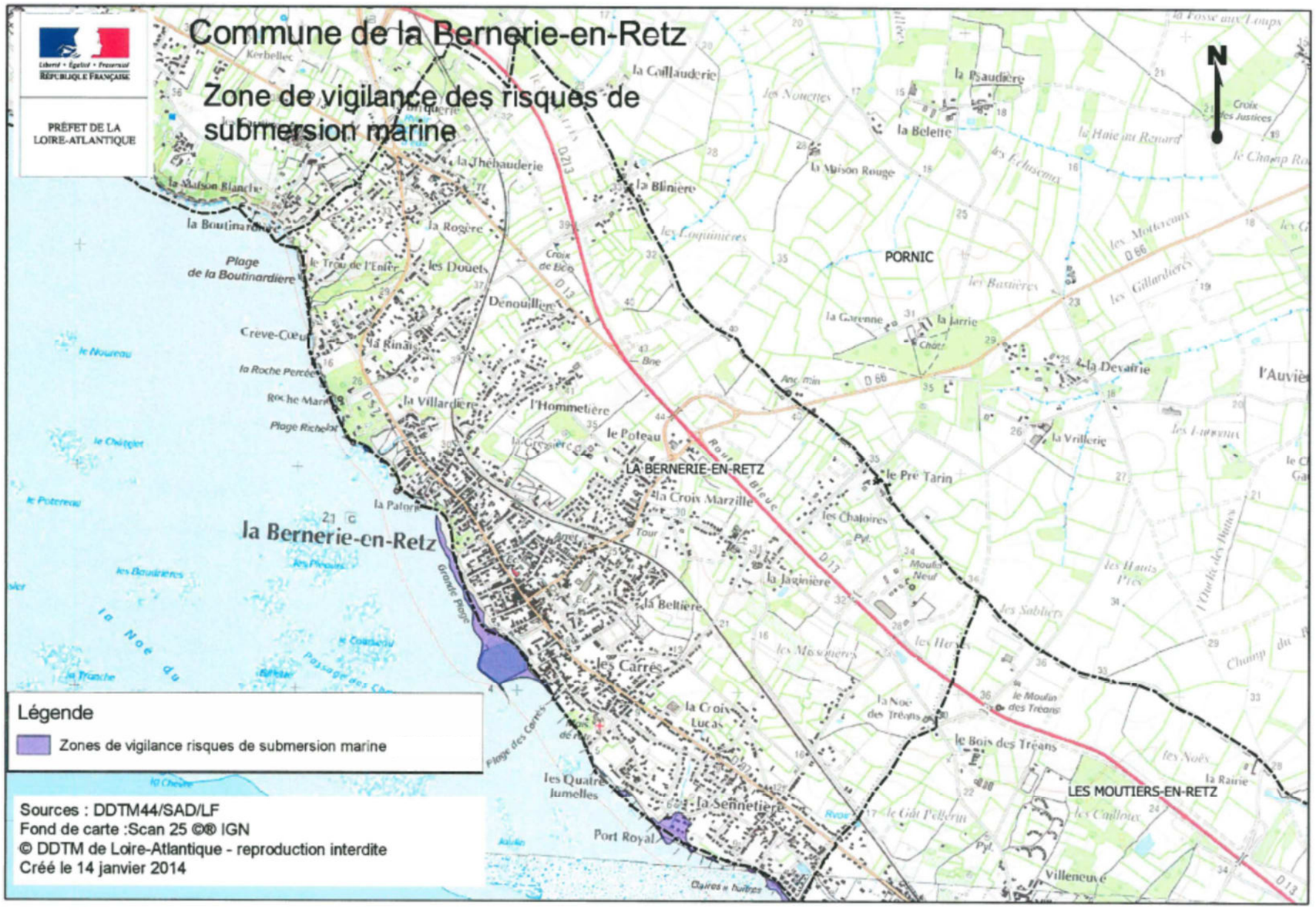
Une qualité du cadre de vie liée à sa relation avec le littoral

1.5. La prise en compte des risques et nuisances pour la préservation du cadre de vie et de la santé publique (suite)

1.5.1. Des risques naturels liés au littoral (suite)

Le risque inondation

Les récents évènements (tempête Xynthia notamment) ont montré que la commune pouvait être concernée par les submersions marines. L'ensemble des zones basses (inférieures à 5 mètres IGN 69) constituent des zones de vigilance (risque présumé mais pas nécessairement avéré).



Titre 1

Chapitre 1

Une qualité du cadre de vie liée à sa relation avec le littoral

1.5. La prise en compte des risques et nuisances pour la préservation du cadre de vie et de la santé publique (suite)

1.5.1. Des risques naturels liés au littoral (suite)

Le risque inondation



Extrait du règlement du PPRL de la Baie de Bourgneuf Nord

Titre 1

Chapitre 1

Une qualité du cadre de vie liée à sa relation avec le littoral

1.5. La prise en compte des risques et nuisances pour la préservation du cadre de vie et de la santé publique (suite)

1.5.1. Des risques naturels liés au littoral (suite)

Les risques naturels

Le risque sismicité

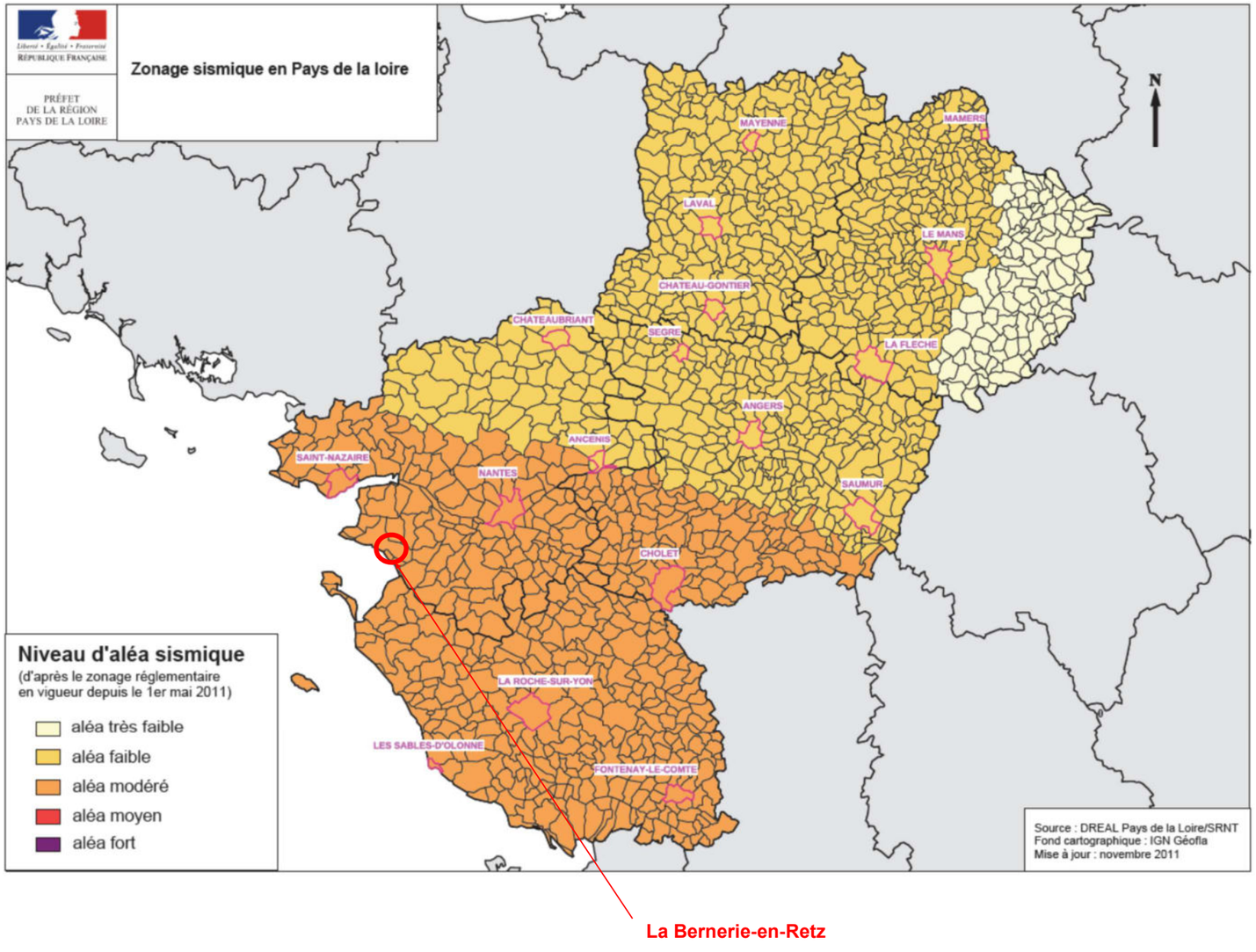
La commune de La Bernerie-en-Retz est intégrée à la zone de sismicité de niveau 3, à savoir zone d'aléa modéré.

Une nouvelle réglementation parasismique est entrée en vigueur le 1er mai 2011. Elle s'appuie sur l'Eurocode 8, ensemble de règles de construction parasismique visant à concevoir des structures capables de résister à des séismes.

Ainsi, depuis le 1er mai 2011, toute nouvelle construction doit être conforme à la réglementation sismique à l'exception des bâtiments n'accueillant pas de logements (garage, hangar, dépendances…) dans la zone de sismicité 3.

A noter que ces dispositions concernent également les bâtiments existants lors de travaux envisagés visant à augmenter ou réduire de plus de 30% la SHON.

Cf. pièce n°11.4 du dossier de PLU.



Titre 1

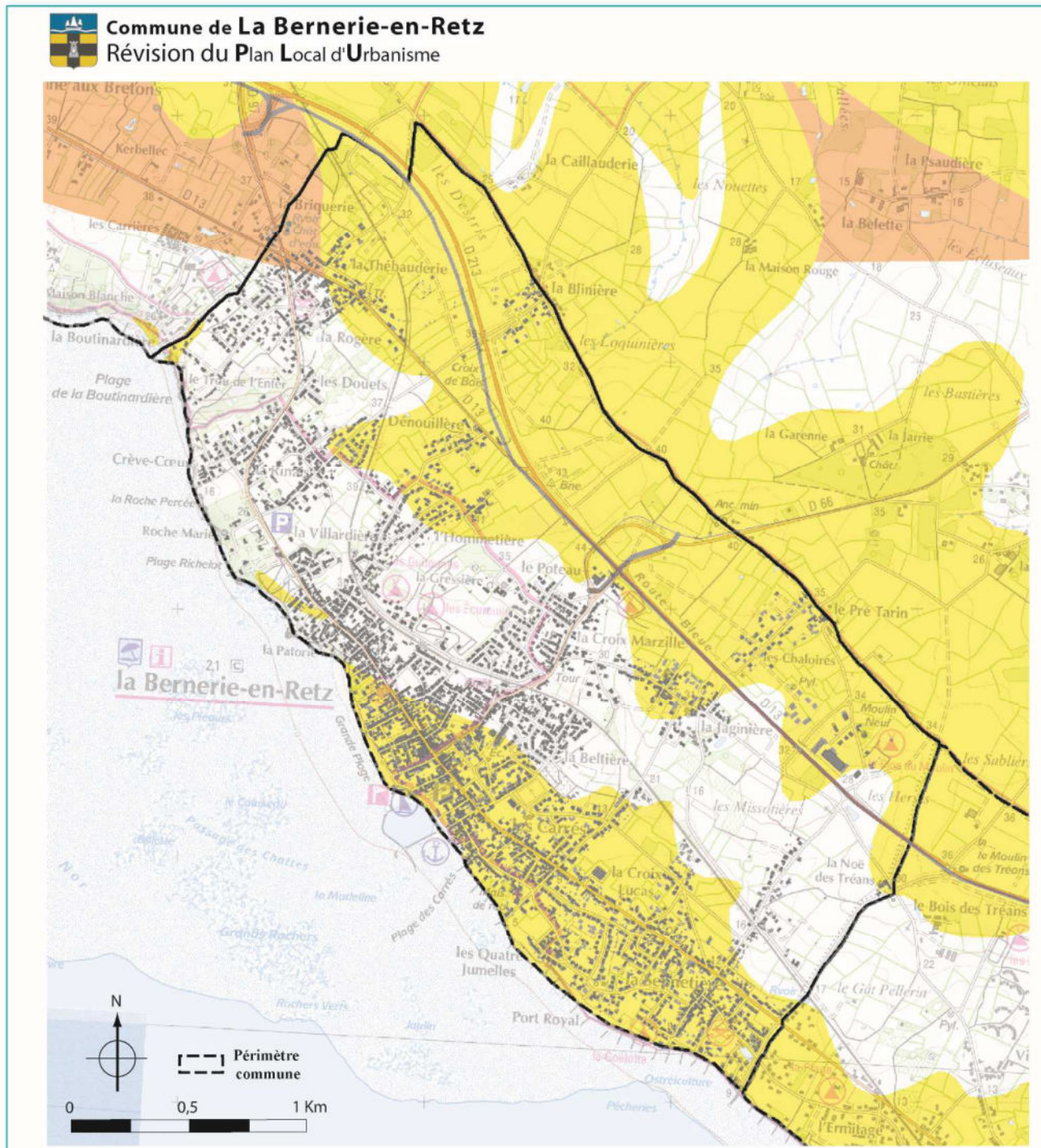
Chapitre 1

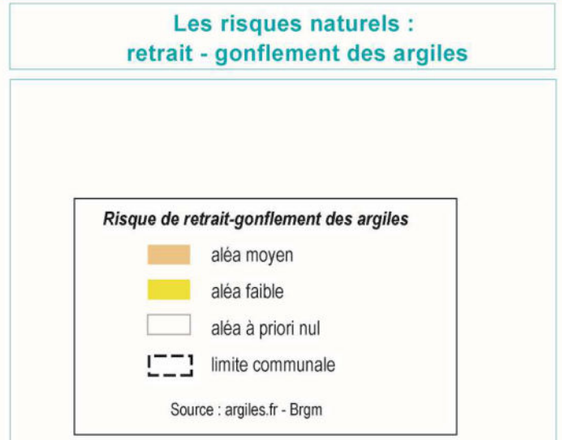
Une qualité du cadre de vie liée à sa relation avec le littoral

1.5. La prise en compte des risques et nuisances pour la préservation du cadre de vie et de la santé publique (suite)

1.5.1. Des risques naturels liés au littoral (suite)

Les risques naturels (suite)





Les phénomènes de retrait-gonflement de certaines formations géologiques argileuses affleurantes provoquent des tassements différentiels qui se manifestent par des désordres affectant principalement le bâti individuel (fissures sur bâti, ruptures de canalisations, ...)
Ces phénomènes constituent, de manière générale en France, le second poste après les inondations en terme de coût d'indemnisation.

source : IGN - Scan 25 - février 2006

Risque de retrait-gonflement des argiles : *des dispositions constructives devant tenir compte de la nature argileuse des sols (cf. pièce n°11.2 du dossier de PLU).*

Titre 1

Chapitre 1

Une qualité du cadre de vie liée à sa relation avec le littoral

1.5. La prise en compte des risques et nuisances pour la préservation du cadre de vie et de la santé publique (suite)

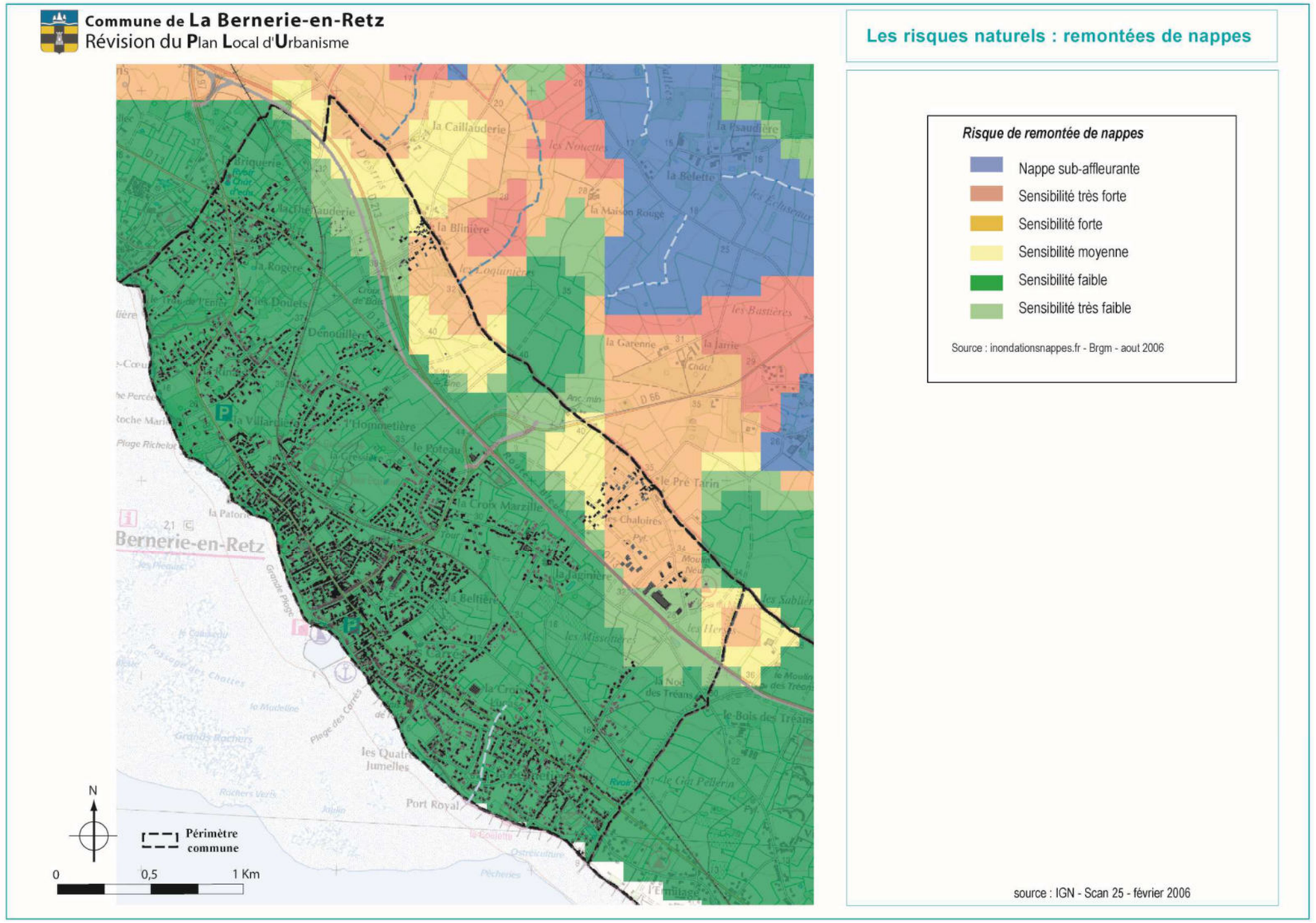
1.5.1. Des risques naturels liés au littoral (suite)

Les risques naturels (suite)

La nature argileuse des sols implique également des phénomènes de remontées de nappe.

La faible topographie et la présence de marais favorisent également ces phénomènes.

Le risque de remontée de nappes est faible faible sur la commune de La Bernerie-en-Retz



Titre 1

Chapitre 1

Une qualité du cadre de vie liée à sa relation avec le littoral

1.5. La prise en compte des risques et nuisances pour la préservation du cadre de vie et de la santé publique (suite)

1.5.2. Des risques technologiques limités

Les risques technologiques sont peu présents sur le territoire de la commune qui ne dispose pas d'activités lourdes. Néanmoins, le DDRM recense un risque technologique sur la commune : le risque lié au transport de matières dangereuses, pouvant se produire sur tous les axes routiers du fait de la distribution de matières dangereuses (hydrocarbures, gaz par exemple), et notamment le long des voies départementales (principalement sur la RD 13 'Route Bleue').

Une seule Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) est recensée sur la commune de La Bernerie-en-Retz : il s'agit de l'entreprise KNAUF (fabrication de plastiques) localisée dans la Zone d'Activités du Moulin Neuf.

Les sites et sols pollués

La base de données BASOL dresse l'inventaire des sites pollués par les activités industrielles appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif. Il n'existe aucun site et sol pollué par des activités industrielles (BASOL) n'est recensé à La Bernerie-en-Retz .

La base de données BASIAS recense les sites industriels et de services en activité ou non, susceptibles d'être affectés par une pollution des sols. 11 sites sont recensés à La Bernerie-en-Retz sur cette base de données, dont la plupart sont situés dans l'agglomération.

A noter aussi la présence d'une ancienne décharge sur le site actuel de la déchetterie.

Titre 1

Chapitre 1

Une qualité du cadre de vie liée à sa relation avec le littoral

1.5. La prise en compte des risques et nuisances pour la préservation du cadre de vie et de la santé publique (suite)

1.5.3. La gestion des déchets

La collecte des déchets est assurée en régie par l'ancienne Communauté de communes de Pornic. En 2015 la Communauté de communes de Pornic confie le traitement de ses déchets à COVED.

La collecte des ordures ménagères (bacs noirs) et des emballages (bacs et sacs jaunes) est assurée en porte-à-porte dans les zones urbanisées. Dans les hameaux de 10 habitations, les habitants bénéficient de points de regroupement de bacs. Les communes bénéficient d'une collecte hebdomadaires des ordures ménagères, la collecte a lieu deux fois par semaine l'été dans les secteurs urbanisés littoraux.

Les papiers, journaux-magazines et le verre doivent être déposés dans les containers en points d'apport volontaire répartis sur la commune (16 colonnes pour le verre, 7 pour les emballages et 14 pour les papiers sur la commune)

Les déchets recyclables collectés tous les 15 jours sont redirigés par les services communautaires pour partie vers le centre de tri COVED de Saint Jean de Monts. Au centre de tri, les emballages légers (sacs jaunes) sont caractérisés, triés manuellement et automatiquement (acier) sur la chaîne de tri, ils sont ensuite redirigés vers les filières de recyclage selon leur nature. Les papiers-journaux-magazines sont quant à eux stockés sur site puis directement envoyés vers la filière de valorisation.

Les autres déchets (déchets verts, métaux, bois, tout venant, déchets ménagers spéciaux, batteries…) sont déposés en déchetterie des Merles de La Bernerie-en-Retz (pour la plus proche). Six déchetteries composent le nouveau territoire intercommunal de Pornic Agglo Pays de Retz.

Le Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PDEDMA)

Le Département s'est vu confier l'élaboration du Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés depuis la loi du 13 août 2004. Ce plan a été révisé et approuvé définitivement le 22 juin 2009.

Ses priorités fondamentales sont :

- la réduction à la source et la prévention des déchets,
- la non délocalisation du traitement des déchets produits.

Les autres enjeux majeurs sont :

- l'amélioration des performances des collectes séparatives et de la valorisation des déchets,
- la maîtrise des coûts et des impacts sur l'environnement.

Titre 1

Chapitre 1

L'identité bernerienne, garante de son attractivité :

Contraintes, atouts et qualités du territoire

1.6. L'application de la Loi Littoral

1.6.1. Principales dispositions de la Loi Littoral

La commune de La Bernerie-en-Retz est une commune littorale au titre de l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986, dite loi littoral, relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral.

Les principales dispositions de cette loi, reprises par le code de l'urbanisme dans ses articles L. 121-1 et suivants et R. 121-1 et suivants, ont pour objet de déterminer les conditions d'utilisation des espaces terrestres et maritimes, de renforcer la protection des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques et écologiques, de préserver les sites et paysages, d'assurer le maintien et le développement des activités économiques liées à la proximité immédiate de l'eau.

Les dispositions à prendre en compte par le PLU sont notamment celles :

- de l'article L.121-6 relatif à la réalisation de nouvelles routes à proximité du rivage.
- de l'article L.121-8 : *"L'extension de l'urbanisation se réalise soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement."*
- de l'article L.121-13 : *"L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs est justifiée et motivée, dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau […]"*
- de l'article L.121-16 : *"En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage […]"*
- de l'article L.121-21 :
  ⇒ Détermination de la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser
- de l'article L.121-22 :
  ⇒ Détermination d'espaces naturels présentant le caractère de coupures d'urbanisation
- de l'article L.121-23 qui prévoit la préservation des espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.
- de l'article L.121-27 : Le Plan Local d'Urbanisme doit classer en espaces boisés classés, au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs, après consultation de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.
- des articles L.121-9, L.121-14 et L.121-18 qui conditionnent l'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes.

Titre 1

Chapitre 1

L'identité bernerienne, garante de son attractivité :

Contraintes, atouts et qualités du territoire

1.6. L'application de la Loi Littoral

1.6.2. Détermination de la capacité d'accueil

L'article L.121-1 de la loi littoral traitant de la capacité d'accueil demande au P.L.U. de tenir compte :
- de la préservation des espaces naturels remarquables définis au titre de l'article L. 121-23 du code de l'urbanisme,
- de l'existence de risques littoraux, notamment ceux liés à la submersion marine,
- de la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes,
- des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

afin de déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser.

Ces critères utilisés pour apprécier la capacité d'accueil du territoire ne peuvent qu'être complétés d'autres paramètres, indispensables pour estimer les capacités de développement de la commune tout en ayant soin de préserver ses ressources physiques, son patrimoine culturel, bâti, paysager, de maîtriser les déplacements et ainsi d'assurer un développement équilibré du territoire.

L'analyse de ces paramètres aide à mesurer les potentialités ou au contraire les limites voire les freins au développement, dont l'équilibre dépend de l'acceptabilité de la "pression" que peut exercer l'urbanisation et ses effets liés sur les différentes composantes naturelles, physiques, humaines et anthropiques du territoire bernerien.

Les résultats de cette analyse sont présentés en titre 2, chapitre 1.6.1.

1.6.3. Détermination des coupures d'urbanisation

Les deux coupures d'urbanisation définies par le SCoT du Pays de Retz sur le territoire de la Bernerie-en-Retz ont été reprises dans le PLU, à savoir :

- la coupure d'urbanisation n°10 entre Pornic et la Bernerie qui intègre le vallon de Versannes,
- la coupure d'urbanisation n°11 entre la Rinais et la Villardière et qui s'étend du littoral jusqu'à la RD 13.

Ces coupures sont présentées schématiquement sur la carte ci-après.

Titre 1

Chapitre 1

L'identité bernerienne, garante de son attractivité :

Contraintes, atouts et qualités du territoire

1.6. L'application de la Loi Littoral

1.6.4. Délimitation des espaces proches du rivage

La limite des espaces proches du rivage définie par le SCoT du Pays du Retz est reprise dans le PLU. Elle suit la RD 13 depuis Pornic jusqu'à la commune des Moutiers-en-Retz (cf. carte ci-après).

1.6.5. Détermination des espaces naturels remarquables

En compatibilité avec la DTA de l'Estuaire de la Loire et le SCoT du Pays de Retz, les espaces naturels remarquables sur la commune de la Bernerie correspondent aux secteurs naturels de la Baie de Bourgneuf et du littoral (zones humides, estrans, falaise, plages, zones boisées littorales). Ils sont représentés sur la carte ci-après (carte schématique, traduction à l'échelle parcellaire dans le zonage du PLU).

1.6.6. Détermination des espaces boisés significatifs

Outre les deux espaces boisés significatifs identifiés par la DTA de l'Estuaire de la Loire, repris par le SCoT (cf. carte page suivante) et délimités précisément dans le PLU par rapport au parcellaire, les études du PLU ont permis d'identifier deux autres espaces boisés significatifs sur le territoire communal, à savoir ceux localisés dans le vallon de Versannes et celui du château de la Gressière.

En dehors des ces boisements les plus significatifs, d'autres petits boisements disséminés sur le territoire ont été identifiés, ils participent également à la qualité paysagère de la commune (cf. carte page suivante).

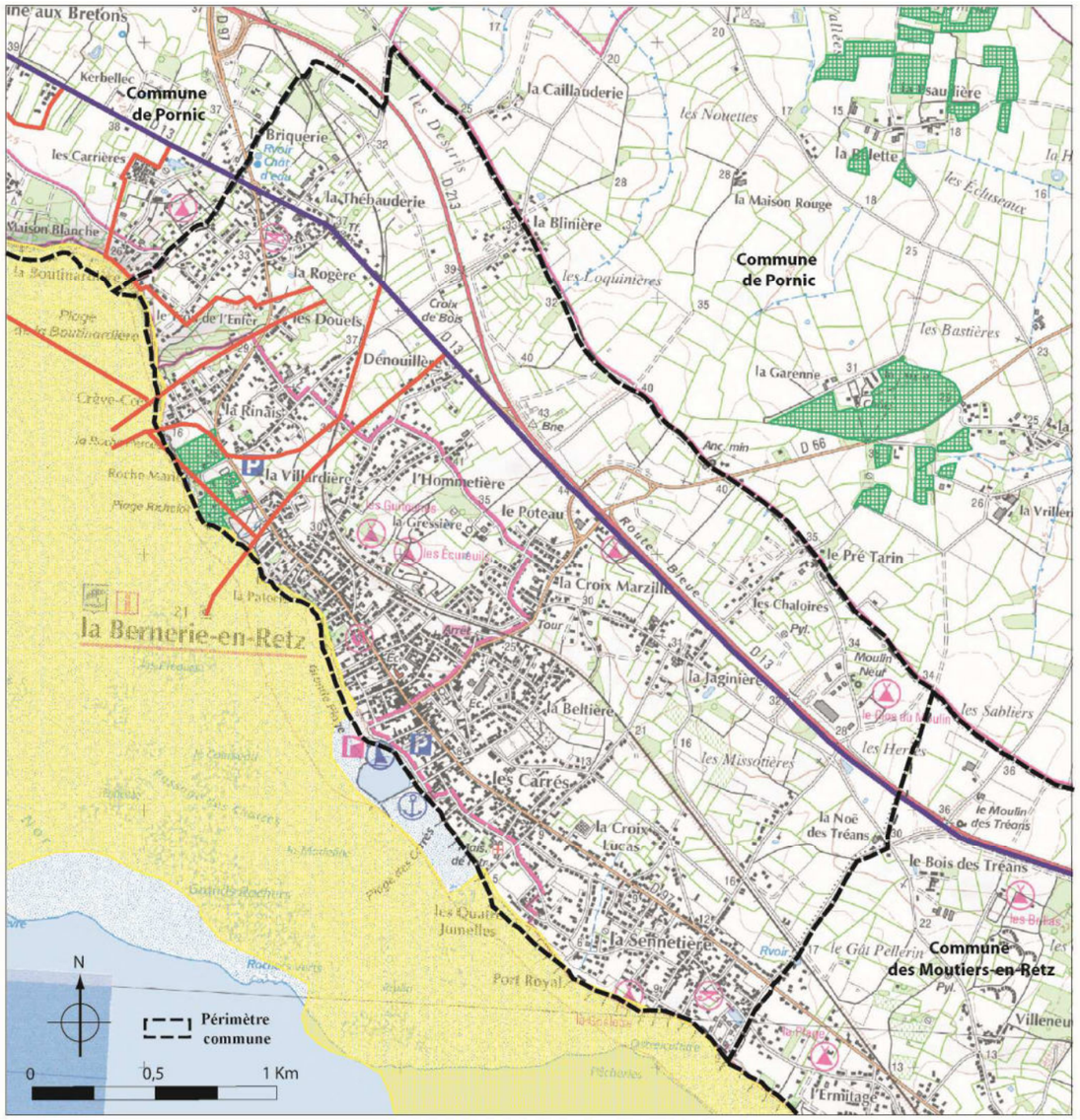
Titre 1

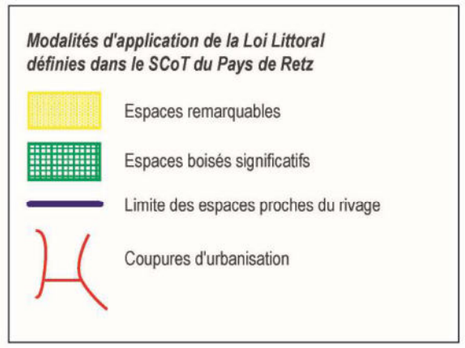
Chapitre 1

L'identité bernerienne, garante de son attractivité :

Contraintes, atouts et qualités du territoire

1.6. L'application de la Loi Littoral





Sources : IGN - Scan 25 - février 2006
SCoT Pays de Retz, AURAN

A+B Urbanisme & Environnement

Chapitre 2

Traduction de l'attractivité de La Bernerie-en-Retz, à travers l'analyse des dynamiques socio-démographiques : un territoire pour quelle population ?

Titre 1

Chapitre 2

Caractères et identités de La Bernerie-en-Retz :

Un territoire pour quelle population?

Analyse des dynamiques socio-démographiques

2.1. Une croissance démographique régulière depuis plusieurs décennies mais qui tend à s'amplifier depuis 1990

2.1.1. L'arrivée de nouveaux ménages soutient la dynamique démographique de La Bernerie-en-Retz

Commune littorale, La Bernerie-en-Retz bénéficie de la proximité de la mer avec des coûts du foncier moindres que sur le secteur de Pornic. La qualité de son cadre de vie, caractérisé par la richesse des paysages (littoral, marais, bocage …) participe également à l'attrait exercé par la commune, au même titre que son degré d'accessibilité.

Cette situation influe directement sur les dynamiques socio-démographiques et économiques de la commune, qui trouve les conditions favorables à son développement.

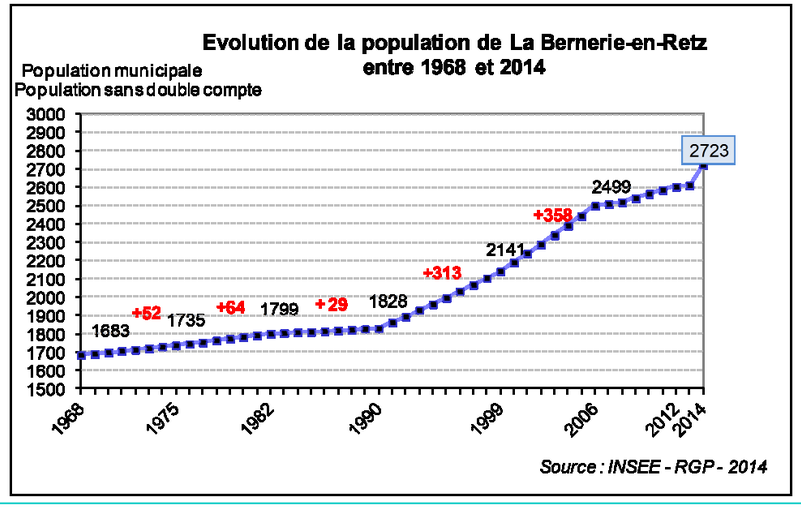
L'ensemble des données statistiques disponibles a été exploité et analysé dans le cadre des études liées à l'élaboration du P.L.U., le présent chapitre restitue les principales tendances à prendre en compte dans le nouveau document d'urbanisme. **La croissance démographique est continue depuis les années '60'**. Les années 1990 et 2000 sont marquées par une amplification de la croissance, alimentée par un nouvel apport migratoire, illustrant un renforcement de l'attractivité de la commune : la commune gagne environ 51 habitants/an entre 1999 et 2006, contre moins de 10 habitants/an durant les années '70' et '80'.

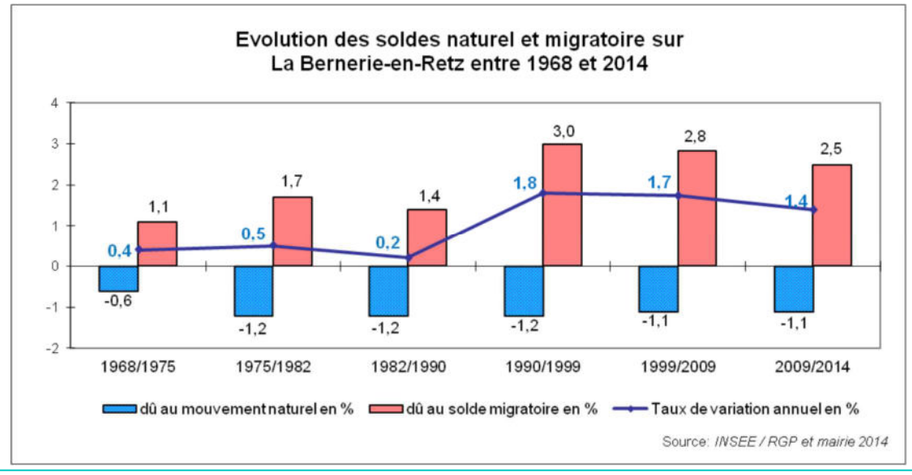
Cette forte croissance s'appuie notamment sur un rythme soutenu de la construction (+325 résidences principales entre 1999 et 2014).

Depuis la 'crise économique' de ces dernières années, la croissance ralentit sensiblement : environ 36 habitants/an entre 2009 et 2014.

La croissance est portée par les apports migratoires. La commune bénéficie d'une attractivité illustrée par la régularité de ses excédents migratoires, plus soutenus durant les années 1990 et le début des années 2000. Mais les apports migratoires s'accompagnent d'un déficit naturel, notamment lié au vieillissement de la population, et à la présence de la structure d'accueil pour personnes âgées. Les décès liés à la maison de retraite ''pénalisent'' en effet le solde naturel. L'excédent migratoire résulte à la fois d'implantation de séniors, pré-retraités ou retraités, et dans une moindre mesure de ménages plus jeunes, essentiellement des familles (couples actifs ou bi-actifs). Les arrivées de cette dernière catégorie de population restent cependant insuffisantes pour équilibrer le solde naturel. La commune comptait 2723 habitants en 2014 selon les données officielles de l'INSEE publiées au 04/08/17, contre 2141 en 1999.

La dynamique communale reste dans la moyenne des communes littorales de la structure intercommunale. Le ralentissement de la croissance démographique observé ces dernières années touche la quasi totalité des communes de la communauté de communes de Pornic.





Titre 1

Chapitre 2

Caractères et identités de La Bernerie-en-Retz :

Un territoire pour quelle population?

Analyse des dynamiques socio-démographiques

2.1. Une croissance démographique régulière depuis plusieurs décennies mais qui tend à s'amplifier depuis 1990 (suite)

2.1.2. Une taille des ménages de plus en plus réduite, résultante du vieillissement de la population et d'une diminution de familles nombreuses

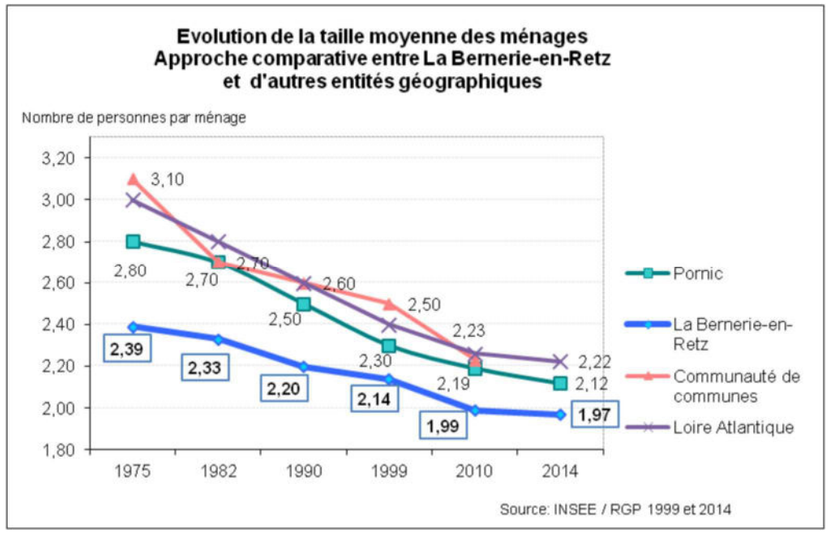
L'accélération du rythme de construction depuis le début des années '2000' se répercute sur le nombre de ménages de la commune, en hausse également (+374 nouveaux ménages entre 1999 et 2014).

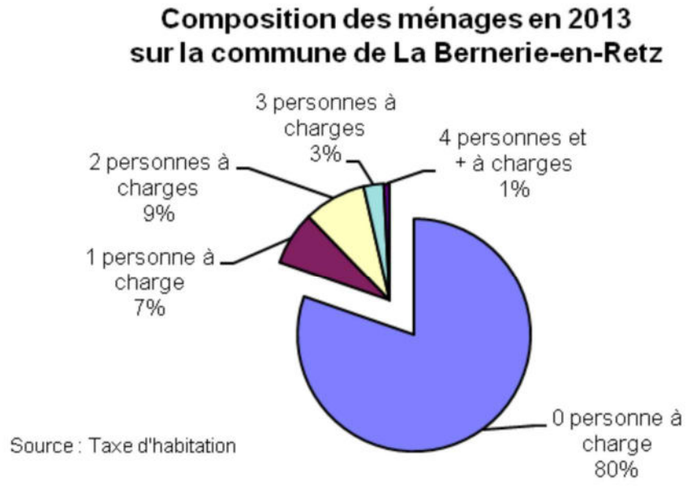
La commune de La Bernerie-en-Retz n'est pas épargnée par le phénomène de "desserrement" de la population. Le nombre de personnes par ménage a baissé de façon importante pour passer de 2,2 en 1990 à à peine 2 en 2014.

Ce phénomène concerne la majorité des communes françaises : la décohabitation des jeunes, l'augmentation des divorces et des familles monoparentales, la baisse du taux de fécondité et l'allongement de la durée de vie en faveur des femmes, comptent parmi les principaux facteurs à l'origine de ce phénomène de "desserrement" de la population, en grande partie responsable de la réduction de la taille moyenne des ménages. Il implique qu'à population constante, le desserrement nécessite l'accroissement du parc de résidences principales.

Depuis 1999, le nombre de ménages sans enfant (+52% entre 1999 et 2013) progresse beaucoup plus rapidement que les ménages avec enfant(s) (+18% entre 1999 et 2013). 80% des ménages n'ont pas de personne à charge. Le nombre de ménages de 3 enfants ou plus diminue.

Sur la période 1999-2014, la commune a gagné 582 habitants pour 325 résidences principales supplémentaires. Par conséquent, il s'avère qu'en moyenne, une résidence principale supplémentaire sur cette période génère un apport d'environ 1,8 habitant (1 habitant seul en intégrant le parc de résidences secondaires). Ce ratio influe fortement sur les besoins en construction et sur l'apport de nouveaux habitants sur la commune.





Titre 1

Chapitre 2

Caractères et identités de La Bernerie-en-Retz :

Un territoire pour quelle population?

Analyse des dynamiques socio-démographiques

2.1. Une croissance démographique régulière depuis plusieurs décennies mais qui tend à s'amplifier depuis 1990 (suite)

2.1.3. Une tendance au vieillissement

Les arrivées de séniors liées à l'attrait du littoral amplifie le vieillissement de la population (l'indice de jeunesse, soit le rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans, décroît de 0,55 en 1975 à 0,38 en 2010) . Toutefois, l'arrivée et le maintien de jeunes ménages, permettant de soutenir le nombre de naissances et de renouveler le solde naturel, contribue à atténuer ce phénomène. Le maintien des moins de 20 ans en valeur absolue (+ 3 personnes entre 1999 et 2010), est notamment lié à l'apport de ménages ayant des enfants.

La progression la plus forte est celle de la classe d'âge des 45-74 ans durant les années 2000, liée au glissement générationnel, mais liée également aux apports migratoires (nombreuses arrivées de séniors, préretraités et de retraités),

L'absence de 'glissement générationnel des classes d'âge jeunes témoigne de la difficulté pour les jeunes générations (15-29 ans) à rester sur la commune. La pression foncière constitue une contrainte forte pour la sédentarisation de plus jeunes ménages.

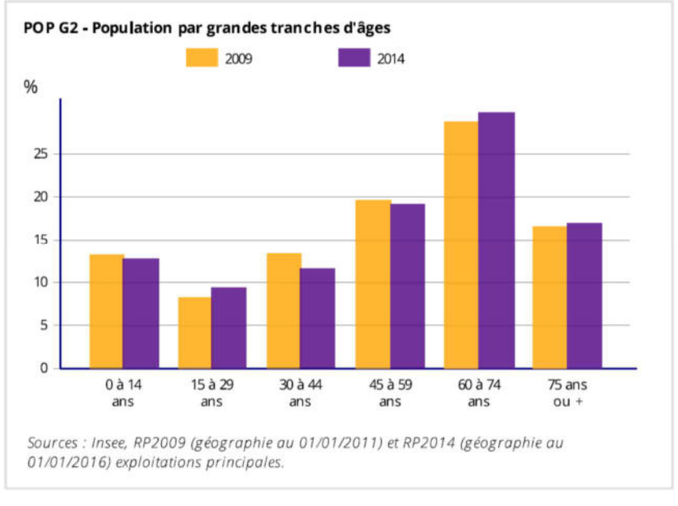
Le faible niveau des naissances enregistrées dans les années 2000 (atteignant 16 en 2017) entraîne une fragilité du solde naturel liée au vieillissement de la population et à la présence de la maison de retraite (310 naissances pour 896 décès depuis 1999). Ce qui entraîne un déficit d'une trentaine d'habitants/an depuis 1999.

Une fragilité des effectifs scolaires, particulièrement ressentie pour l'école privée (-78%) désormais fermée (depuis 2015), tandis que les effectifs de l'école publique progressent (+51%) entre 1999 et 2017.

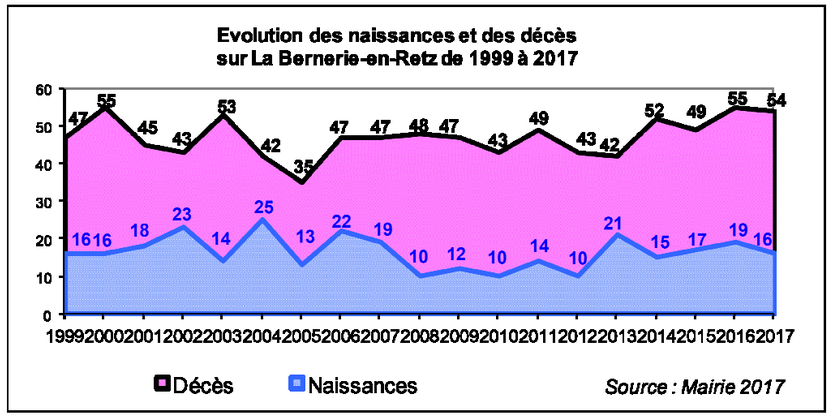
Le maintien du renouvellement des jeunes classes d'âge constitue un enjeu majeur pour assurer le maintien des effectifs scolaires.

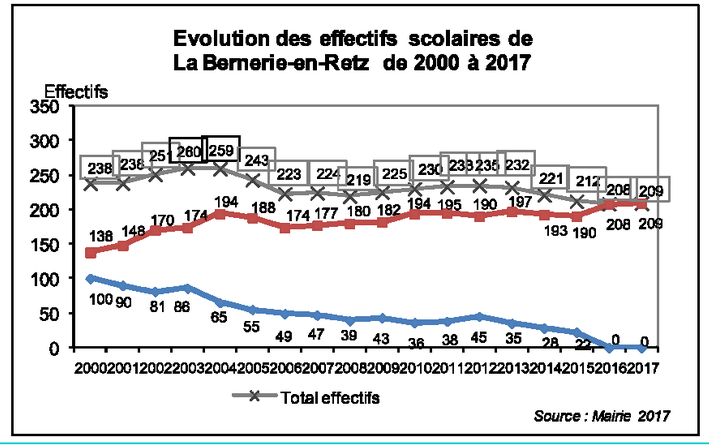
	Hommes	%	Femmes	%
Ensemble	**1 263**	**100,0**	**1 460**	**100,0**
0 à 14 ans	*178*	*14,1*	*169*	*11,6*
15 à 29 ans	*146*	*11,6*	*109*	*7,5*
30 à 44 ans	*142*	*11,2*	*178*	*12,2*
45 à 59 ans	*241*	*19,1*	*284*	*19,4*
60 à 74 ans	*376*	*29,8*	*437*	*29,9*
75 à 89 ans	*163*	*12,9*	*223*	*15,3*
90 ans ou plus	*17*	*1,4*	*59*	*4,1*
0 à 19 ans	*252*	*19,9*	*219*	*15,0*
20 à 64 ans	*569*	*45,1*	*656*	*45,0*
65 ans ou plus	*442*	*35,0*	*584*	*40,0*

Source : Insee, RP2014 exploitation principale, géographie au 01/01/2016.



Sources : Insee, RP2009 (géographie au 01/01/2011) et RP2014 (géographie au 01/01/2016) exploitations principales.





Titre 1

Chapitre 2

Caractères et identités de La Bernerie-en-Retz :

Un territoire pour quelle population?

Analyse des dynamiques socio-démographiques

2.2. Un rythme de construction soutenu, à l'image de l'augmentation du nombre de ménages

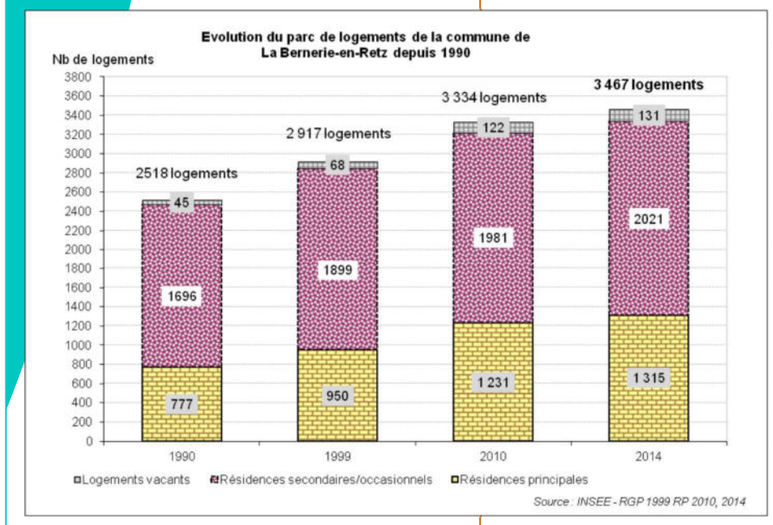
2.2.1. Une prédominance des résidences secondaires

En 2014, le parc compte 1315 résidences principales qui constituent 37.9 % du parc total de logements, contre 2021 résidences secondaires soit 58.3% du parc.

	2014	%	2009	%
Ensemble	**3 467**	**100,0**	**3 407**	**100,0**
Résidences principales	*1 315*	*37,9*	*1 221*	*35,8*
Résidences secondaires et logements occasionnels	*2 021*	*58,3*	*2 060*	*60,5*
Logements vacants	*131*	*3,8*	*127*	*3,7*
Maisons	*2 955*	*85,2*	*3 078*	*90,3*
Appartements	*286*	*8,2*	*291*	*8,5*

Sources : Insee, RP2009 (géographie au 01/01/2011) et RP2014 (géographie au 01/01/2016) exploitations principales.

Le parc de résidences principales a progressé entre 1999 et 2014 (+365 nouvelles résidences), principalement par construction neuve (sous formes de maisons individuelles très majoritairement), mais aussi par reconversion d'une partie des résidences secondaires en résidences principales. La tendance retrouvée dans les communes littorales est la transformation des résidences secondaires, une fois l'âge de la retraite arrivé.



Après un fort développement durant les années '80' et '90', la proportion de résidences secondaires ne progresse plus depuis 1990 (de 67% du parc à 58%).

Le parc de logements de la commune est très majoritairement composé de maisons individuelles (85,2%) et sa croissance repose essentiellement sur la construction de ce type de résidence.

Les capacités de reprise de logements anciens sont faibles mais non négligeables (29% datent d'avant 1949). La création de nouveaux logements par rénovation (par le biais de changement de destination) reste un phénomène assez marginal sur la commune (moins de 2 permis par an en moyenne)..

2.2.2. Une offre en constructions nouvelles indispensable pour soutenir la démographie

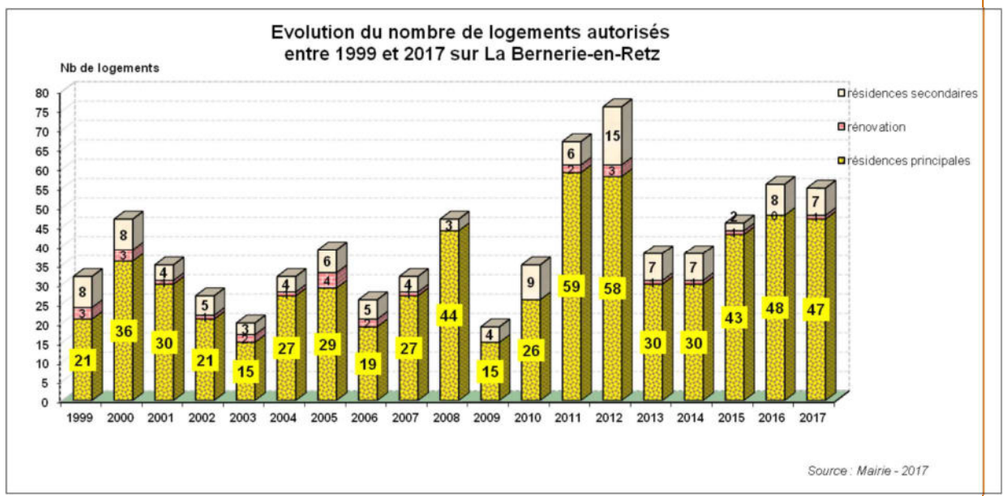
Entre 1999 et 2017, environ 40 logements par an sont autorisés en moyenne sur la commune. Parmi les 40 logements autorisés par an en moyenne en construction neuve, 85% environ sont destinés aux résidences principales (soit environ 34 résidences/an) et 15% aux résidences secondaires (environ 6/an).

Le rythme des logements autorisés s'est accentué depuis 2008 (environ 48 logements par an, contre 32 pour la période 1999-2006).

Le nombre de logements vacants indiqué par l'INSEE, est difficilement compressible (122 logements), et témoigne d'une certaine pression foncière (les logements ne restent pas longtemps inoccupés).

La force de la construction ces dernières années a permis de renouveler le parc de logements de la commune (près de 50% du parc de logements a moins de 35 ans), traduisant une forte pression de la demande.

Le développement de l'offre en constructions nouvelles s'avère donc nécessaire pour permettre l'accueil de nouveaux ménages et soutenir la démographie communale.



Titre 1

Chapitre 2

Caractères et identités de La Bernerie-en-Retz :

Un territoire pour quelle population?

Analyse des dynamiques socio-démographiques

2.2. Un rythme de construction soutenu, à l'image de l'augmentation du nombre de ménages (suite)

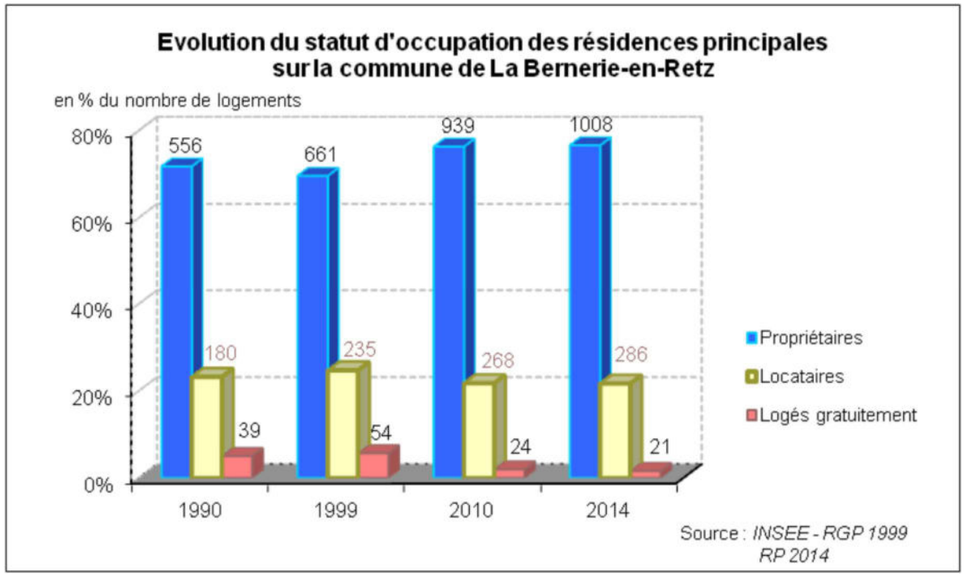
2.2.3. Si demeurer à La Bernerie-en-Retz et devenir propriétaire reste une donnée forte sur la commune, la demande en logements locatifs reste importante

Corrélée à l'évolution du solde migratoire et à la typologie des ménages résidant sur la commune, l'implantation de nouveaux ménages semble motivée par l'accession à la propriété, en atteste cet accroissement du nombre de propriétaires de résidences principales entre 1999 et 2014 (+452).

Aussi, la part de locataires a également augmenté de 1999 à 2014 : avec 106 logements supplémentaires. Mais leur part sur le nombre total de résidences stagne (autour de 22 %).

Le développement du parc locatif et notamment social (48 logements locatifs sociaux et 7 en prévision en 2018) témoigne ici de l'intérêt que peut susciter ce type de logements : une facilité d'accès au logement face aux coûts du foncier et de l'immobilier, notamment pour favoriser les 'parcours résidentiel' des jeunes n'ayant pas encore les moyens d'accéder à la propriété.

La demande en offre locative diminue faiblement sur la commune. Le logement locatif constitue bien souvent une étape intermédiaire dans le parcours résidentiel des ménages qui se solde généralement par une démarche d'accession. L'offre de locatifs pourra être développée en ce sens, en compatibilité avec le SCOT du Pays de Retz, dans un objectif de diversité sociale et générationnelle de la population.



	2014				2009	
	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	Nombre	%
Ensemble	**1 315**	**100,0**	**2 609**	**13,7**	**1 221**	**100,0**
Propriétaire	*1 008*	*76,6*	*2 017*	*15,9*	*932*	*76,3*
Locataire	*286*	*21,7*	*556*	*6,4*	*266*	*21,8*
dont d'un logement HLM loué vide	*35*	*2,7*	*72*	*8,0*	*34*	*2,8*
Logé gratuitement	*21*	*1,6*	*36*	*8,5*	*24*	*1,9*

Sources : Insee, RP2009 (géographie au 01/01/2011) et RP2014 (géographie au 01/01/2016) exploitations principales.

2.2. Un rythme de construction soutenu, à l'image de l'augmentation du nombre de ménages (suite)

2.2.4. Vers une approche globale et intercommunale de l'habitat

Le Plan Départemental de l'Habitat (PDH)

Le **Plan Départemental de l'Habitat (P.D.H.) 2014-2019** a été validé par l'Assemblée départementale de Loire-Atlantique le 24 juin 2014.

Le PDH établit des préconisations pour la production de logements et la localisation de l'offre globale, dont les logements locatifs sociaux familiaux et des propositions d'actions au regard du diagnostic des marchés de l'habitat. Il s'agit notamment de lutter contre l'étalement urbain, notamment pour préserver certaines zones naturelles ou agricoles.

Quatre axes prioritaires ont été identifiés :

- répondre aux besoins de la dynamique démographique en s'appuyant sur l'armature urbaine existante,
- diversifier l'offre d'habitat et l'utilisation du foncier pour pérenniser l'attractivité du territoire,
- développer des solutions pour les besoins spécifiques des populations
- mobiliser les acteurs de l'habitat pour réussir la politique départementale par une animation de réseaux et la structuration de l'information grand public

Le PDH a pris le parti de territorialiser et de hiérarchiser ces orientations sur chaque EPCI. Chaque orientation départementale est qualifiée de « prioritaire », « secondaire » ou « non prioritaire » pour l'EPCI, en fonction d'indicateurs statistiques croisés départementaux.

Le Programme Local de l'Habitat (P.L.H.)

Un premier PLH était en cours d'élaboration depuis 2013 sur le territoire de l'ancienne communauté de communes de Pornic.

Suite à la fusion des communautés de communes de Pornic et Cœur Pays de Retz, un nouveau PLH est en cours d'élaboration à l'échelle de la nouvelle communauté d'agglomération.

2.2. Un rythme de construction soutenu, à l'image de l'augmentation du nombre de ménages (suite)

2.2.4. Vers une approche globale et intercommunale de l'habitat (suite)

Le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage

Le **Schéma départemental d'accueil des gens du voyage** de Loire-Atlantique a été révisé conformément aux dispositions de la loi du 5 juillet 2010 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage et a fait l'objet d'un arrêté conjoint du Préfet et du Président du Conseil Général de Loire-Atlantique en date du 17 décembre 2010. Il couvre la période 2010-2016.

Il n'y a pas d'obligation à réaliser une aire d'accueil sur La Bernerie-en-Retz mais doit cependant permettre une halte de passage (présence d'un point d'eau obligatoire). Les aires d'accueil sont en effet obligatoires pour les communes de plus de 5 000 habitants, et la commune appartient à un EPCI devant réaliser des aire d'accueil sur les communes de Saint-Brévin-les-Pins de 12 places (en cours de réalisation en 2008) et de Pornic de 10 places (pas encore réalisée en 2008). A ces emplacements permanents s'ajoutent :

- une aire de grand passage saisonnière sur un terrain pérenne à Pornic pour accueillir 80 caravanes
- une aire de grand passage saisonnière sur la route de « Métalu » à Saint-Brévin-les-Pins de 1,2 hectares, pour accueillir 60 à 70 caravanes maximum

La commune met à disposition des camping-caristes une aire de stationnement offrant 31 places.

La plupart des campings sont également équipés pour des séjours de plus de 2 nuits (hors gel - vidanges eaux usées, électricité, …).

Titre 1

Chapitre 2

Caractères et identités de La Bernerie-en-Retz :

Un territoire pour quelle population?

2.3. Les implications de l'attractivité deLa Bernerie-en-Retz sur les formes urbaines et sur la gestion et la consommation de l'espace

2.3.1. Le développement urbain du bourg de La Bernerie-en-Retz

Les structures et formes urbaines traditionnelles du bourg de La Bernerie-en-Retz

A l'origine, le bourg était un village de pêcheurs, déjà tourné vers la Baie de Bourgneuf (*cf. carte d'Etat-major ci-après*). Il s'est progressivement constitué au croisement de la RD 66 (et son prolongement vers le port) et de la RD 97. Les équipements publics (nouvelle église en 1862, bureau de poste en 1868, télégraphe en 1876, première halle en 1893, mairie en 1906 et cinéma en 1912) s'implantent le long des voies rurales existantes et sont les germes d'une centralité.

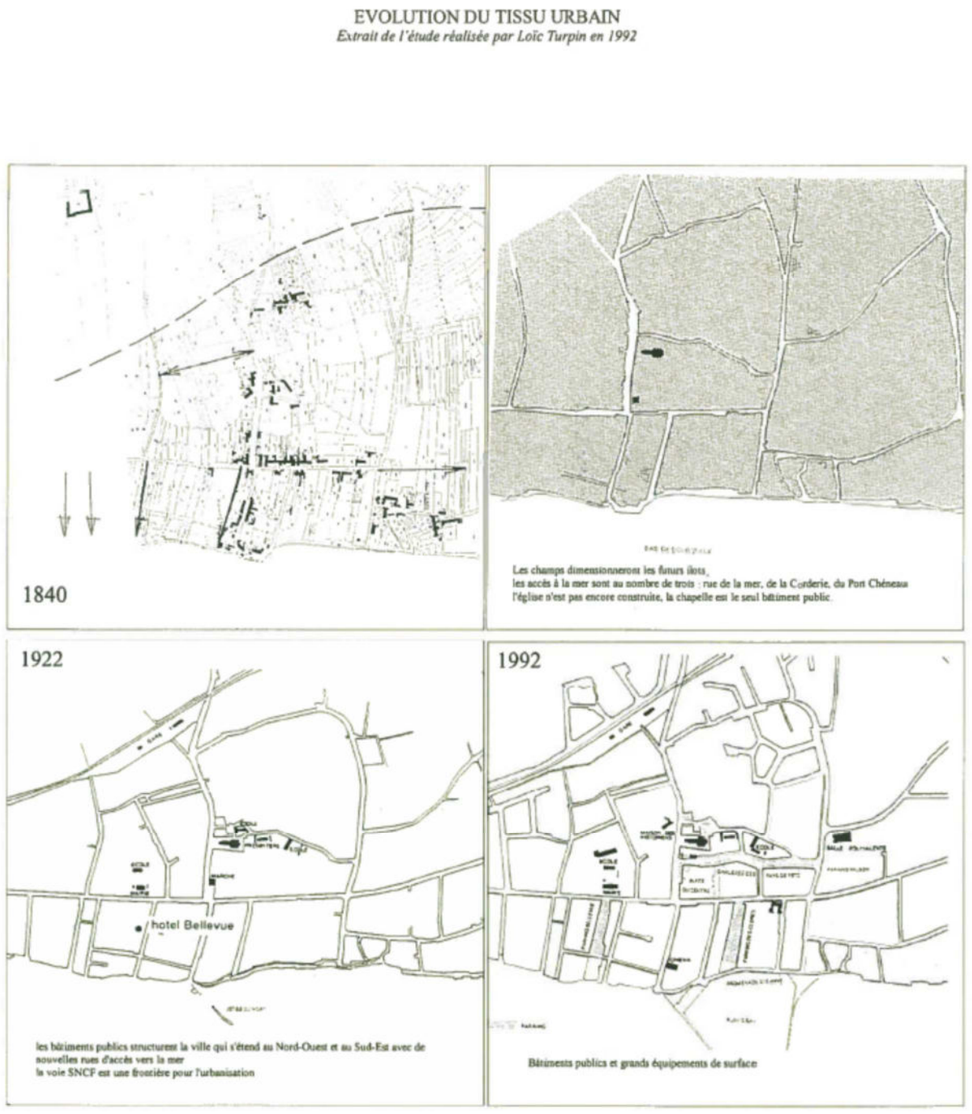


Le canevas d'origine du centre-ville présente une trame parcellaire relativement étroite, associée à un bâti à caractère jointif et dont le pignon ou la façade est la plupart du temps aligné sur l'emprise publique ou à faible recul (*cf. photo ci-contre*). Les habitations sont souvent constituées d'un, voire plus rarement deux étages. La gare s'implante en 1876 au contact du hameau de la Beltière. La voie ferrée constituera alors une coupure parallèle à la côte et forme aujourd'hui la limite Nord du développement du centre-ville.



Le centre-ville de La Bernerie-en-Retz regroupe aujourd'hui, à proximité du croisement RD66/RD97, la plupart des commerces et des services (*cf. photo ci-dessous*). Le croisement de deux routes départementales, la disposition et la densité du bâti rendent la circulation automobile parfois délicate, notamment en période estivale, où les flux sont plus nombreux.

La densité née de cette trame caractéristique participe à l'identification du centre-ville en tant que tel et justifie sa dimension historique, ne serait-ce que sur le plan symbolique.
Cette trame urbaine contraste avec le tissu plus relâché des extensions contemporaines qui se sont développées sur ses abords.



Extrait de l'étude schéma global d'aménagement et de mise en valeur du centre-ville dans le cadre du F.D.A.U.U (Loïc Turpin, 1992)

Titre 1

Chapitre 2

Caractères et identités de La Bernerie-en-Retz :

Un territoire pour quelle population?

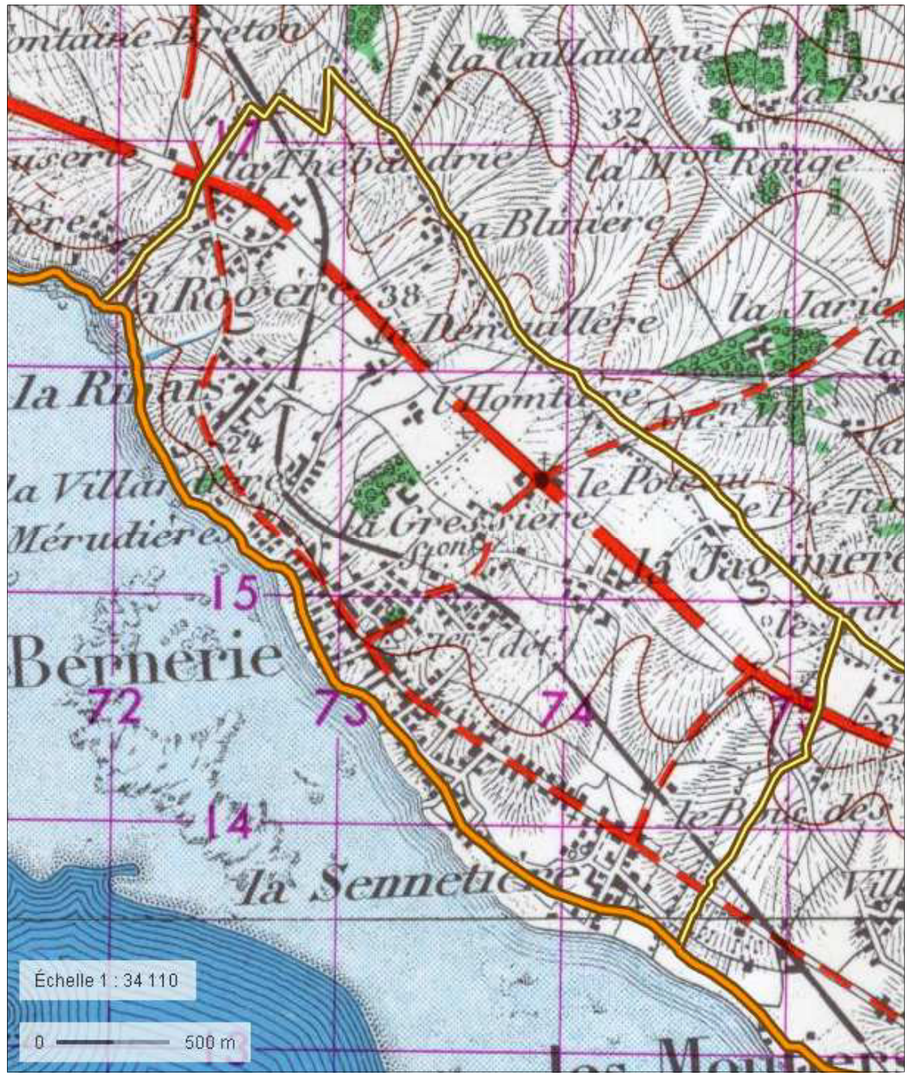
2.3. Les implications de l'attractivité de La Bernerie-en-Retz sur les formes urbaines et sur la gestion et la consommation de l'espace (suite)

2.3.1. Le développement urbain du bourg de La Bernerie-en-Retz (suite)

Historique du développement



Extrait de la carte d'état-major (XIXème siècle) - source : geoportail.gouv.fr



Extrait de la carte IGN 1950 - source : geoportail.gouv.fr

Titre 1

Chapitre 2

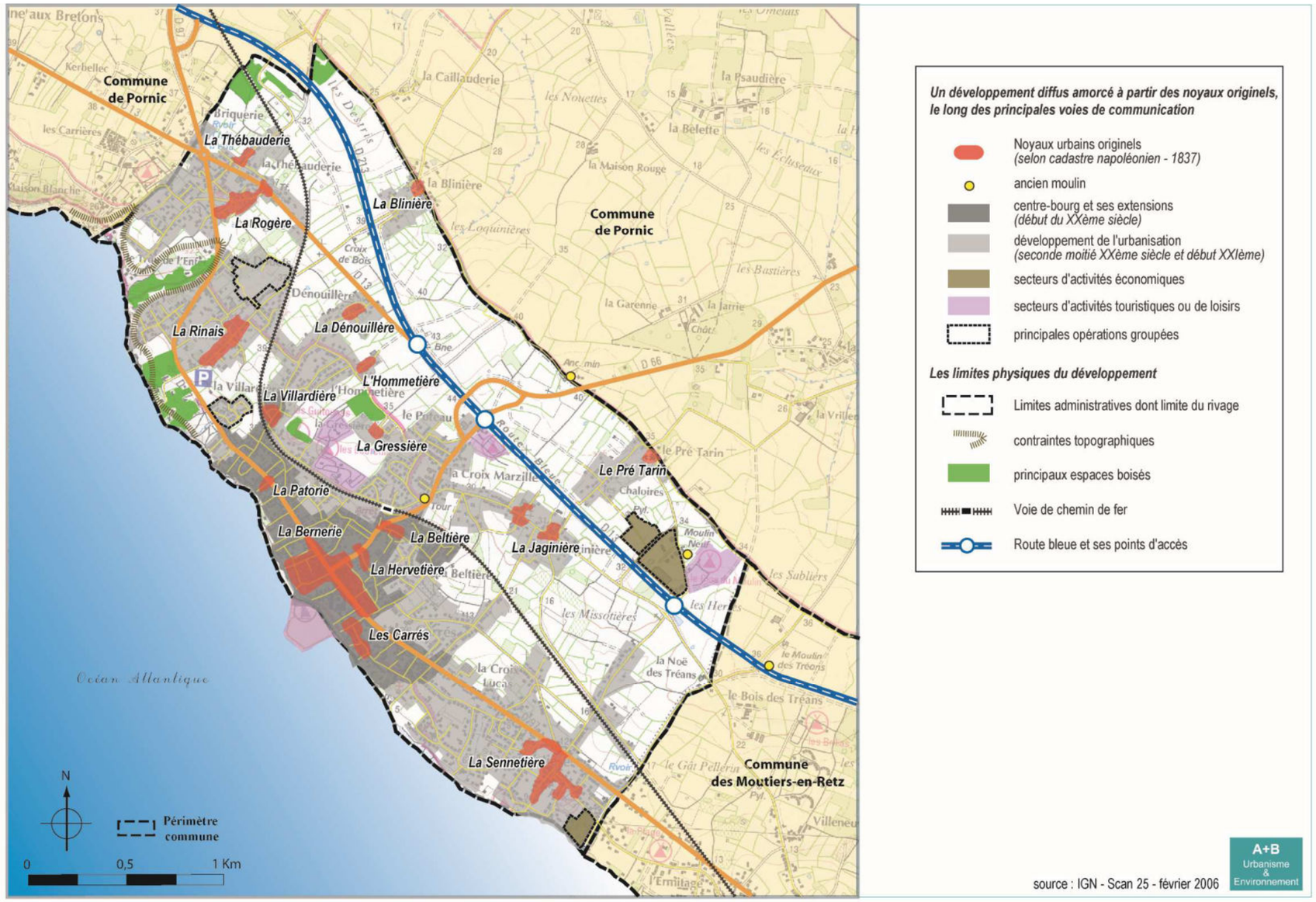
Caractères et identités de La Bernerie-en-Retz :

Un territoire pour quelle population?

2.3. Les implications de l'attractivité de La Bernerie-en-Retz sur les formes urbaines et sur la gestion et la consommation de l'espace (suite)

2.3.1. Le développement urbain du bourg de La Bernerie-en-Retz (suite)

Historique du développement



source : IGN - Scan 25 - février 2006

A+B Urbanisme & Environnement

Titre 1

Chapitre 2

Caractères et identités de La Bernerie-en-Retz :

Un territoire pour quelle population?

2.3. Les implications de l'attractivité de La Bernerie-en-Retz sur les formes urbaines et sur la gestion et la consommation de l'espace (suite)

2.3.1. Le développement urbain du bourg de La Bernerie-en-Retz (suite)

D'un village de pêcheur à une agglomération de plus de 300 hectares

L'arrivée du train et l'engouement pour les bains de mer entraîne une urbanisation du littoral, sous forme de grandes villas isolées au milieu de grands jardins, mais aussi de 'chalets' alignés le long des rues. Il en résulte un patrimoine architectural de qualité mis en valeur avec l'AVAP. Le développement de cette forme d'urbanisation 'balnéaire' (jusque dans les années 1950) s'est organisé de façon assez homogène, ne faisant pas ressortir de quartier ou de repères particuliers, en dehors des équipements publics (mairie, église, gare, …). D'une manière générale, la faible hauteur du bâti contribue à l'homogénéité de l'ensemble.

La seconde moitié du XXe siècle voit la confirmation de l'essor du tourisme balnéaire, avec un tourisme familial qui ne remet pas en cause la structure urbaine de La Bernerie. Le développement de l'agglomération se poursuivra le long du littoral, puis plus récemment en arrière du bourg, sur les hauteurs et autour des anciens villages, presque exclusivement par la construction de maisons individuelles.

Comparativement au cas de beaucoup de communes littorales, le patrimoine a globalement peu souffert de l'essor de la fréquentation estivale. Peu de villas ont été détruites et remplacées par des immeubles collectifs.



Développement linéaire le long de la rue des Moutiers en 1971
Source : remonterletemps.ign.fr

Les extensions se sont d'abord développées, de façon spontanée, le long des principales voies de communication structurantes autour du centre-ville et par 'étoffement du bâti' autour des villages (La Jaginière, l'Hommetière, La Rinais, La Rogère, …), avant de prendre la forme d'opérations d'habitat groupées essentiellement à partir des années 1980 (lotissements, ZAC), au gré des opportunités foncières urbanisables (dans le cadre des documents d'urbanisme successifs) et la plupart du temps d'initiative privée.



ZAC de la Rogère

L'urbanisation s'étend désormais sur plus de la moitié de l'ensemble du territoire communal. L'agglomération constitue une vaste ensemble urbain englobant la plupart des anciens lieux-dits (ou 'villages) d'origine agricole ou pêcheur.

L'urbanisation spontanée, au 'coup-par-coup' se caractérise par un tissu bâti relativement lâche. Il s'agit de maisons individuelles, implantées en retrait par rapport à la voie et généralement disposées au centre de leur parcelle. Celles-ci sont parfois de grande taille et profondes (Avenue Gilbert Burlot, Avenue des Mouettes, Avenue des Eglantiers, …), ce qui a pu favoriser, à partir des années 2000, les implantations en 'second rideaux' issues de divisions foncières.



Exemple de construction implantée en 'second rideau'

Le développement urbain récent et la diffusion de l'habitat à partir de certains villages a pu engendrer un certain 'affaiblissement' de la polarité du centre-bourg. L'étalement urbain et la diffusion de l'habitat sur les villages a eu tendance à excentrer de plus en plus les habitants du centre-ville et des principaux équipements publics. Toutefois, sa centralité reste toujours bien identifiable autour de l'église avec sa concentration de commerces/services et la convergence des axes structurants de la commune.

Titre 1

Chapitre 2

Caractères et identités de La Bernerie-en-Retz :

Un territoire pour quelle population?

2.3. Les implications de l'attractivité de La Bernerie-en-Retz sur les formes urbaines et sur la gestion et la consommation de l'espace (suite)

2.3.1. Le développement urbain du bourg de La Bernerie-en-Retz (suite)

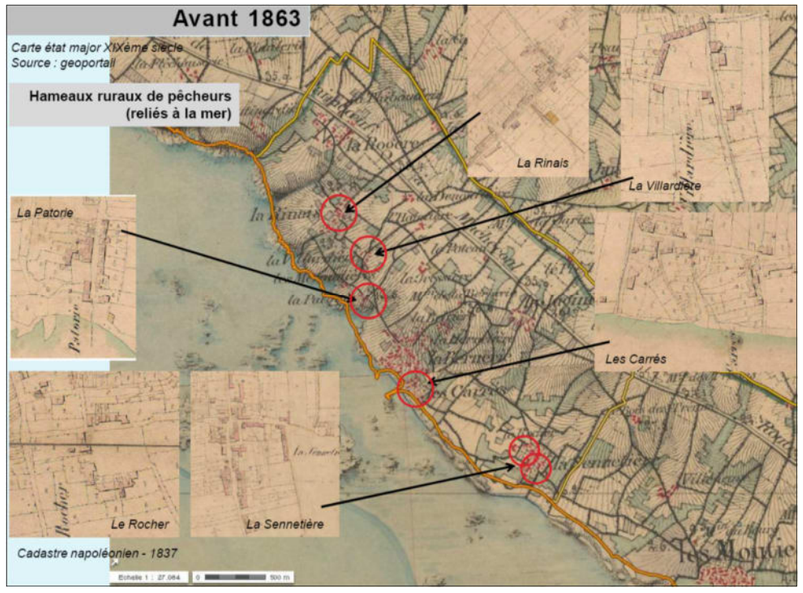
Des anciens 'villages' aujourd'hui englobés dans l'agglomération

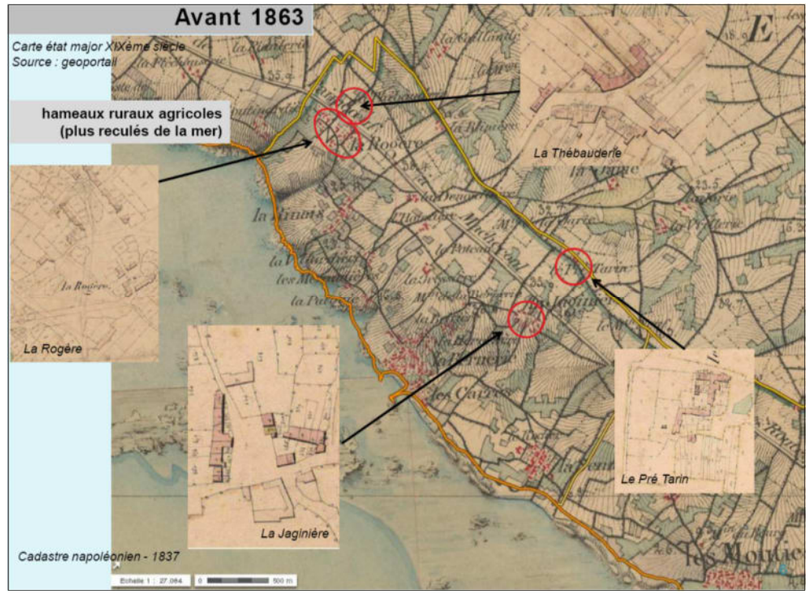
Outre le village de La Bernerie s'étant constitué comme le centre-ville actuel, l'agglomération englobe également d'anciens 'villages' d'origine agricole ou liés à la pêche (*voir cartes ci-contre*).

La structure urbaine de ces anciens 'villages' est encore clairement identifiée au sein du tissu urbain. Ces villages présentent des formes particulières :

- densité bâtie équivalente à celle du centre-ville
- découpage du parcellaire irrégulier, souvent en lanière,
- architecture rurale traditionnelle (anciennes fermes de polyculture et d'élevage)
- mitoyenneté du bâti, orientations des façades principales au Sud,
- diversité des espaces collectifs : placette, cour commune, ruelle, ...

L'urbanisation diffuse a entraîné le busage des fossés, l'élargissement des voies à de grandes surfaces d'enrobés et de gravillonnés : les espaces collectifs sont réduits à des espaces de circulation, parfois sans identité, banalisés.









Le 'village' de La Sennetière et sa place commune aménagée en tant qu'aire de pique-nique et aire de jeux

Titre 1

Chapitre 2

Caractères et identités de La Bernerie-en-Retz :

Un territoire pour quelle population?

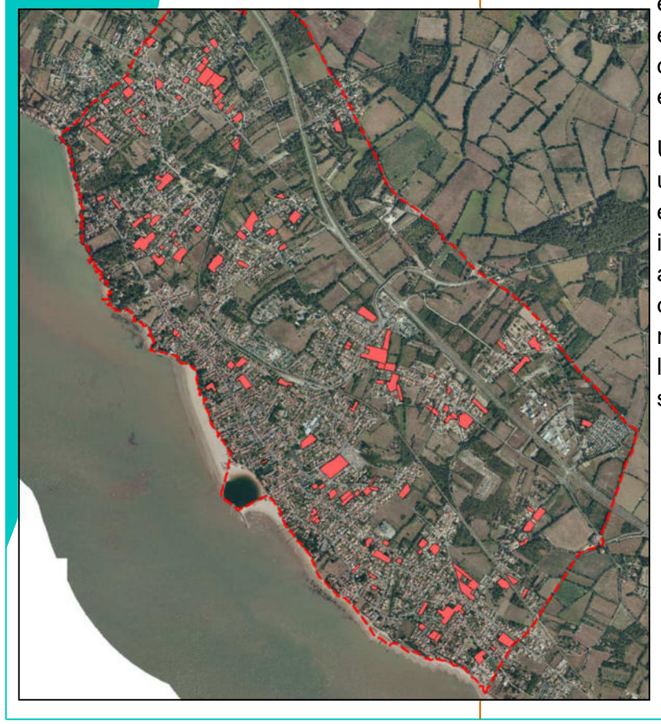
2.3. Les implications de l'attractivité de La Bernerie-en-Retz sur les formes urbaines et sur la gestion et la consommation de l'espace (suite)

2.3.1. Le développement urbain du bourg de La Bernerie-en-Retz (suite)

La capacité du bourg à se renouveler sur lui-même

Au regard de la présence de secteurs ou entités végétales non bâties au sein du tissu urbain, de la problématique des 'seconds rideaux', ou encore de la présence de bâtiments ou sites parfois peu qualitatifs, délaissés ou délabrés au sein du tissu urbain, s'est posée pour la collectivité la question des capacités de l'agglomération à opérer un renouvellement urbain au sein du tissu urbain.

Les capacités résiduelles d'urbanisation héritées des précédents documents d'urbanisme posent maintenant la question du devenir de certains espaces non bâtis, enclavés ou non, insérés dans l'enveloppe urbaine des secteurs urbanisés. La question de la valorisation de ces espaces constitue un enjeu fort sur la maîtrise du développement communal et la qualité de l'urbanisation. Ce type de développement soulève non seulement la problématique des constructions en 'second rideau' (à savoir les possibilités de constructions à l'arrière de front déjà bâti, problématique déjà amorcée et qui concerne essentiellement les terrains de grande superficie) mais également la question du maintien d'espaces d'aération, d'espaces verts ou d'espaces communs au sein de ce vaste ensemble urbain.



Un examen précis de la composition urbaine des espaces urbains du bourg, des secteurs du Pré Tarin et de la Blinière a été élaboré dans le cadre du diagnostic (cf. carte ci-contre). Un inventaire complet de l'ensemble des espaces encore non bâtis a été réalisé, en s'appuyant notamment sur la base du zonage constructible du PLU en vigueur, afin d'estimer les capacités résiduelles d'accueil de logements (tout en intégrant l'application des contraintes réglementaires pouvant s'appliquer sur certains espaces).

Exemples de "dents creuses" : parcelles végétales insérées dans le tissu urbain de l'agglomération (respectivement, avenue du docteur Marmottan et avenue des Courtils)





Exemples d'espaces verts collectifs de quartier, rue des Pluviers





L'hommetière : ancienne grange, ancien bâtiment agricole (?) pouvant être réaménagé pour de l'habitat



Une opportunité de renouvellement urbain liée au transfert programmé du terrain de sports

Titre 1

Chapitre 2

Caractères et identités de La Bernerie-en-Retz :

Un territoire pour quelle population?

2.3. Les implications de l'attractivité de La Bernerie-en-Retz sur les formes urbaines et sur la gestion et la consommation de l'espace (suite)

2.3.2. L'attractivité des villages et hameaux littoraux

Les autres secteurs d'habitat au Nord de la 'route bleue'

En s'éloignant du littoral et de l'agglomération, une ambiance rurale domine la perception du territoire. Bien que soumis à la pression urbaine, le secteur du Pré Tarin / Les Chaloires et celui de La Blinière ont conservé un noyau de structure urbaine ancienne, d'origine agricole. Néanmoins, en raison des possibilités offertes par le POS et le PLU, ces secteurs ont connu un développement conséquent ces dernières décennies, venu se greffer autour des noyaux urbains anciens.

L'ancien hameau ou village du Pré Tarin a grandi jusqu'à gagner le secteur des Chaloires, pour former une grande entité de taille urbaine significative, approchant les 80 logements agglomérés, à la suite d'urbanisation spontanée mais aussi d'opération d'aménagement (lotissement) récemment réalisée, toujours de type pavillonnaire. Au développement de l'habitat, est venu se greffer un développement économique (zone d'activités et terrain de camping), comme cela est présenté en page suivante.

Le hameau de la Blinière s'est quant à lui développé à cheval sur Pornic et la Bernerie-en-Retz, à travers une urbanisation spontanée, aussi de type pavillonnaire, pour compter aujourd'hui une quarantaine de logements dont une trentaine localisée sur La Bernerie-en-Retz. Cette urbanisation standardisée a pu nuire à la qualité architecturale du bâti traditionnel des noyaux urbains originels. L'urbanisation récente, de type pavillonnaire, se caractérise la plupart du temps par une densité relativement faible, en rupture avec les structures bâties anciennes.

Ces secteurs urbains, l'un représentant un espace urbain aggloméré pouvant être assimilé à un village, l'autre un hameau (La Blinière), font l'objet d'une présentation en pages suivantes.

Titre 1

Chapitre 2

Caractères et identités de La Bernerie-en-Retz :

Un territoire pour quelle population?

2.3. Les implications de l'attractivité de La Bernerie-en-Retz sur les formes urbaines et sur la gestion et la consommation de l'espace (suite)

2.3.2. L'attractivité des villages et hameaux littoraux (suite)

Le secteur du Pré Tarin / Les Chaloires / le Pré Boismain / le Moulin Neuf : un espace aggloméré de taille et de consistance urbaines significatives

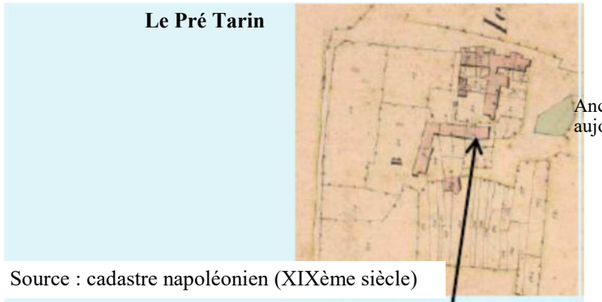
Le cœur du Pré Tarin est bien identifiable par la présence d'un noyau urbain dès le XIXème siècle. Une ancienne mare, intégrée à un commun, était autrefois présente. Elle a depuis été comblée pour constituer une placette recevant aujourd'hui, l'espace de collecte des déchets du secteur, desservi par la voie principale.

Au Sud de ce noyau urbain ancien, une urbanisation linéaire s'est développée et étoffée au XXème siècle le long du chemin desservant les Chaloires, en direction du bourg, amenant à la création d'une 'forme complexe moderne' comprenant aujourd'hui un peu plus de 70 habitations, située entre la RD 13 et la limite administrative communale (une partie des habitations est localisée sur la commune de Pornic). Un lotissement de 17 lots vient d'être aménagé sur la partie Nord du secteur.

A l'Est de ce secteur d'habitat aggloméré, se développe la zone d'activités du Pré Boismain, intercalée entre le Pré Tarin / les Chaloires et plus à l'Est un complexe d'occupation des sols englobant outre quelques habitations (dont l'ancien moulin), la zone d'activités plus ancienne du Moulin Neuf et le camping du Moulin Neuf.

L'ensemble du secteur englobant "Le Pré Tarin, Les Chaloires, Le Pré Boismain, le Moulin Neuf", constitue un espace de taille et de consistance urbaines significatives, ne faisant pas office de hameau, mais étant assimilé à un secteur aggloméré : il regroupe environ 76 logements sur environ 7,8 ha, soit une densité proche de 10 logements / ha sur le Pré Tarin / les Chaloires, une zone d'activités économiques (le Pré Boismain et le Moulin Neuf) sur plus de 15 ha et un terrain de camping.

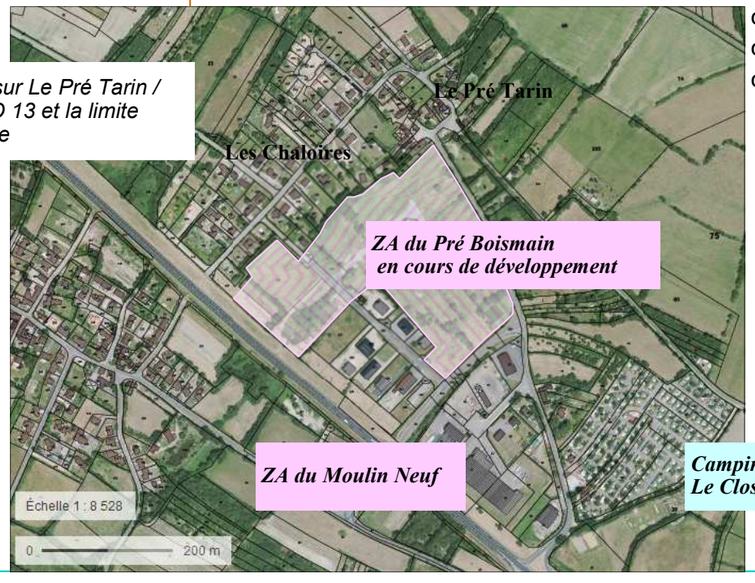
Bénéficiant de la proximité de l'échangeur de La Sennetière sur la RD 13, ce secteur jouit d'un certain attrait, étant aussi desservi par le circuit "Vélocéan" et restant proche du centre-ville et des plages.



Source : cadastre napoléonien (XIXème siècle)



Source : Géoportail - Carte de l'état-major (1820-1866)



Développement linéaire sur Le Pré Tarin / les Chaloires, entre la RD 13 et la limite administrative communale



Titre 1

Chapitre 2

Caractères et identités de La Bernerie-en-Retz :

Un territoire pour quelle population?

2.3. Les implications de l'attractivité de La Bernerie-en-Retz sur les formes urbaines et sur la gestion et la consommation de l'espace (suite)

2.3.2. L'attractivité des villages et hameaux littoraux (suite)

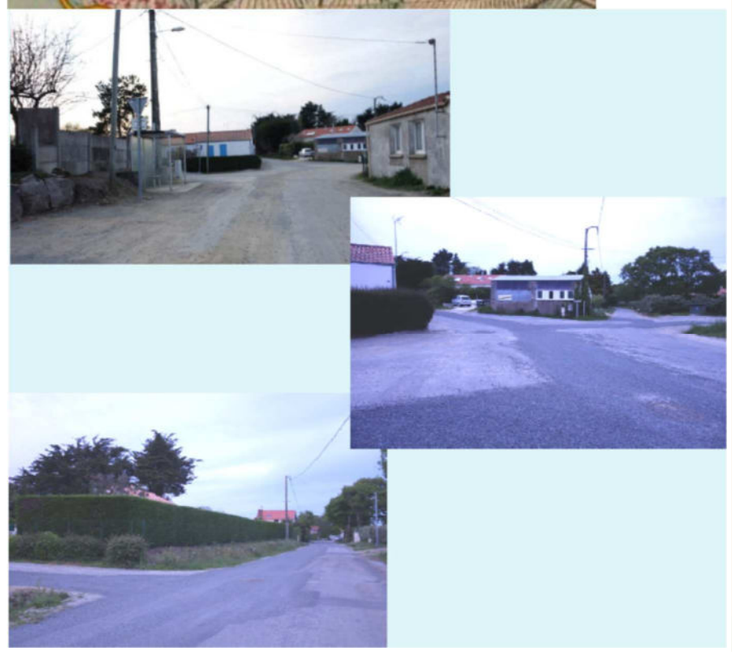
Le secteur de la Blinière

Comme le secteur du Pré Tarin, un noyau urbain existe sur La Blinière dès le XIXème siècle.

L'urbanisation s'est développée le long des voies, notamment le long de celle menant vers la Rogère et l'agglomération de La Bernerie-en-Retz et de manière plus limitée sur le territoire de Pornic. Le secteur comprend une quarantaine d'habitations dont une dizaine sur le territoire de Pornic.

Un passage routier sous la RD 213 facilite la liaison et la proximité avec l'agglomération et le centre-ville de La Bernerie-en-Retz (même si cette relation demeure aujourd'hui contrainte par la fermeture d'un passage sur la voie ferrée qui permettait de relier directement la Blinière au secteur de la Rinais, obligeant aujourd'hui à prendre la RD13 et à traverser la Rogère ou la Denouillère pour se rendre vers les plages ou dans le centre-ville).





Développement du secteur de La Blinière

Titre 1

Chapitre 2

Caractères et identités de La Bernerie-en-Retz :

Un territoire pour quelle population?

2.3. Les implications de l'attractivité de La Bernerie-en-Retz sur les formes urbaines et sur la gestion et la consommation de l'espace (suite)

2.3.3. Définition de la typologie des entités bâties

Rappel réglementaire de dispositions de la loi Littoral

Extrait de l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme :

L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

Extrait de l'article L.121-13 du Code de l'Urbanisme :

L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 précitée **doit être justifiée et motivée, dans le « plan local d'urbanisme »** selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer.

En l'absence de ces documents, l'urbanisation peut être réalisée avec **l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat** après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et de sites **appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature**.

Le plan local d'urbanisme respecte les dispositions de cet accord.

En prévoyant que l'urbanisation devait être réalisée en continuité des agglomérations et villages existants, ou sous forme de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement, la loi a voulu interdire à la fois les constructions isolées et la création en site vierge d'agglomérations nouvelles importantes.

Circulaire UHC/DU1 n° 2006-31 du 14 mars 2006 relative à l'application de la loi Littoral

Hameau :

Un hameau est un petit groupe d'habitations (une dizaine ou une quinzaine de constructions au maximum) (***cf. page suivante***), pouvant comprendre également d'autres constructions, isolé et distinct du bourg ou du village, ''qu'il comprenne ou non un commerce, un café ou un service public''. Mais, à l'inverse, l'existence de tels équipements ne suffit pas à estimer qu'on est en présence d'un hameau ou d'un village.

Hameau caractérisé par une **taille relativement modeste et le regroupement des constructions**. La taille et le type d'organisation des hameaux dépendent très largement des traditions locales.

Village :

Les villages sont plus importants que les hameaux et comprennent ou ont compris dans le passé des équipements ou lieux collectifs administratifs, culturels ou commerciaux, même si, dans certains cas, ces équipements ne sont plus en service, compte tenu de l'évolution des modes de vie.

Dans certaines régions, l'habitude a été prise d'appeler « village » des regroupements de quelques maisons. Pour l'application de la loi Littoral, ces groupes de maisons doivent être considérés comme des hameaux.

Agglomération :

viser toutes les urbanisations d'une taille supérieure ou de nature différente. Cela peut concerner de nombreux secteurs : une zone d'activité, un ensemble de maisons d'habitation excédant sensiblement la taille d'un hameau ou d'un village, mais qui n'est pas doté des équipements ou lieux collectifs qui caractérisent habituellement un bourg ou un village et bien sûr une ville ou un bourg important constituent notamment une agglomération, au sens de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme.

2.3. Les implications de l'attractivité de La Bernerie-en-Retz sur les formes urbaines et sur la gestion et la consommation de l'espace (suite)

2.3.3. Définition de la typologie des entités bâties (suite)

Rappel réglementaire de dispositions du SCoT du Pays de Retz

Définition des notions de village, forme complexe moderne et hameau selon le SCoT :

VILLAGE	FORMES COMPLEXES MODERNES	HAMEAU
Groupement d'habitations d'origine ancienne ou récente, autre que le bourg, composé de plus de 15/20 maisons. Les gros villages regroupent 30/40 à 200 maisons environ. Le village est construit au centre d'une voirie rayonnante et hiérarchisée (routes, ruelles, chemins partant vers la campagne). Il est doté d'un minimum d'espaces publics (actuels ou historiques) tels que chapelle, commun de village, lavoir, place, café, petit commerce, panneau d'affichage municipal, conteneurs de tri sélectif, téléphone, bancs sous un arbre, espace de jeu (boules, pelouse...). Il peut aussi avoir une vie sociale (fêtes locales, événements susceptibles d'attirer une population extérieure...)	Formes récentes de développement de l'urbanisation, mises en place sans projet d'ensemble, au gré des opportunités foncières et des droits à construire donnés par les plans d'urbanisme : étirements, nappes, agrégats de tailles et de contenus divers... Elles peuvent relier et envelopper des formes traditionnelles (habitat isolé et hameaux en particulier).	Groupement d'habitations sur parcelles limitrophes, d'origine ancienne ou nouvelle, composé de 5 à 15 / 20 maisons. Le hameau est en général dépourvu d'espaces publics et de vie sociale organisée.

Titre 1

Chapitre 2

Caractères et identités de La Bernerie-en-Retz :

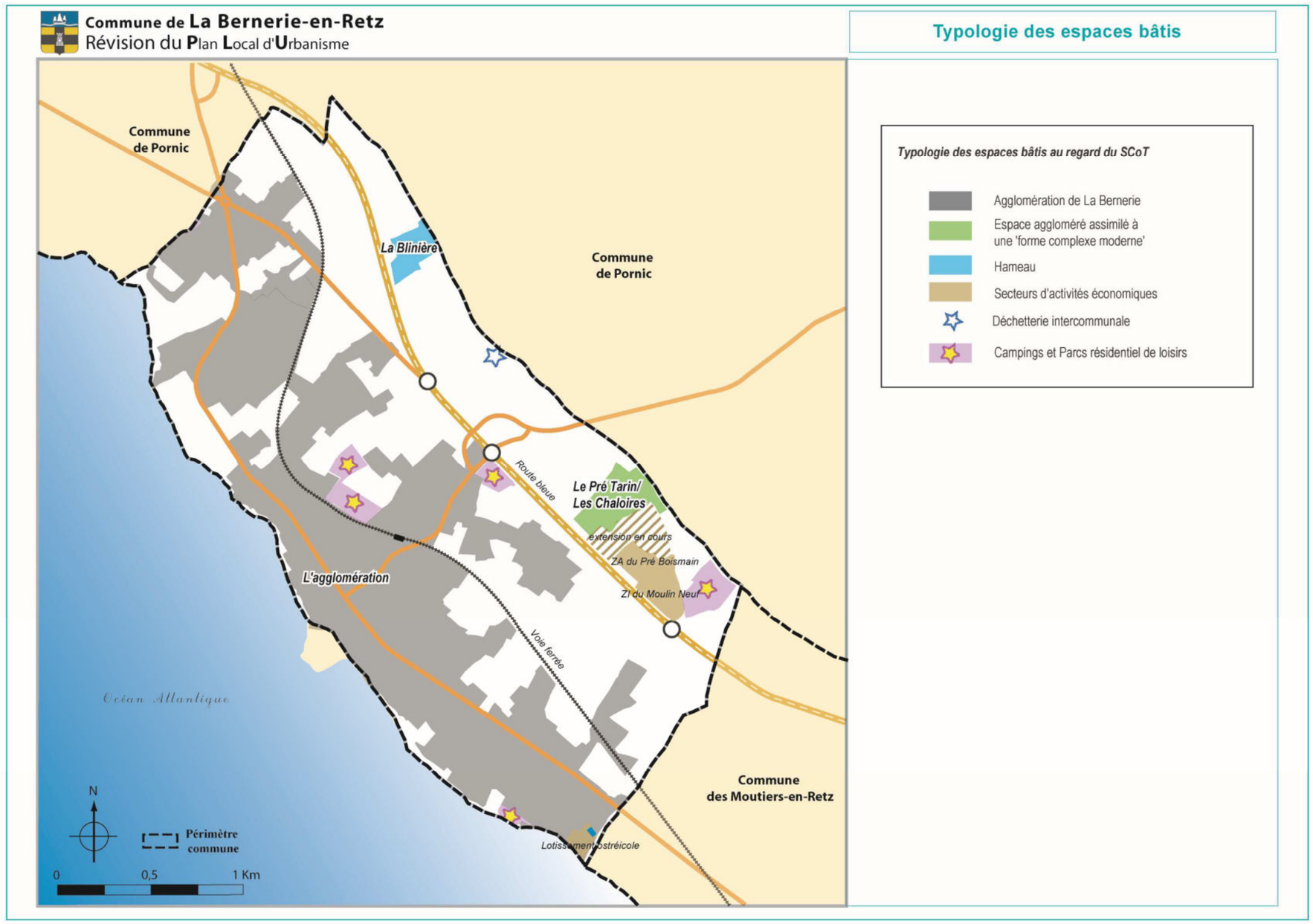
Un territoire pour quelle population?

2.3. Les implications de l'attractivité de La Bernerie-en-Retz sur les formes urbaines et sur la gestion et la consommation de l'espace

2.3.3. Définition de la typologie des entités bâties (suite)

La carte ci-contre présente les différentes typologies des entités bâties définies sur la Commune de la Bernerie-en-Retz :

- *l'agglomération de la Bernerie-en -Retz,*
- *la forme complexe moderne du Pré Tarin - les Chaloires,*
- *le hameau de la Blinière.*



Titre 1

Chapitre 2

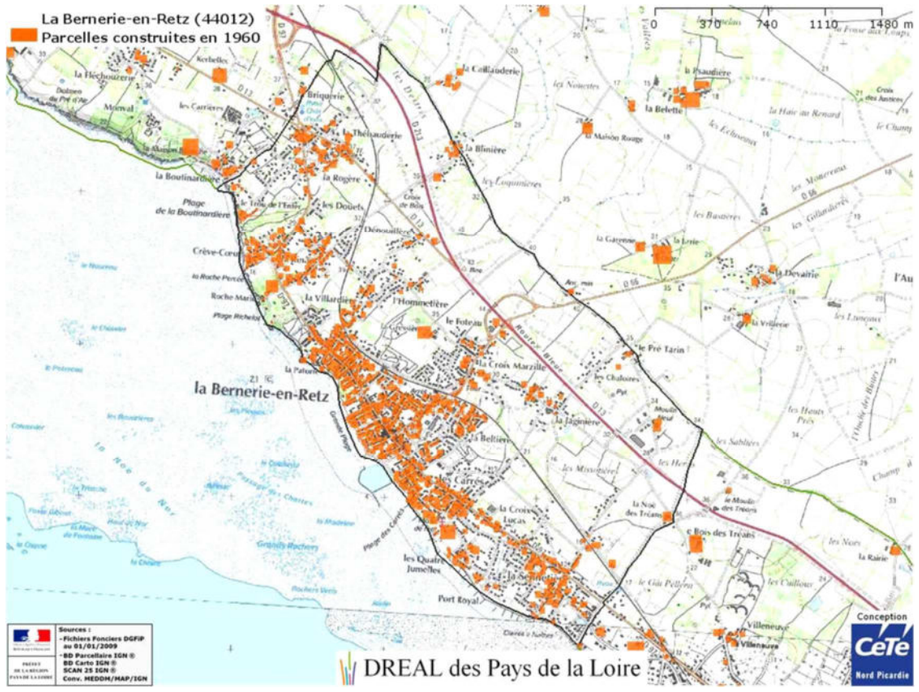
Caractères et identités de La Bernerie-en-Retz :

Un territoire pour quelle population?

2.3. Les implications de l'attractivité de La Bernerie-en-Retz sur les formes urbaines et sur la gestion et la consommation de l'espace (suite)

2.3.4. Une diffusion de constructions préjudiciable à l'économie de l'espace

Parcelles urbanisées en 1960 (*source : DREAL Pays de la Loire*)



Parcelles urbanisées en 1980 (*source : DREAL Pays de la Loire*)

Titre 1

Chapitre 2

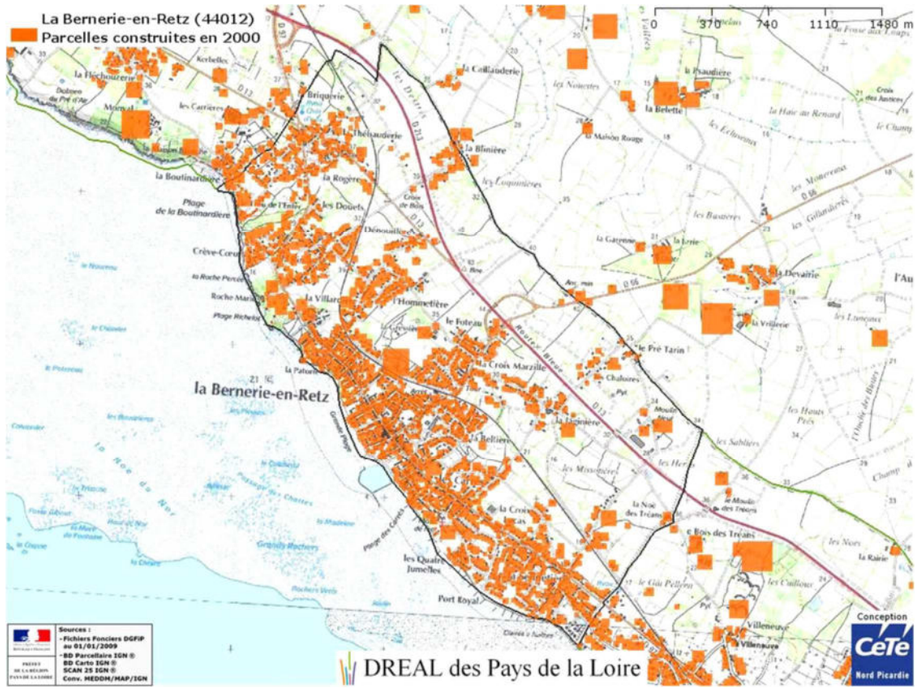
Caractères et identités de La Bernerie-en-Retz :

Un territoire pour quelle population?

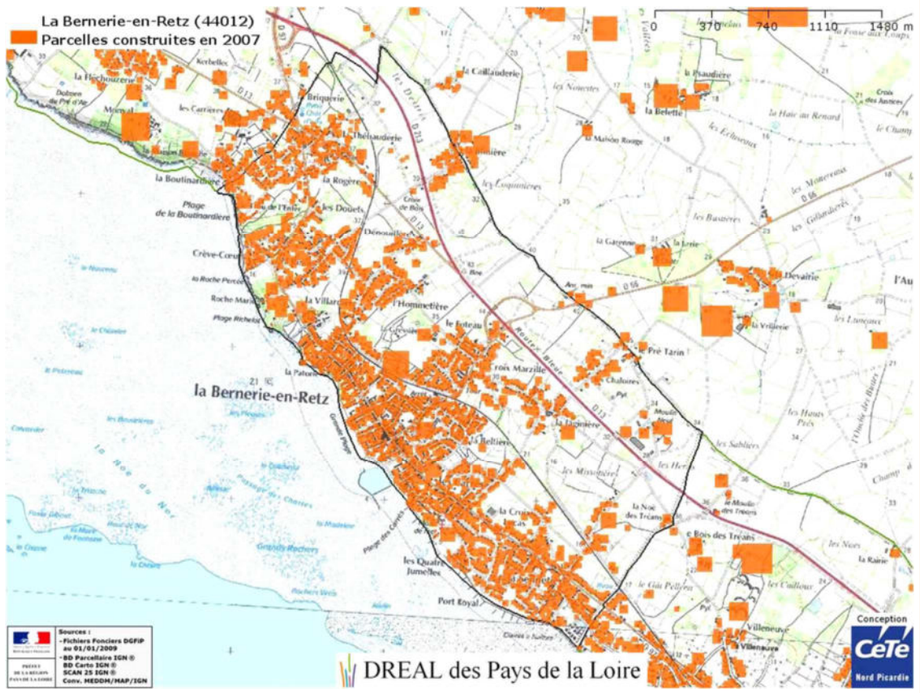
2.3. Les implications de l'attractivité de La Bernerie-en-Retz sur les formes urbaines et sur la gestion et la consommation de l'espace (suite)

2.3.4. Une diffusion de constructions préjudiciable à l'économie de l'espace (suite)

Parcelles urbanisées en 2000 (*source : DREAL Pays de la Loire*)



Parcelles urbanisées en 2007 (*source : DREAL Pays de la Loire*)



Titre 1

Chapitre 2

Caractères et identités de La Bernerie-en-Retz :

Un territoire pour quelle population?

2.3. Les implications de l'attractivité de La Bernerie-en-Retz sur les formes urbaines et sur la gestion et la consommation de l'espace (suite)

2.3.4. Une diffusion de constructions préjudiciable à l'économie de l'espace (suite)

Une consommation d'espace essentiellement destinée au développement de l'habitat

Estimation de la consommation d'espaces agricoles ou naturels (2009-mi 2017)

Plus de la moitié des surfaces consommées durant cette période sont vouées à l'habitat.

Vocation	Surfaces consommées * en hectares/an
Habitat 352 logements*	2,98 (dont 1,9 en extension)
Activités économiques	0,84
Équipements d'intérêt collectif	1,43
Équipements liés au tourisme	0
TOTAL	**5,25**

Plus de la moitié des logements ont été bâtis, sur la période 2009 à mi-2017 (environ 57%), sur des terrains pouvant être assimilés à des **extensions urbaines** (hors des enveloppes urbaines).

La réalisation d'un logement a généré l'artificialisation en moyenne d'environ 570 m² lorsque celui-ci est situé en enveloppe urbaine (soit une densité de 15,8log/ha) et 760 m² en extension urbaine (soit une densité de 13,6 log/ha) .

**Les surfaces intègrent à la fois les espaces situés au sein d'une enveloppe urbaine et ceux situés en extension d'une enveloppe urbaine.*

Chapitre 3

Facteurs influençant le développement communal :
Analyse des conditions de déplacements, de l'offre en équipements et services à la population, de la vie économique

Titre 1

Chapitre 3

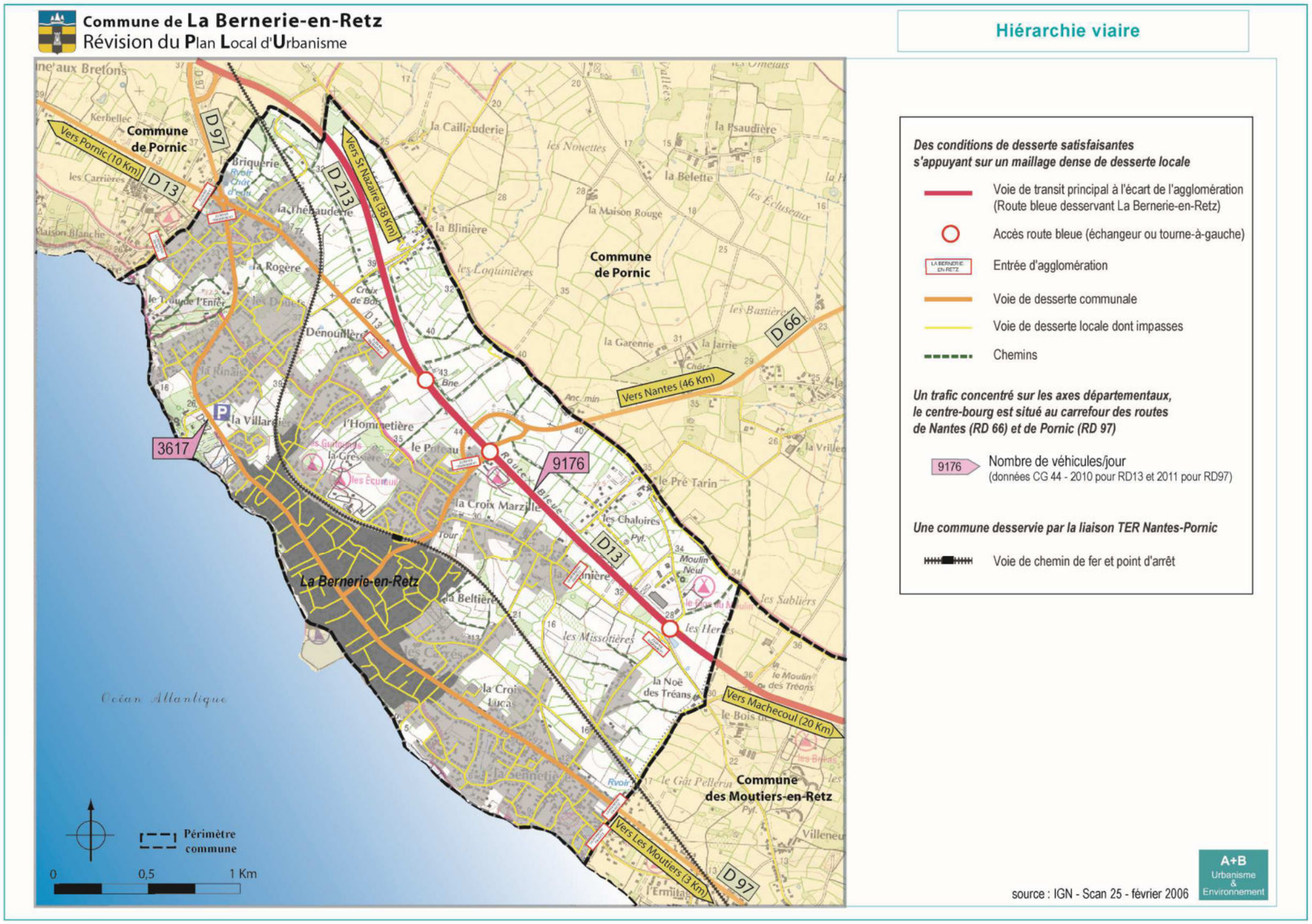
Facteurs influençant le développement communal :

Analyse des déplacements, de l'offre en équipements et services à la population, de la vie économique

3.1. Les conditions générales de desserte et les équipements de la commune de La Bernerie-en-Retz

3.1.1. Une desserte satisfaisante du territoire par le réseau routier

Hiérarchie viaire :



Une desserte satisfaisante par la RD 213 *permettant de rejoindre rapidement Guérande et Saint-Nazaire au Nord ou Bourgneuf-en-Retz au Sud. Le bourg est situé au croisement des RD 66 et 97. La RD 66 permet de regagner la RD 751 qui relie Pornic à Nantes.*

La Bernerie-en-Retz est située à moins de 10 minutes de Pornic, à près de 40 minutes du centre de Saint-Nazaire, et 50 minutes de l'agglomération nantaise.

Titre 1

Chapitre 3

Facteurs influençant le développement communal :

Analyse des déplacements, de l'offre en équipements et services à la population, de la vie économique

3.1. Les conditions générales de desserte et les équipements de la commune de La Bernerie-en-Retz (suite)

3.1.1. Une desserte satisfaisante du territoire par le réseau routier (suite)

Des enjeux et des stratégies de déplacements orientés par le cadre réglementaire et le schéma routier du Département

Le développement urbain implique des extensions de réseau routier nécessaires pour desservir les nouveaux secteurs d'habitat ou d'activités et une augmentation du trafic routier. Cela induit aussi des créations d'emprises nécessaires pour le stationnement.

A défaut d'autres alternatives de déplacement accessibles et adaptées aux pratiques, ces formes de développement peuvent s'avérer préjudiciables à la convivialité des espaces publics aménagés en centre-bourg ou au sein de quartiers ou d'espace recevant des équipements collectifs, dès lors que l'automobile fragilise les autres modes de déplacement et s'accapare l'espace public.

En écho à certaines des dispositions du Grenelle de l'environnement, les objectifs de maîtrise voire de limitation des déplacements routiers doivent aussi être poursuivis, afin de réduire les consommations d'énergie et les émissions polluantes, contribuant au réchauffement climatique, mais aussi aux nuisances pour la qualité de vie (bruit, nuisances pour la santé…).

Ces enjeux, applicables au territoire bernerien, doivent notamment être intégrés à la réflexion relativement au développement de La Bernerie-en-Retz, ne serait-ce qu'à travers les choix d'implantation des futurs secteurs d'habitat et aussi d'équipements publics voire d'activités économiques, afin de favoriser la proximité en particulier entre les lieux d'habitat et les principaux cœurs de vie de la commune.

Ils s'accompagnent aussi d'une réflexion pour faciliter les conditions de déplacement et de liaison d'un quartier à l'autre, du bourg aux villages et hameaux, d'un espace d'habitat et à un cœur de vie, par voie piétonne ou cyclable, en veillant à les adapter aux personnes à mobilité réduite.

Ces réflexions s'inscrivent d'ailleurs dans la logique des orientations développées à l'échelle départementale par le Schéma routier départemental, actualisé en juin 2012.

Le Schéma Routier Départemental

Face au constat de croissance du trafic routier et à l'émergence de nouvelles préoccupations (diversification des modes de déplacement, environnement et cadre de vie, préservation des ressources, …) le Conseil Général de Loire-Atlantique a actualisé en juin 2012 son Schéma Routier afin de l'adapter aux usages de la route et en proposer une structuration plus modulable et respectueuse des engagements pris.

Le Schéma Routier prévoit une hiérarchisation des liaisons établie à partir de la fonction et de l'importance des voies intéressées. A chaque catégorie de voie correspond un niveau de service qui se traduit par des prescriptions en matière d'urbanisme.

A ce titre, **l'ensemble des axes départementaux du territoire de La Bernerie-en-Retz sont classés dans le Réseau de Desserte Locale (R.D.L.)**.

Les R.D.L. assurent une desserte locale à partir du Réseau Majeur. Les aménagements y seront ponctuels et qualitatifs (sécurité, environnement). Sur ces voies, les créations d'accès sont autorisées sous réserve du respect des conditions de sécurité et de visibilité.

Les nouvelles orientations du Schéma routier en matière d'urbanisme répondent à un besoin accru de préservation des routes existantes, en évitant le développement de l'urbanisation en linéaire.

Elles visent également à favoriser l'urbanisation des centres-bourgs afin de maîtriser la croissance des besoins de déplacement et de limiter les nuisances sonores subies par les riverains de la route.

En cohérence avec ces orientations, le Schéma routier du Département fixe des principes visant à :

- Exclure ou admettre sous conditions la création de nouveaux accès sur les voies départementales hors agglomération :
- respecter des reculs inconstructibles le long des voies départementales, hors agglomération.

Le tableau suivant précise ces principes généraux.

Routes départementales concernées	Création d'accès (hors agglomération)	Reculs à respecter (hors agglomération)
Une section RD 213 et une section RD 13 (Routes Principale de catégorie 1+)	Aucune création d'accès n'est autorisée	Respect d'un marge de recul de 100 m minimum par rapport à l'axe de la voie pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, et 50m minimum pour les constructions à usage d'activités
Section RD 13 (entre Pornic et la Route Bleue) et les RD 66 et RD 97 (réseau de desserte locale)	Créations nouveaux accès autorisées sous réserve du respect des conditions de sécurité et de visibilité	Respects d'une marge de recul de 25 m minimum par rapport à l'axe des voies pour toute nouvelle construction

Titre 1

Chapitre 3

Facteurs influençant le développement communal :

Analyse des déplacements, de l'offre en équipements et services à la population, de la vie économique

3.1. Les conditions générales de desserte et les équipements de la commune de La Bernerie-en-Retz (suite)

3.1.2. La desserte du territoire par les modes alternatifs

Une desserte par les transports en commun offrant une alternative limitée à l'usage de l'automobile

Compte-tenu d'une légère augmentation du nombre de migrations pendulaires vers l'extérieur de la commune et en particulier vers les autres communes de l'ancienne Communauté de communes de Pornic et vers l'agglomération nantaise :

- les réseaux de transport LILA constituent une alternative à l'utilisation de la voiture pour les relations vers Saint-Michel-Chef-Chef / Pornic ou vers Nantes. La ligne 3 dessert en effet la commune de La Bernerie-en-Retz (trois arrêts sur la commune : salle des fêtes, la Noé Fleurie et La Rogère) avec 1 aller/retour seulement le lundi et le vendredi, en direction de Nantes ou de Pornic (1h10 de trajet en direction de Nantes). Ce même réseau ne peut constituer une offre suffisamment crédible pour les liaisons vers Saint-Nazaire. Une correspondance est en effet nécessaire (ligne 15 depuis Pornic).
- De même, la commune possède une gare ferroviaire et est située à environ 10km de la gare de Pornic (ligne Nantes - Pornic). L'utilisation du transport ferroviaire suppose une 'accroche' intermodale afin de fournir une aire de rabattement étendue, à commencer par une solution fiable et concurrentielle à l'utilisation de la voiture particulière.



Titre 1

Chapitre 3

Facteurs influençant le développement communal :

Analyse des déplacements, de l'offre en équipements et services à la population, de la vie économique

3.1. Les conditions générales de desserte et les équipements de la commune de La Bernerie-en-Retz (suite)

3.1.2. La desserte du territoire par les modes alternatifs (suite)

Le covoiturage à La Bernerie-en-Retz

Le covoiturage est une pratique qui permet de diminuer significativement le nombre de voiture circulant sur les routes.

La première conséquence est la diminution de la pollution et de l'émission des gaz à effet de serre. Ceci permet également la diminution de consommation d'énergie non renouvelable comme le pétrole.

Il permet également de réduire le nombre de véhicules circulant au même moment et de réduire les risques d'embouteillages et autres ralentissements aux heures de pointe.

La Bernerie-en-Retz ne possède pas d'aire de covoiturage labellisée par le Conseil Départemental. Par ailleurs, il existe des aires à proximité de la commune, à Pornic, Arthon-en-Retz et Bourgneuf-en-Retz.

Titre 1

Chapitre 3

Facteurs influençant le développement communal :

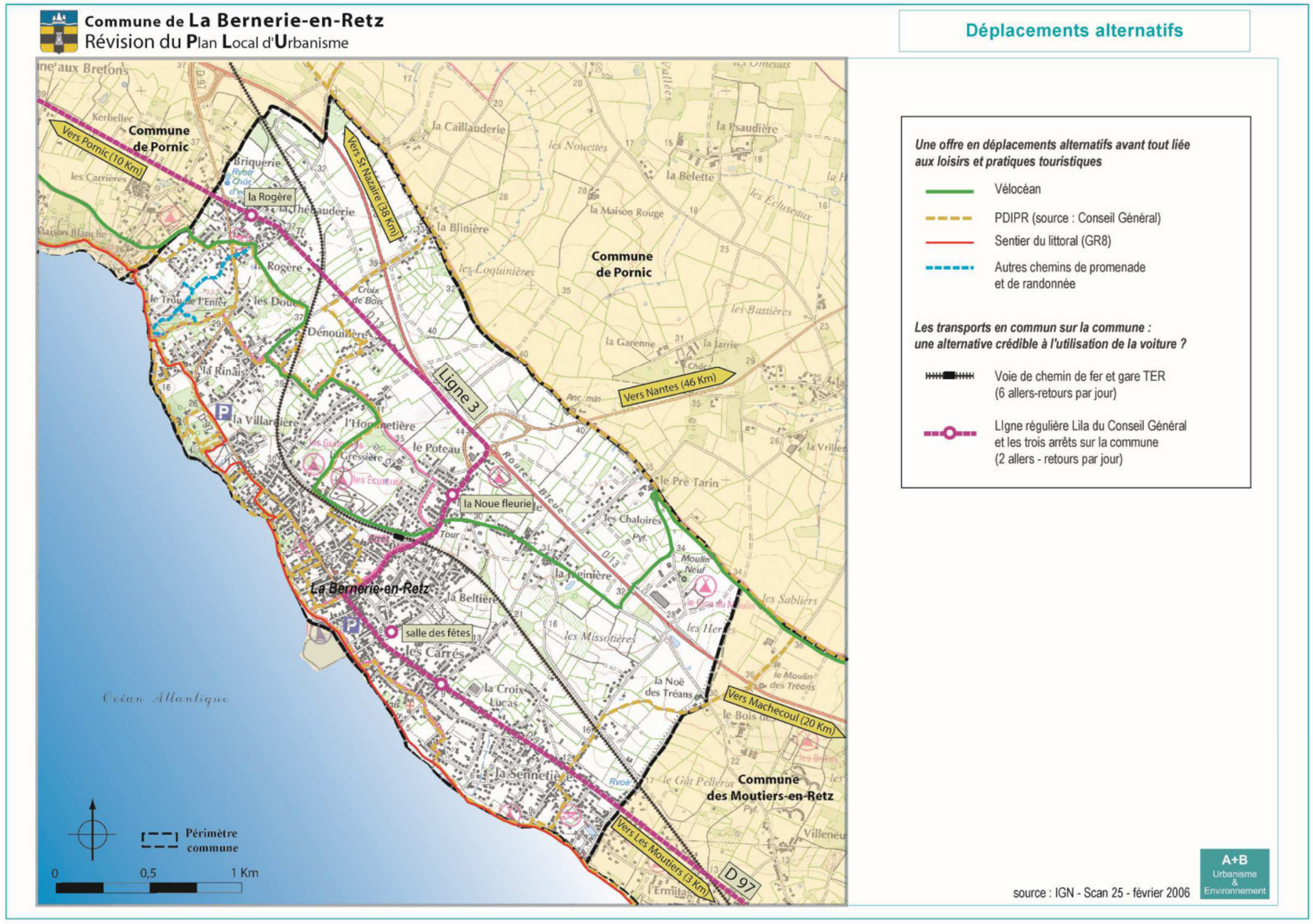
Analyse des déplacements, de l'offre en équipements et services à la population, de la vie économique

3.1. Les conditions générales de desserte et les équipements de la Commune de la Bernerie-en-Retz (suite)

3.1.2. La desserte du territoire par les modes alternatifs (suite)

Liaisons douces : un réseau qui se développe, mais qui reste essentiellement lié au tourisme et aux loisirs

La commune est notamment concernée par le circuit cyclable départemental 'Vélocéan' qui relie Piriac-sur-Mer à Bourgneuf-en-Retz (126 Km).
Le sentier du littoral GR8 longe le littoral de La Bernerie-en-Retz.



Titre 1

Chapitre 3

Facteurs influençant le développement communal :

Analyse des déplacements, de l'offre en équipements et services à la population, de la vie économique

3.1. Les conditions générales de desserte et les équipements de la commune de La Bernerie-en-Retz (suite)

3.1.2. La desserte du territoire par les modes alternatifs (suite)

Le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (P.D.I.P.R)

Selon l'article 56 de la loi n°83-663 du 22 juillet 1983, le Département établit, après avis des Communes intéressées, un Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée.

Ce dispositif juridique, complété par le décret n°86-197 du 6 février 1986 et la circulaire du 30 août 1988, précise :

« Les sentiers du Plan concernent des itinéraires dédiés plus particulièrement aux modes de circulation non motorisés. Le Conseil Général choisit, lors de son élaboration, les types de randonnée qu'il souhaite encourager sur les sentiers ; toute aliénation d'un chemin rural inscrit au P.D.I.P.R. susceptible d'interrompre la continuité d'un itinéraire doit, sous peine de nullité, comporter soit le maintien, soit le rétablissement de cette continuité par un itinéraire de substitution ».

Le P.D.I.P.R. poursuit deux objectifs principaux :

- la protection juridique des chemins et leur préservation dans le temps,
- la valorisation touristique des chemins.

Pour satisfaire à ces deux objectifs, le Conseil Général a défini une politique de soutien financier pour l'aménagement des chemins en application d'une démarche qualité.

La commune de La Bernerie-en-Retz a, par délibération du 28 juillet 2000, inscrit ses circuits au P.D.I.P.R.

Itinéraires cyclables

L'itinéraire départemental « Vélocéan »

L'ancienne Communauté de communes de Pornic accompagne le département de la Loire-Atlantique dans la réalisation de son itinéraire cyclable départemental « Vélocéan ». Vélocéan est un itinéraire cyclable de type véloroute qui suit le littoral atlantique. Il comprendra à terme 126 kilomètres, de Piriac-sur-mer (au Nord) à Bourgneuf-en-Retz (au Sud).

Le Conseil Départemental, la Communauté de communes, ainsi que les communes élaborent ensemble les tracés. Le Département réalise les travaux. Enfin, la communauté d'agglomération finance 10 % de l'investissement et la commune assure l'entretien courant de l'itinéraire.

Titre 1

Chapitre 3

Facteurs influençant le développement communal :

Analyse des déplacements, de l'offre en équipements et services à la population, de la vie économique

3.2. L'accessibilité des cœurs de vie de la commune de La Bernerie-en-Retz

3.2.1. Un bon niveau d'équipements communaux pour la population

Les équipements administratifs, scolaires et de loisirs

En ce qui concerne les **équipements administratifs**, la commune dispose d'une mairie, rue Georges Clémenceau (centre-bourg), avec ses ateliers municipaux (rue René Guy Cadou) ; et d'un bureau de poste (rue du Maréchal Foch).

En terme **d'équipements scolaires**, la commune dispose d'une école publique (« École René Guy Cadou ») qui comporte 8 classes (2017). Faute d'effectifs suffisants, l'école privée (« École Sainte Jeanne d'Arc») a fermé en 2015. Une structure périscolaire et un multi accueil existent sur la commune, l'accueil périscolaire se tient dans une classe de maternelle et à la Maison des jeunes. La cantine existante est saturée.

Les collégiens sont scolarisés dans les collèges de Machecoul (public Raymond Queneau et privé Saint Joseph) et de Pornic (public Jean Mounès, et privé Notre Dame de Recouvrance). La majorité des lycéens de La Bernerie -en-Retz sont scolarisés au lycée du Pays de Retz de Pornic.

En ce qui concerne les **équipements socioculturels et de loisirs,** la commune dispose actuellement de deux salles communales 'salle des fêtes Olivier Hureau' et la salle 'Bellevue'. La salle Magrès est réservée exclusivement aux expositions. La commune dispose d'une bibliothèque, d'un cinéma et d'une école de musique (située dans les locaux de l'ancienne école derrière la mairie).

Sur le plan des **équipements sportifs**, la commune possède un stade de football (comprenant un terrain engazonné), des courts de tennis couverts et extérieurs, une salle omnisport 'Guy PRESSENCE', et une base nautique. Afin de répondre au déficit du nombre et de la qualité des équipements sportifs, un complexe sportif sur le site des Grands Prés est en projet sur la commune de La Bernerie-en-Retz.

Le niveau d'équipement communal du territoire est essentiellement lié à la population permanente qu'à la population touristique.

Les structures d'accueil à caractère d'intérêt collectif

La commune de La Bernerie-en-Retz possède une maison de retraite, et le CCAS de La Bernerie assure un service d'aides et de soins à domicile et de portage de repas pour les personnes âgées.

Titre 1

Chapitre 3

Facteurs influençant le développement communal :

Analyse des déplacements, de l'offre en équipements et services à la population, de la vie économique

3.2. L'accessibilité des cœurs de vie de la commune de La Bernerie-en-Retz (suite)

3.2.2. La desserte par les communications numériques

Les usages créés par l'internet et les réseaux numériques se sont imposés auprès de tous, **particuliers, entreprises et services publics**. Le haut débit (et le très haut débit), s'impose comme un service essentiel pour tous et constituera pour les territoires un enjeu majeur en termes de **compétitivité et de développement économique** mais il est aussi une attractivité forte pour l'**installation des ménages**.

Les collectivités locales ont obtenu en **2004** la possibilité d'intervenir de façon opérationnelle dans le domaine de l'**ANT** en participant activement au développement physique et technique nécessaire pour apporter les services aux usagers.

La loi du **17 décembre 2009** dite **« loi Pintat »**, relative à la lutte contre la fracture numérique définit une stratégie de développement des réseaux établie à l'échelle d'un département au moins .

De plus l'article **R.111-14** du Code de la Construction et de l'habitation définit :

« ***Les bâtiments groupant plusieurs logements*** *doivent être pourvus des lignes téléphoniques nécessaires à la desserte de chacun des logements. (…). Ces mêmes bâtiments* ***doivent également être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit*** *en fibre optique desservant chacun des logements. (…).Lorsque le* ***bâtiment est à usage mixte****, il doit* ***également*** *être équipé (…), dans les mêmes conditions, chacun des locaux à usage professionnel. (…). »*

Nota (Décret n° 2011-1874 du 14 décembre 2011, article 2) : « Les dispositions du présent décret sont applicables à tous les bâtiments ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée à partir du 1er avril 2012. (…). »

L'élaboration d'un document d'urbanisme crée l'opportunité de prendre en compte la question des **infrastructures et réseaux de communications électroniques**.

Sur La Bernerie-en-Retz, la totalité des habitants utilise le réseau téléphonique (technologie ADSL) pour accéder à Internet. Les technologies ADSL, ReADSL, ADSL MAX, ADSL2+ (débit théorique maximum de 20 Mbit/s en réception) sont disponibles. D'après le site *zoneadsl.com*, 47,6% des logements ont accès au très haut débit (>30Mbits/s) et 48,8% ont accès au haut débit (*cf. carte page suivante*). La commune possède un NRA dégroupé (nœud de raccordement des abonnés ou central téléphonique) depuis 2010.

Le Schéma Départemental d'Aménagement Numérique (SDAN)

Le schéma départemental d'aménagement numérique de la Loire-Atlantique a été approuvé en mars 2012 par le Département.

Afin de contribuer à une développement équilibré des territoires, les priorités fondamentales de ce document cadre sont :

- Assurer la montée en débit dans les zones actuellement non desservies en 2 Mégabits par seconde d'ici 2015,
- Préparer le passage au très haut débit par le déploiement de quelques plaques très haut débit en fibre optique,
- Assurer le raccordement progressif en fibre optique dans les sites identifiés comme prioritaires, les zones d'activités économiques et les services publics.

Le SDAN fixe l'ambition d'une desserte complète en fibre optique à l'abonné (FTTH) en 2025/2030.

Afin d'anticiper et de considérer globalement la question de la desserte numérique du territoire, le Département recommande de prévoir, de manière systématique, les pré-équipements nécessaires à la desserte en très haut débit d'une zone ayant vocation à être urbanisée (ou lorsqu'une voirie doit faire l'objet de travaux de réfection).

Titre 1

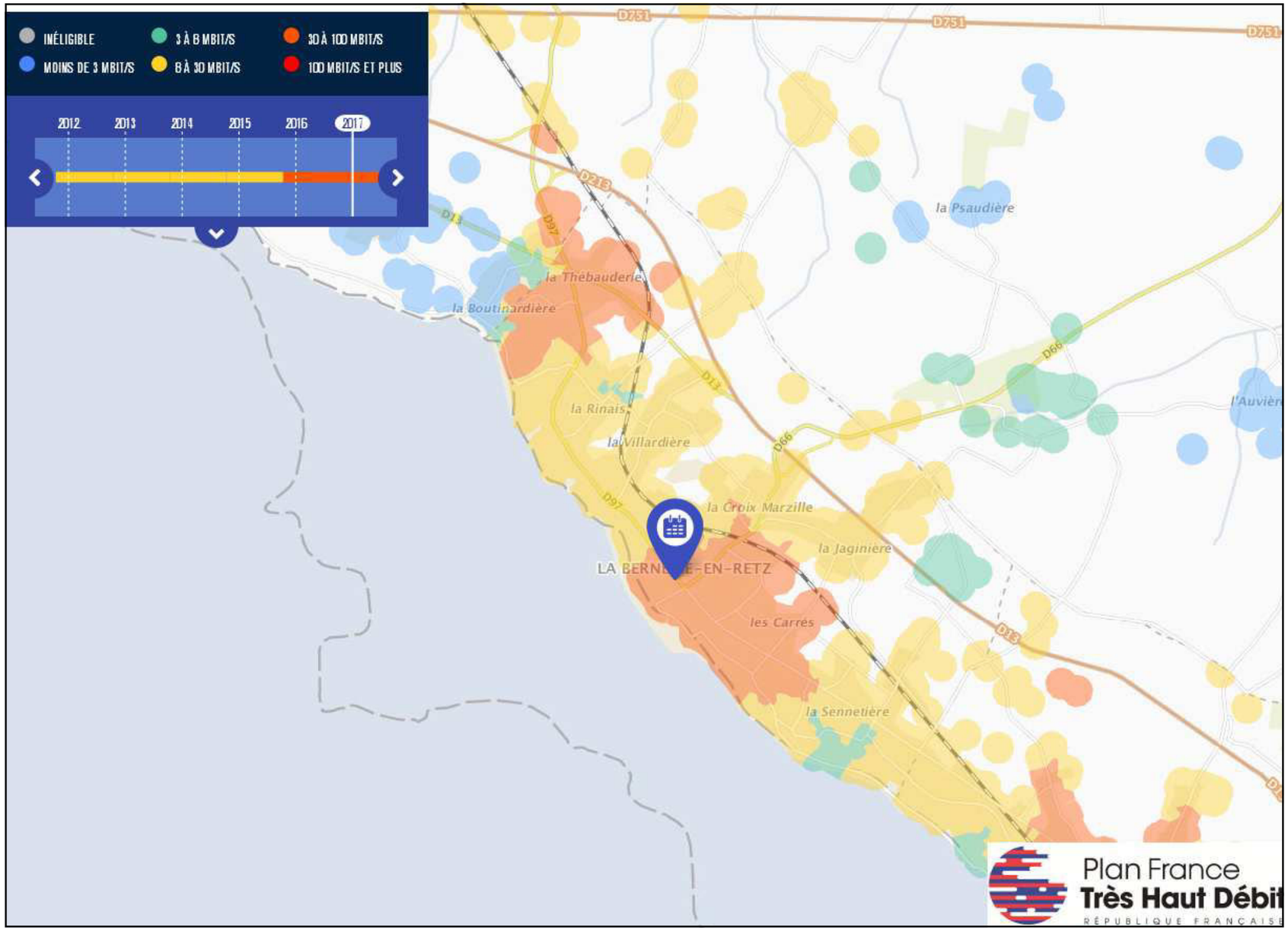
Chapitre 3

Facteurs influençant le développement communal :

Analyse des déplacements, de l'offre en équipements et services à la population, de la vie économique

3.2. L'accessibilité des cœurs de vie de la commune de La Bernerie-en-Retz (suite)

3.2.2. La desserte par les communications numériques (suite)



Source : Observatoire.francethd.fr

Titre 1

Chapitre 3

Facteurs influençant le développement communal :

Analyse des déplacements, de l'offre en équipements et services à la population, de la vie économique

3.2. L'accessibilité des cœurs de vie de la Commune de la Bernerie-en-Retz (suite)

3.2.3. Accessibilité aux cœurs de vie à l'échelle de la commune

Déplacements et accessibilité aux cœurs de vie

L'essentiel des déplacements internes et de transit s'effectuent en voiture. Sur la Bernerie-en-Retz comme sur le territoire de la communauté d'agglomération Pornic Agglo Pays de Retz, la croissance des déplacements domicile/travail, liée au découplage de plus en plus fort entre lieu de résidence et lieu de travail, ainsi que la progression des déplacements à usage de loisirs, dont les déplacements touristiques, notamment en période estivale, engendre une progression importante du trafic automobile, difficile à endiguer.
Les RD 66 (rue de Nantes, rue Jean Du Plessis) et RD 97 (rue Clemenceau, rue Maréchal Foch) constituent les axes structurants sur lesquels convergent l'essentiel des flux routiers, notamment pour rejoindre la RD 13/213 ('route bleue'). La RD 66 permet de desservir le centre-ville depuis la 'route bleue'. La RD 97, voie parallèle à la côte, peine à supporter les pointes saisonnières. A partir de cette voie, des accès perpendiculaires en impasse desservent la plage.
Sur le reste de l'agglomération, les anciennes voies rurales relient les anciens 'villages' entre eux et constituent des itinéraires alternatifs au passage du centre-ville. Des voies secondaires comme la rue Jeanne d'Arc (au nord-est) et dans une moindre mesure les rues Guitteny, Daudet, Sourdille et de la Paix (à l'ouest) bien que très étroites constituent d'éventuels itinéraires de contournement du centre-ville. Les voies de lotissement sont souvent conçues pour dissuader tout trafic de transit.
La saturation ponctuelle (essentiellement l'été) des axes principaux (RD 66, RD 97) constitue un handicap important pour l'ensemble du territoire communal. La difficulté de report du trafic routier sur d'autres axes, liée à la géographie et au cadre urbain désormais dense, laisse peu de marge de manœuvre, si ce n'est la perspective d'un report modal vers les transports collectifs.

L'agglomération se caractérise par une relative concentration de ses cœurs de vie. L'essentiel des commerces, services et équipements d'intérêt collectif se situe dans un rayon de 250 m (entre la mairie et la salle des fêtes, entre la gare et le plan d'eau).

Seuls les équipements de sport sont légèrement excentrés par rapport au cœur du bourg. Cette implantation, un peu plus en recul par rapport aux principaux secteurs d'habitat, permet de préserver de bonnes conditions de voisinage et bénéficie de possibilités de stationnement suffisantes et adaptées.

Titre 1

Chapitre 3

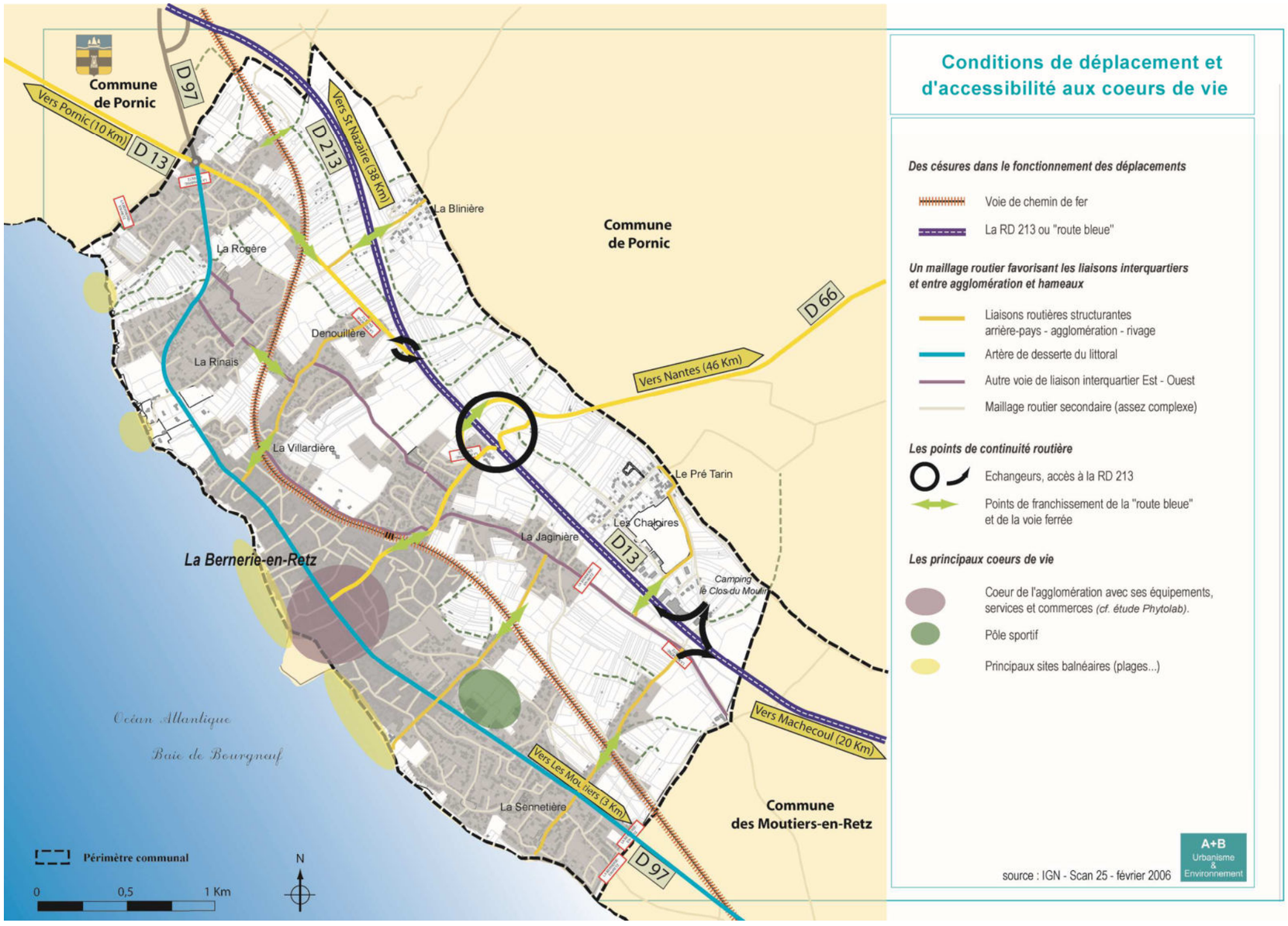
Facteurs influençant le développement communal :

Analyse des déplacements, de l'offre en équipements et services à la population, de la vie économique

3.2. L'accessibilité des cœurs de vie de la Commune de la Bernerie-en-Retz (suite)

3.2.3. Accessibilité aux cœurs de vie à l'échelle de la commune (suite)

Déplacements et accessibilité aux cœurs de vie



Titre 1

Chapitre 3

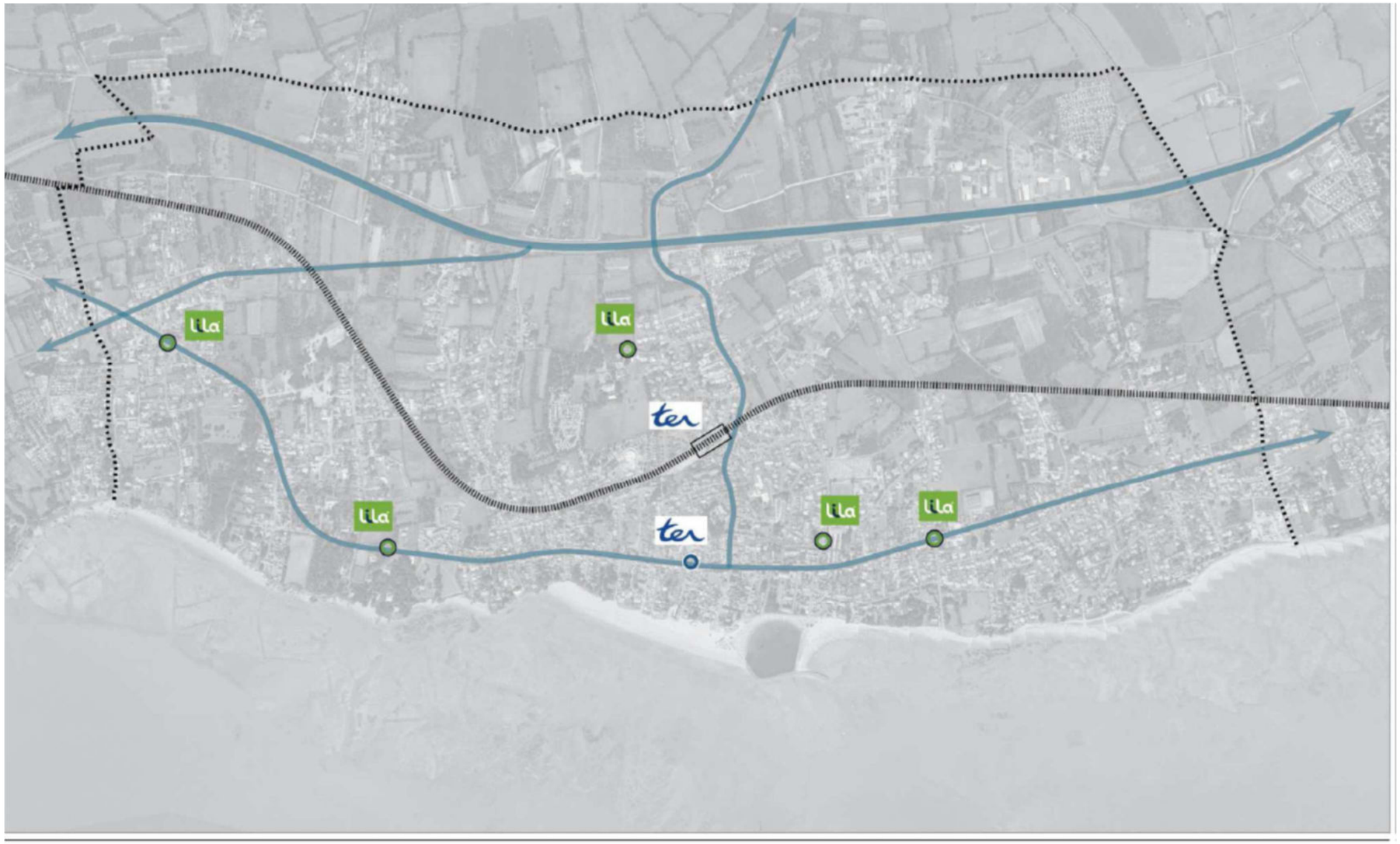
Facteurs influençant le développement communal :

Analyse des déplacements, de l'offre en équipements et services à la population, de la vie économique

3.2. L'accessibilité des cœurs de vie de la Commune de la Bernerie-en-Retz (suite)

3.2.4. Accessibilité aux cœurs de vie à l'échelle de l'agglomération (suite)

Transports en commun régionaux



La commune est desservie par :

- *le réseau TER (ligne Nantes-Pornic'*
- *le réseau 'lila'*
- *le ramassage scolaire,*
- *le transport 'lila à la demande'*

Source : étude globale d'aménagement du centre, Phytolabn 2014

0 100 200 500m

fond de plan : vue aérienne géoportail

Titre 1

Chapitre 3

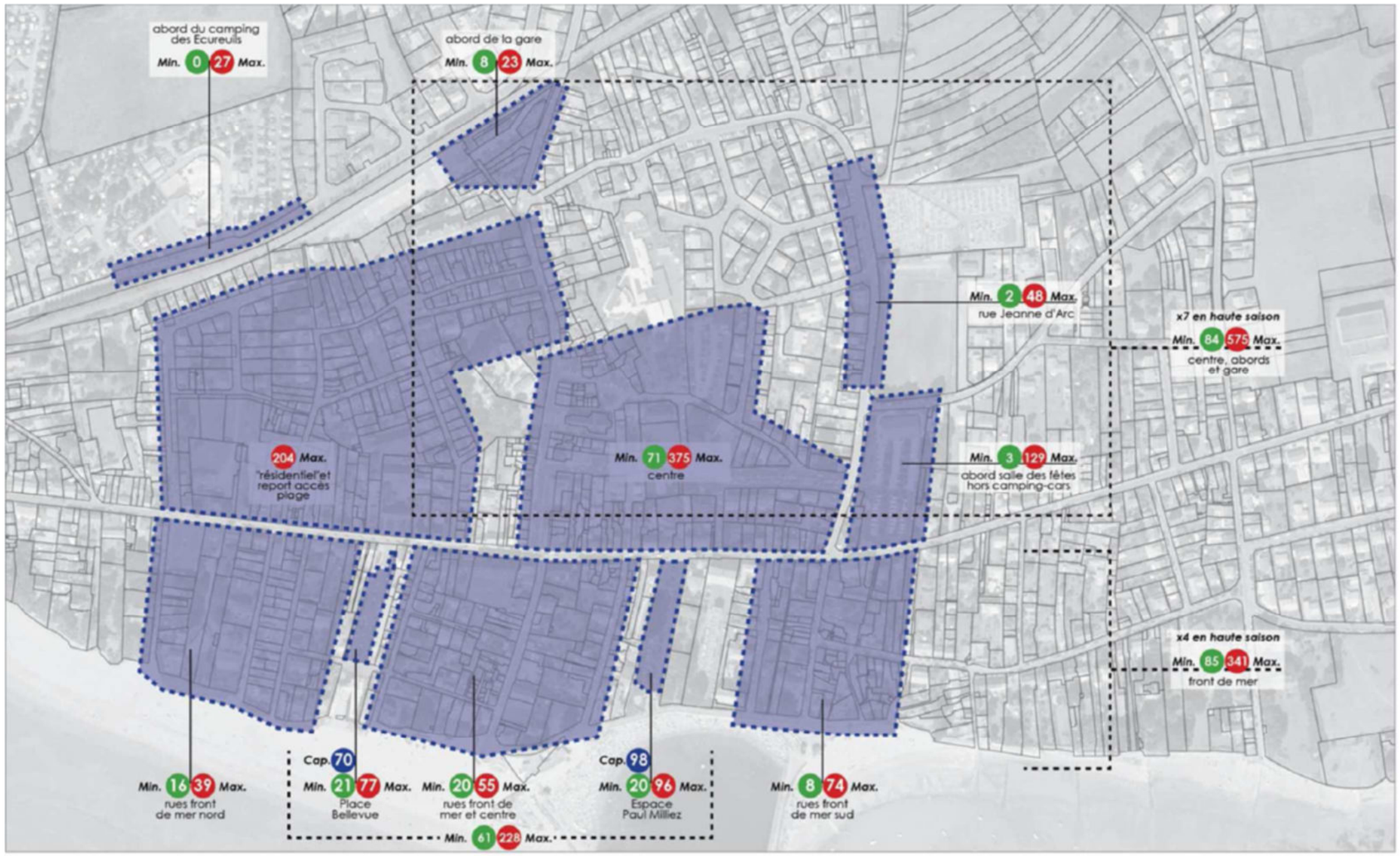
Facteurs influençant le développement communal :

Analyse des déplacements, de l'offre en équipements et services à la population, de la vie économique

3.2. L'accessibilité des cœurs de vie de la Commune de la Bernerie-en-Retz (suite)

3.2.4. Accessibilité aux cœurs de vie à l'échelle de l'agglomération (suite)

Capacités de stationnement en centre-ville



Source : étude globale d'aménagement du centre, Phytolab 2014

Titre 1

Chapitre 3

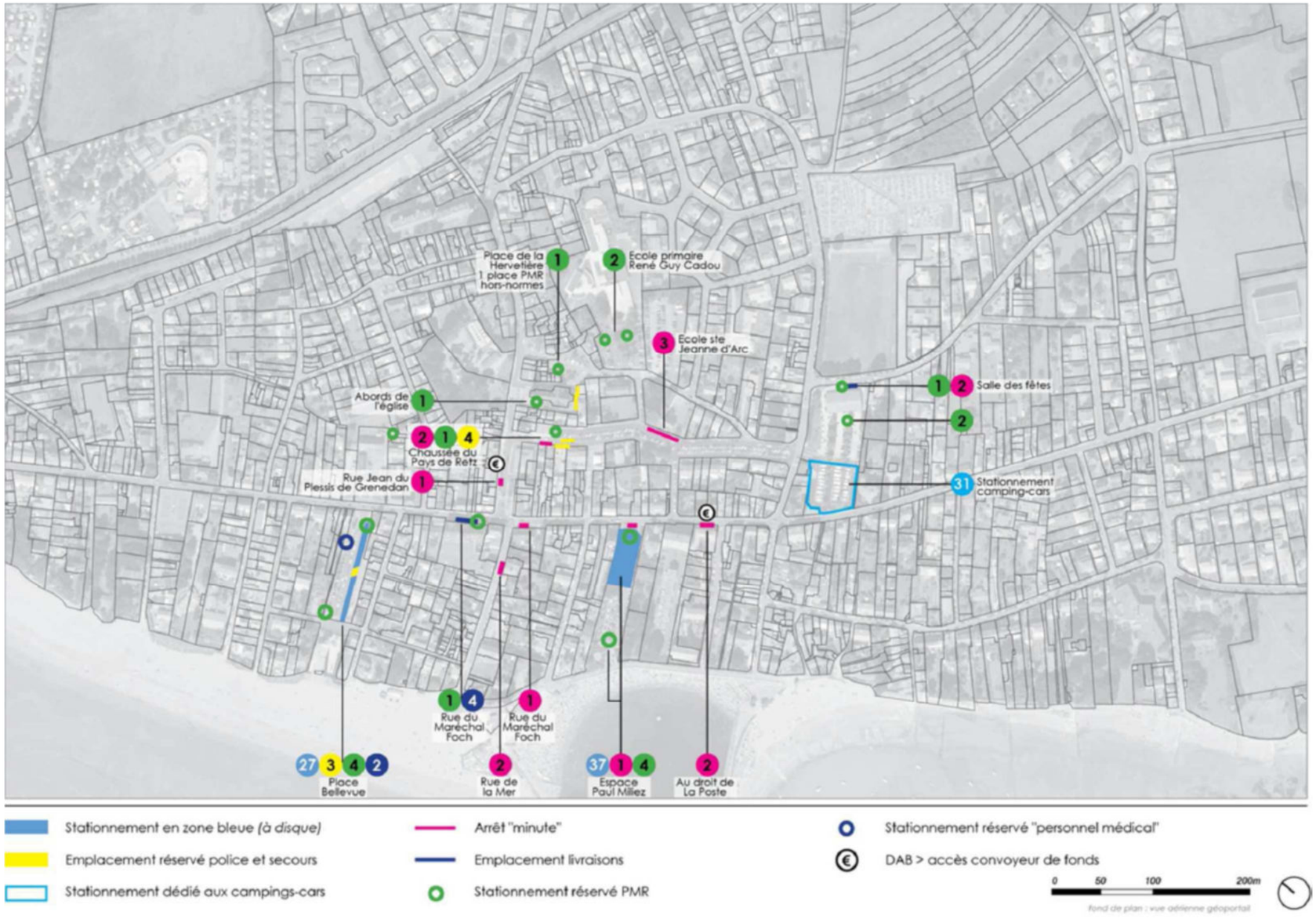
Facteurs influençant le développement communal :

Analyse des déplacements, de l'offre en équipements et services à la population, de la vie économique

3.2. L'accessibilité des cœurs de vie de la Commune de la Bernerie-en-Retz (suite)

3.2.4. Accessibilité aux cœurs de vie à l'échelle de l'agglomération (suite)

Points singuliers du stationnement sur le centre-ville



Source : étude globale d'aménagement du centre, Phytolab 2014

Titre 1

Chapitre 3

Facteurs influençant le développement communal :

Analyse des déplacements, de l'offre en équipements et services à la population, de la vie économique

3.3. Une vie économique soutenue par les commerces, services, artisans de La Bernerie-en-Retz

3.3.1. Un bon niveau d'activités sur la commune

Un tissu économique diversifié

Malgré un contexte géographique marqué par la prédominance de l'économie résidentielle, le tissu économique de La Bernerie-en-Retz maintient une diversité intéressante d'activités : commerces, activités artisanales et industrielle, conchyliculteurs, tourisme (présence notamment de plusieurs campings). L'activité commerciale est de ce fait dynamisée par le tourisme.

Un niveau de services et de commerces satisfaisant

Le tissu commercial de la commune se révèle globalement satisfaisant. L'essentiel des commerces alimentaires de proximité (2 boulangeries-pâtisseries, boucherie, bureau de tabac, un supermarché ... en centre-bourg) permettant l'achat des produits alimentaires de premières nécessités sont présents sur la commune. Un marché annuel vient compléter l'offre chaque vendredi matin, et un second a lieu le mardi matin en juillet et août.

Le tissu commercial a peu évolué au cours de la dernière décennie, quelques commerces de proximité ont toutefois disparu (poissonnerie), en parallèle l'activité artisanale s'est développée plus amplement (paysagistes, tailleur de pierre, serrurier, ébéniste, électricien,…) . Compte-tenu de la proximité de pôles urbains plus importants comme Pornic, le développement de l'offre commerciale sur la commune se limite aux besoins de proximité mais paraît suffisante et adaptée à l'heure actuelle.

Toutefois, l'arrivée de nouveaux ménages sur la commune pourrait conforter encore cette donnée et non seulement rendre durable l'exploitation de commerces à La Bernerie-en-Retz mais aussi attiser de nouveaux besoins et peut-être des implantations complémentaires.

Les commerces et services de proximité existants sont avant tout concentrés sur le centre-bourg. La commune regroupe également un café, 3 restaurants, 4 salons de coiffure, une esthéticienne, un fleuriste ... ainsi que plusieurs professions médicales : 4 médecins, 1 dentiste, 1 orthophoniste, 1 kinésithérapeute, 1 ostéopathe, 1 podologue, 1 vétérinaire, 2 infirmiers, 4 ambulanciers et 1 pharmacie.

Les activités artisanales de proximité

Environ une trentaine d'artisans est recensée sur la commune, essentiellement dans le bâtiment (électricien, menuisier, plombier, maçon, peintre, ébéniste; …). Ces activités sont réparties de façon diffuse ou intégrées au bourg, ou sont localisées dans la Zone Industrielle du Moulin Neuf et dans la Zone Artisanale du Pré Boismain situées à l'Est de la commune.



Titre 1

Chapitre 3

Facteurs influençant le développement communal :

Analyse des déplacements, de l'offre en équipements et services à la population, de la vie économique

3.3. Une vie économique soutenue par les commerces, services, artisans de La Bernerie-en-Retz (suite)

3.3.1. Un bon niveau d'activités sur la commune (suite)

Les structures d'accueil touristiques

Les infrastructures touristiques (autre que l'hébergement) restent assez peu développées sur la commune (centre de vacances, base nautique,…).

La structure de l'hébergement touristique est assez déséquilibré sur La Bernerie-en-Retz, avec une part prédominante de résidences secondaires (2021 résidences secondaires d'après l'INSEE en 2014, soit environ 10105 lits en comptant 5 lits par résidence, ce qui représente environ la moitié de l'hébergement touristique total de la commune). L'importance de la résidence secondaire dans la structure d'hébergement touristique favorise la pression sur le foncier et limite la diversité sociale du tourisme. Sa part, qui tendrait à stagner (d'après les chiffres de l'INSEE) depuis 1999, est relativement importante contrairement à l'hébergement de plein air (campings) qui arrive en deuxième position. Cette capacité d'hébergement, mobilisée en période estivale, détermine des flux importants de population à caractère saisonnier.

L'offre en camping reste néanmoins bien présente avec plus des 1/4 de l'offre en hébergement touristique. La commune accueille 4 campings, offrant environ 614 emplacements.

Le nombre d'habitants durant la période estivale est estimé à 15 000 (2013) par la commune, soit environ 5 fois plus que la population communale annuelle.

Nom du camping	Localisation	Nombre d'emplacements
Les Écureuils	Avenue Gilbert Burlot	313
Le Clos du Moulin	Route du Moulin Neuf	199
Le Poteau	Route de Nantes	100
La Goëlette	Rue de la Sennetière	40

Les autres types d'hébergement touristique sont assez peu développés : la commune possède 3 hôtels de 41 lits, un gîte comportant 2 lits, et 4 chambres d'hôtes comportant 8 lits et un centre de vacances, qui complètent l'offre d'hébergement touristique décrite précédemment.

A noter aussi que le parc du château de la Gressière, outre ses activités d'hôtel et de restaurant, développe des activités de réception (séminaires, mariage). De nouveaux aménagements sont en cours de réalisation (salle de mariage, bureaux, nouvelles chambres, parkings, …).

Titre 1

Chapitre 3

Facteurs influençant le développement communal :

Analyse des déplacements, de l'offre en équipements et services à la population, de la vie économique

3.3. Une vie économique soutenue par les commerces, services, artisans de La Bernerie-en-Retz (suite)

3.3.2. Une population active qui progresse fortement

Un nombre d'actifs qui a fortement augmenté depuis 1990

En 2014, la commune compte 804 actifs occupés, contre 537 en 1990, soit un gain de 267 actifs occupés en plus sur 10 ans (+50%). Le taux de chômage est de 14,6% en 2014 (contre 13,5 % en 1999).
La Bernerie-en-Retz offre 522 emplois en 2014, contre 480 en 1999, soit 42 emplois supplémentaires.
Avec un taux d'emploi de 0,65 emploi par actif ayant un emploi, La Bernerie-en-Retz reste une commune à caractère résidentiel dominant.

EMP T5 - Emploi et activité

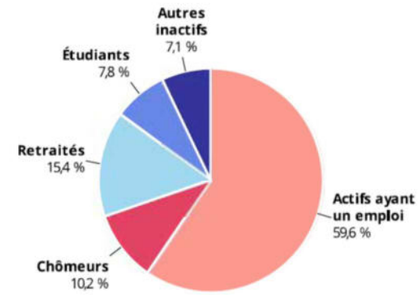
	2014	2009
Nombre d'emplois dans la zone	599	559
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	811	734
Indicateur de concentration d'emploi	73,9	76,2
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	40,0	38,5

EMP T1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité

	2014	2009
Ensemble	**1 349**	**1 356**
Actifs en %	*69,7*	*61,8*
actifs ayant un emploi en %	*59,6*	*53,2*
chômeurs en %	*10,2*	*8,6*
Inactifs en %	*30,3*	*38,2*
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	*7,8*	*6,5*
retraités ou préretraités en %	*15,4*	*24,4*
autres inactifs en %	*7,1*	*7,3*

Sources : Insee, RP2009 (géographie au 01/01/2011) et RP2014 (géographie au 01/01/2016) exploitations principales.

EMP G1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2014



Source : Insee, RP2014 exploitation principale, géographie au 01/01/2016.

EMP T2 - Activité et emploi de la population de 15 à 64 ans par sexe et âge en 2014

	Population	Actifs	Taux d'activité en %	Actifs ayant un emploi	Taux d'emploi en %
Ensemble	**1 349**	**941**	**69,7**	**804**	**59,6**
15 à 24 ans	*196*	*89*	*45,5*	*60*	*30,5*
25 à 54 ans	*715*	*670*	*93,7*	*586*	*82,0*
55 à 64 ans	*438*	*181*	*41,4*	*157*	*35,9*
Hommes	**643**	**465**	**72,4**	**399**	**62,1**
15 à 24 ans	*114*	*59*	*51,6*	*39*	*33,9*
25 à 54 ans	*337*	*326*	*96,7*	*289*	*85,8*
55 à 64 ans	*192*	*81*	*42,1*	*72*	*37,3*
Femmes	**706**	**475**	**67,3**	**404**	**57,3**
15 à 24 ans	*82*	*30*	*37,1*	*21*	*25,8*
25 à 54 ans	*379*	*345*	*91,0*	*298*	*78,6*
55 à 64 ans	*246*	*100*	*40,8*	*86*	*34,8*

Source : Insee, RP2014 exploitation principale, géographie au 01/01/2016.

Titre 1

Chapitre 3

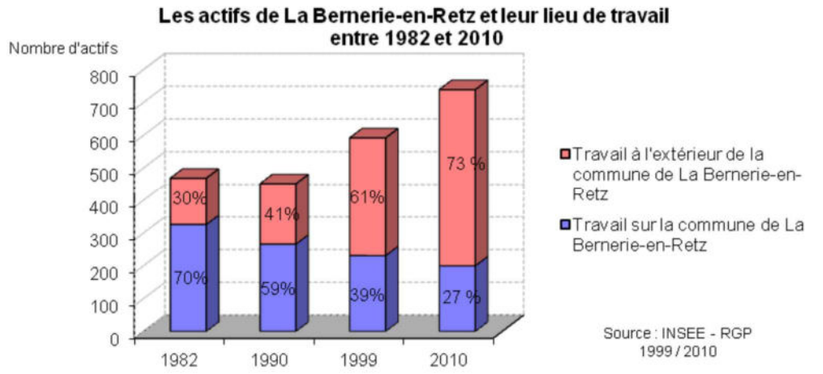
Facteurs influençant le développement communal :

Analyse des déplacements, de l'offre en équipements et services à la population, de la vie économique

3.3. Une vie économique soutenue par les commerces, services, artisans de La Bernerie-en-Retz (suite)

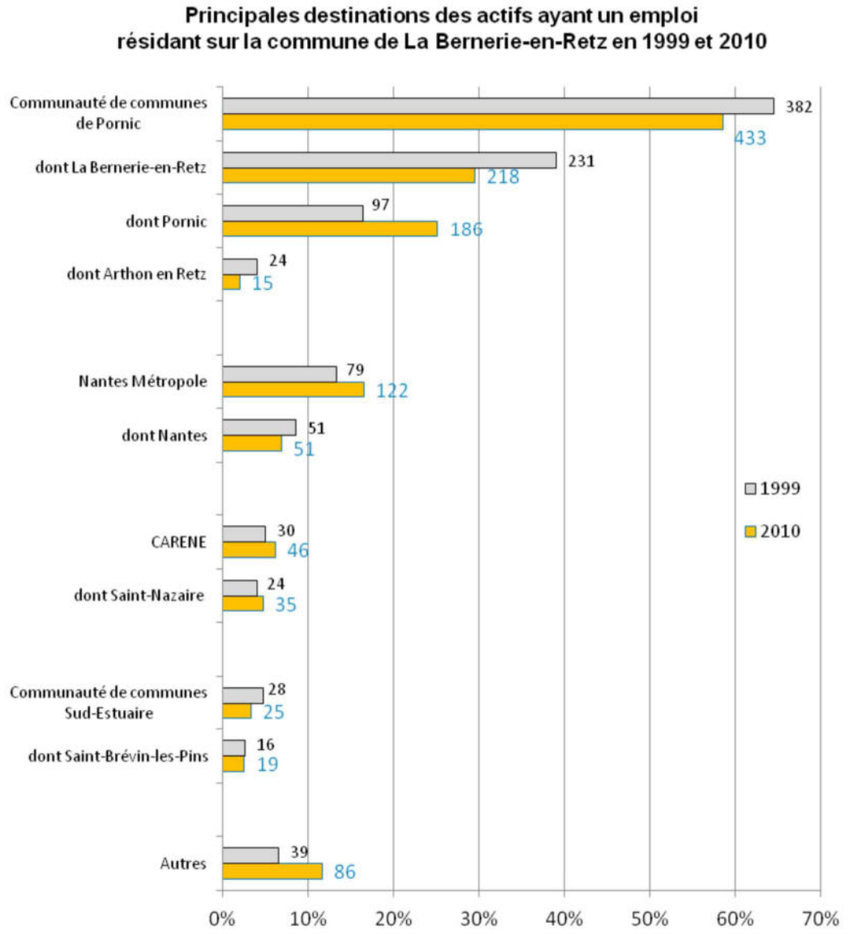
3.3.3. Une augmentation continue des migrations domicile-travail depuis 25 ans

Bien que la commune connaisse une progression de ses emplois, elle évolue progressivement vers un développement résidentiel où la mobilité liée au travail (migrations alternantes) devient essentielle : la population active croît plus rapidement que les emplois.
Un peu plus d'un actif sur quatre résidant sur La Bernerie-en-Retz travaille à La Bernerie-en-Retz en 2010, ils étaient 59% en 1990. Leur part n'a cessé de décroître depuis 1982 (*cf. graphe ci-dessous*).
Les possibilités de 'vivre et travailler' sur la commune s'amenuisent au fil des années. Les ménages qui s'implantent sur la commune recherchent avant tout l'accession à la propriété avant l'emploi (qu'ils ont, pour la majorité, déjà acquis). Cette tendance n'est pas spécifique au littoral, elle s'inscrit dans un phénomène global d'accentuation de la mobilité.



Une commune multipolarisée

En 2010, l'ancienne Communauté de communes de Pornic constitue le principal pôle d'emplois (La Bernerie-en-Retz exclue) en attirant près de 30% des actifs 'occupés' qui travaillent en majorité à Pornic.
Depuis 1999, le nombre de personnes travaillant sur Nantes Métropole (16,5% des actifs) augmente légèrement (13,3%).



Titre 1

Chapitre 3

Facteurs influençant le développement communal :

Analyse des déplacements, de l'offre en équipements et services à la population, de la vie économique

3.4. Un secteur primaire peu présent dans l'économie locale

La Chambre d'agriculture 44 et la Communauté de Communes de Pornic ont réalisé un travail conjoint pour mieux connaître les entreprises agricoles du territoire et recenser leurs besoins sur la période 2010-2013 et rencontrer les propriétaires concernés de la Bernerie-en-Retz en début d'année 2015.

Dans le cadre de ce travail un recensement des parcelles situées en zone A et N mais non exploitées par l'agriculture professionnelle a été réalisé. Connaître la réalité de l'agriculture du territoire afin de cerner :

–les leviers de son développement et du renouvellement de ses actifs.

- les impacts potentiels des projets qui émergent sur le territoire

3.4.1. Occupation de l'espace communal

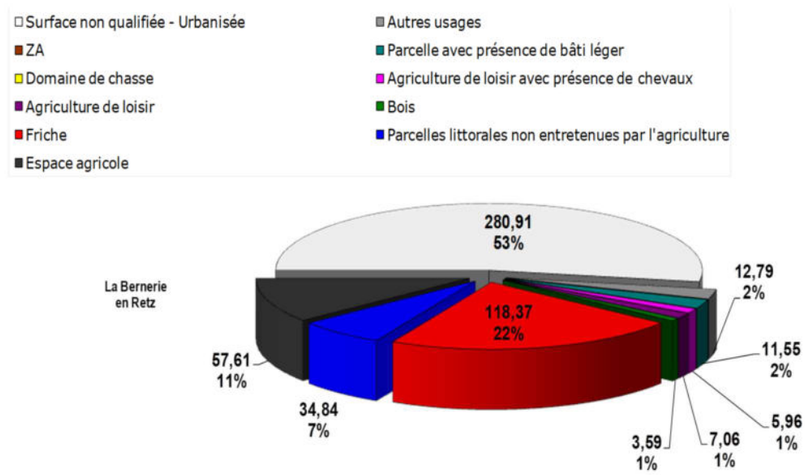
Sur le territoire de la Communauté de Communes de Pornic (dans sa délimitation ancienne) :

- 22 % de la surface du territoire est urbanisé ou en voie de l'être.
- 64 % du territoire est valorisé par l'agriculture professionnelle.
- 11 % de la superficie totale du territoire intercommunal est constituée de zones non valorisées par l'agriculture professionnelle (friches, zones de loisirs…), bien qu'elles soient majoritairement présentes en Zone Agricole (A) ou en Zone Naturelle (N) des documents d'urbanisme.
- 3 % sont classés en boisements (surface qui augmente régulièrement dans les documents d'urbanisme).

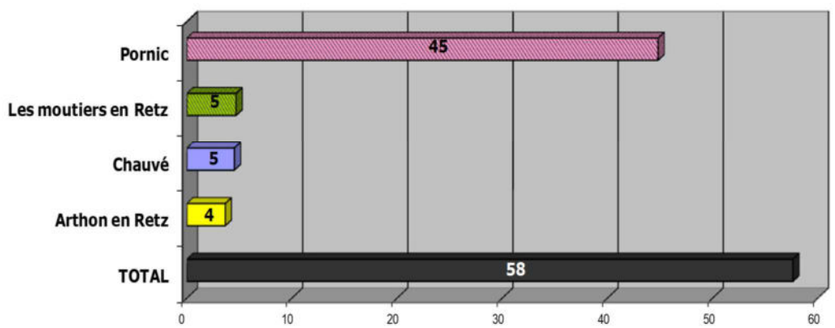
L'agriculture est peu présente sur la commune de la Bernerie-en-Retz.
La commune abrite huit ostréiculteurs.
La surface agricole communale n'est pas valorisée par des exploitations d'origine communale.
L'espace communal est valorisé par des exploitations de l'ancienne CC de Pornic et très majoritairement de la commune de Pornic.

A noter également la présence de quelques terrains classés AOC Gros Plant du Pays nantais (*voir carte ci-après*), pour une surface avoisinant les 10 hectares, localisée entre La Jaginière et la rue de la Croix des Noués. Sur ce secteur, à peine 2 hectares sont aujourd'hui plantés en vigne.

Utilisation de l'espace à la Bernerie-en-Retz



58 ha d'espace agricoles à la Bernerie-en-Retz en majorité exploités par des exploitants de Pornic



Source : *« Un projet de territoire sur l'intercommunalité de PORNIC » - 21 janvier 2015 -Chambre d'agriculture 44*

Titre 1

Chapitre 3

Facteurs influençant le développement communal :

Analyse des déplacements, de l'offre en équipements et services à la population, de la vie économique

3.4. Un secteur primaire peu présent dans l'économie locale

Cartographie des parcelles concernées par l'AOC Gros Plant du Pays nantais

Source : INAO, BD Parcellaire IGN

Titre 1

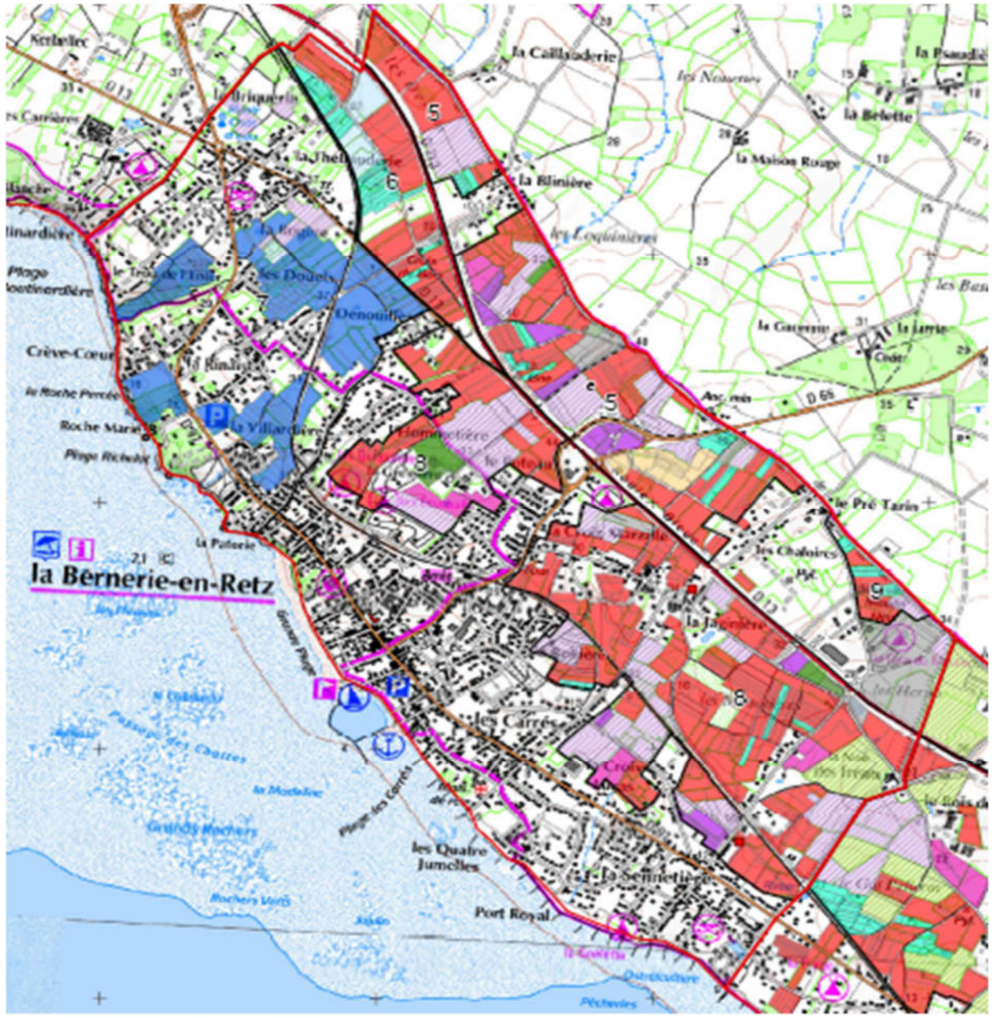
Chapitre 3

Facteurs influençant le développement communal :

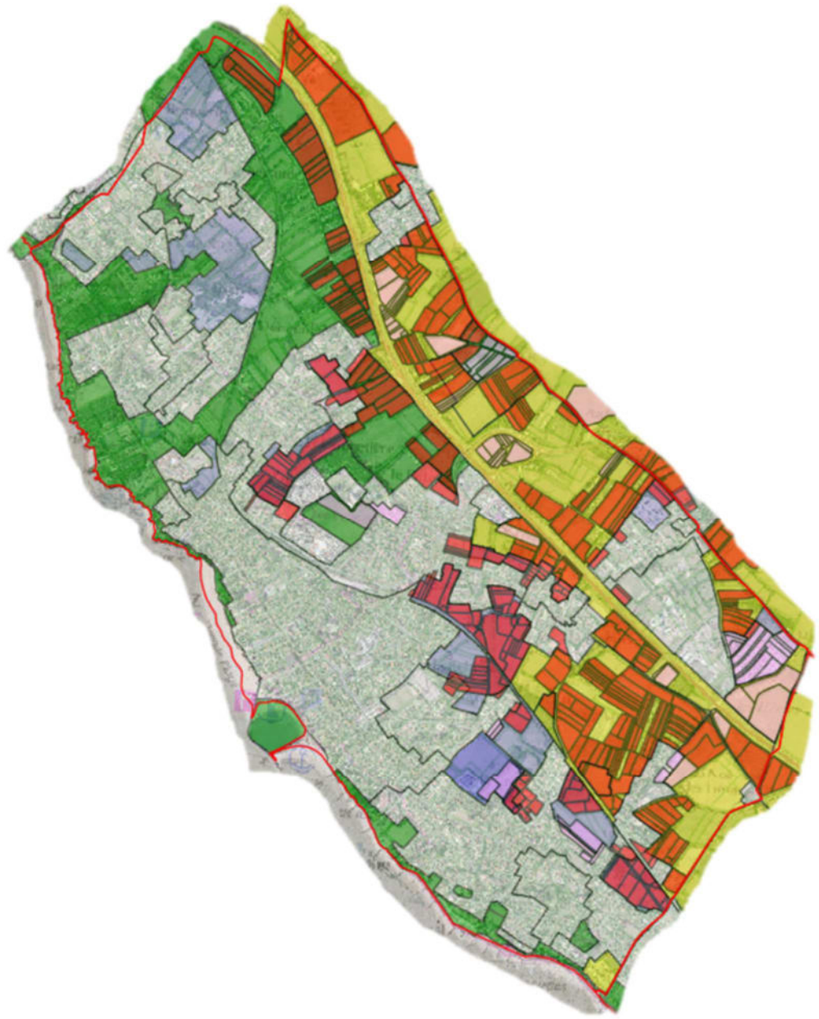
Analyse des déplacements, de l'offre en équipements et services à la population, de la vie économique

3.4. Un secteur primaire peu présent dans l'économie locale

Cartographie de l'espace rural de la Bernerie-en-Retz



Parcelles non exploitées par l'agriculture



Source : *« Un projet de territoire sur l'intercommunalité de PORNIC » - 21 janvier 2015 -Chambre d'agriculture 44*

Titre 1

Chapitre 3

Facteurs influençant le développement communal :

Analyse des déplacements, de l'offre en équipements et services à la population, de la vie économique

3.4. Un secteur primaire peu présent dans l'économie locale

3.4.2. De faibles enjeux agricoles

Les enjeux suivants se dégagent sur le territoire :

- Commune **sans enjeu agricole fort**.

- **Potentiel pour des projets alternatifs**… tourisme et proximité d'un pôle urbain (Pornic).

- Au nord de la route bleue : zone agricole potentielle qui pourrait répondre à des besoins d'exploitations de Pornic. Interrogation des élus vis-à-vis des haies et du paysage.

- Problématique **d'entretien des coupures d'urbanisation** et des espaces naturels littoraux.

- **Nombreuses friches** à entretenir au sud de la route bleue. L'agriculture le fait parfois au coup par coup… (difficultés d'accès),

- Les parcelles littorales sont parfois très enclavées et certaines sont en continuité d'urbanisation. **Certaines parcelles seront difficilement valorisables par l'agriculture.**

En 2012, une **convention "Vigifoncier"** a été signée entre la communauté de communes de Pornic et la SAFER.

Cette convention permet à l'ensemble des communes d'avoir une meilleure lisibilité des transactions immobilières réalisées en zone A et N, et, si besoin, des actions à mettre en œuvre pour limiter les pertes de surfaces par l'agriculture.

Ce dispositif permet de repérer des achats de foncier agricole à des prix **très surévalués**, indice d'un probable changement de destination : terrain de loisir, cabanes…

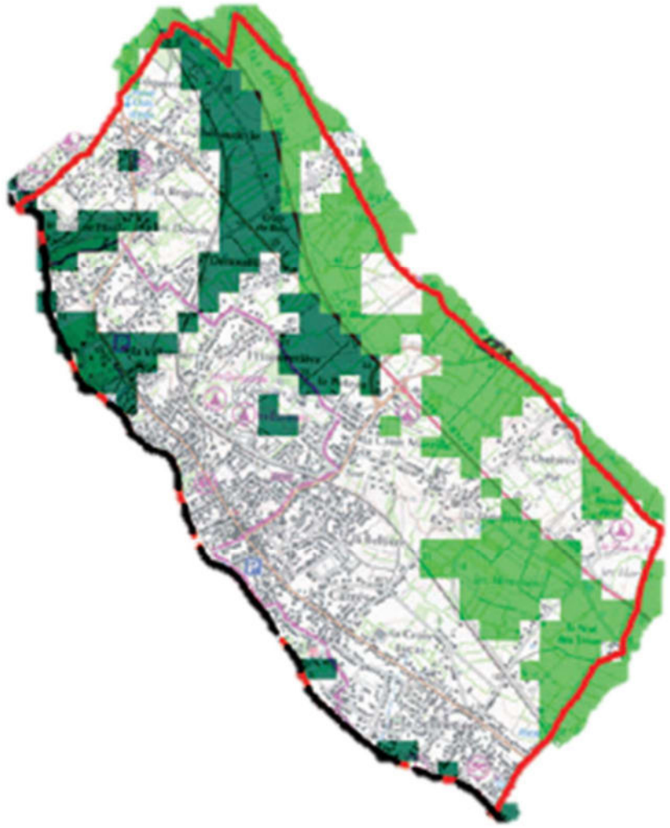
Source : *« Un projet de territoire sur l'intercommunalité de PORNIC » - 21 janvier 2015 -Chambre d'agriculture 44*

3.4.3. Les espaces agricoles pérennes du SCoT du Pays de Retz

Le SCoT définit un projet pour le développement durable d'un territoire à un horizon de vingt ans.

Il est destiné à rendre cohérentes les politiques publiques des communes et des intercommunalités, en fixant les orientations générales de l'organisation de l'espace et en déterminant les grands équilibres entre espaces urbains, naturels et agricoles.

Espaces agricoles pérennes du SCoT
Pour la commune de la Bernerie-en-Retz



Titre 2

Parti d'aménagement et dispositions du Plan Local d'Urbanisme

Chapitre 1

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement

Titre 2

Chapitre 1

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement

1.1. Respecter un équilibre entre développement, vitalité du territoire et gestion économe de l'espace et préservation de l'identité bernerienne : cadrage général du projet de territoire

1.1.1. Rappel des enjeux du développement de La Bernerie-en-Retz soulevés par le diagnostic

Quatre grands enjeux sont définis au regard du diagnostic du territoire :

1er enjeu : Préserver, cultiver l'identité bernerienne, la qualité du cadre de vie pour entretenir les conditions d'un développement pérenne de La Bernerie-en-Retz

2nd enjeu : Valoriser et gérer l'attractivité du territoire de manière à assurer une gestion économe et durable du développement urbain et à favoriser l'intégration de la population et l'accès au logement pour tous

3ème enjeu : Soutenir la vitalité et le dynamisme du développement, à travers la vie économique, la vie sociale et les pratiques du territoire (qualité des déplacements)

4ème enjeu : Favoriser un développement communal en accord avec son environnement

Ces enjeux sont reprécisés et développés en introduction de la présentation de chacun des axes stratégiques du PADD, définis au regard de chacun de ces enjeux.

Le projet de territoire qui est défini sur la commune de La Bernerie-en-Retz répond aux enjeux soulevés par le diagnostic qui ont permis de soulever les **quatre grands axes développés par le P.A.D.D. :**

⇨ **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 berneriens un développement social, solidaire et convivial (économie, équipements, déplacements)**

⇨ **4. Respecter et valoriser l'environnement, les continuités écologiques**

Titre 2

Chapitre 1

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement

1.1. **Respecter un équilibre entre développement, vitalité du territoire et gestion économe de l'espace et préservation de l'identité bernerienne : cadrage général du projet de territoire** (…)

1.1.2. Présentation des quatre axes stratégiques du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Les deux premiers axes stratégiques fondateurs du P.A.D.D. mettent l'accent sur une nécessaire maîtrise du développement urbain (politique de l'habitat) pour :

- continuer à offrir un cadre de vie de qualité aux berneriens et aux visiteurs, garant de l'attractivité du territoire,

- favoriser la vitalité démographique et sociale de la commune en disposant d'une offre en logements régulée dans le temps et favorisant l'accès au logement à touts types de ménages.

Axe 1 Préserver et valoriser notre cadre de vie de la préservation du patrimoine à la recomposition des paysages

- Préserver et valoriser le patrimoine bâti, culturel, garant de l'identité de La Bernerie-en-Retz
- Préserver et valoriser le patrimoine paysager végétal, balnéaire, champêtre et bocager
- Restructurer dans le temps les espaces 'agricoles' et de transition périurbaine

Axe 2 Soutenir la vitalité du territoire par un développement cohérent et durable de l'habitat

- Favoriser le renouvellement démographique et maîtriser le développement urbain
- Assurer un mode de développement urbain économe et durable
- Favoriser l'accès au logement par une offre adaptée et diversifiée

Le troisième axe stratégique fondateur du P.A.D.D. vise au renforcement du dynamisme économique local et au soutien de la vitalité des différents cœurs de vie :

Axe 3 Offrir aux berneriens un développement social, solidaire et convivial (économie, équipements, déplacements)

- Dynamiser le développement économique, soutenir l'offre d'emplois et de services
- Aménager et conserver des espaces adaptés aux besoins d'équipement du territoire
- Améliorer les conditions de déplacement, en particulier les conditions d'accessibilité aux cœurs de vie du bourg et aux plages

Le développement ne peut être une fin en soi, s'il ne s'inscrit pas dans une logique de qualité, qualité des conditions de vie apportée aux habitants existants ou futurs, qualité du cadre de vie à travers la préservation de son environnement (dans ses grandes composantes naturelles, physiques). C'est pourquoi, le P.A.D.D. retient comme quatrième axe stratégique l'axe suivant :

Axe 4 Respecter et valoriser l'environnement, les continuités écologiques

- Préserver et valoriser les continuités écologiques
- Préserver l'environnement, prendre en compte les risques
- Modérer la consommation de l'espace agricole et naturel destiné au développement urbain et maintenir les conditions d'un développement durable de La Bernerie-en-Retz

Ces quatre grandes orientations générales constituent un préalable indispensable à la pérennité de la vitalité et de l'identité bernerienne.

Titre 2

Chapitre 1

Les choix retenus
pour établir
le Projet d'Aménagement et
de Développement Durables

au regard notamment des
objectifs de protection de
l'environnement

1.1. Respecter un équilibre entre développement, vitalité du territoire et gestion économe de l'espace et préservation de l'identité bernerienne : cadrage général du projet de territoire (…)

1.1.2. Présentation des quatre axes stratégiques du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (…)

Orientations générales d'aménagement et d'urbanisme du PA.D.D. - Tableau de synthèse

Commune de La Bernerie-en-Retz - Plan Local d'Urbanisme – P.A.D.D. – Décembre 2017

1 PRÉSERVER ET VALORISER NOTRE CADRE DE VIE
DE LA PRÉSERVATION DU PATRIMOINE À LA RECOMPOSITION DES PAYSAGES

- 1/ Préserver et valoriser le patrimoine bâti, culturel, garant de l'identité de La Bernerie-en-Retz
- 2/ Préserver et valoriser le patrimoine paysager végétal, balnéaire, champêtre et bocager
- 3/ Restructurer dans le temps les espaces 'agricoles' et de transition périurbaine

2 SOUTENIR LA VITALITÉ DU TERRITOIRE
PAR UN DÉVELOPPEMENT COHÉRENT ET DURABLE DE L'HABITAT

- 1/ Favoriser le renouvellement démographique et maîtriser le développement urbain
- 2/ Assurer un mode de développement urbain économe et durable
- 3/ Favoriser l'accès au logement par une offre adaptée et diversifiée

3 OFFRIR AUX BERNERIENS UN DÉVELOPPEMENT
SOCIAL, SOLIDAIRE ET CONVIVIAL (ÉCONOMIE, ÉQUIPEMENTS, DÉPLACEMENTS)

- 1/ Dynamiser le développement économique, soutenir l'offre d'emplois et de services
- 2/ Aménager et conserver des espaces adaptés aux besoins d'équipement du territoire
- 3/ Améliorer les conditions de déplacement, en particulier les conditions d'accessibilité aux cœurs de vie du bourg et aux plages

4 RESPECTER ET VALORISER L'ENVIRONNEMENT,
LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

- 1/ Préserver et valoriser les continuités écologiques
- 2/ Préserver l'environnement, prendre en compte les risques
- 3/ Modérer la consommation de l'espace agricole et naturel destiné au développement urbain et maintenir les conditions d'un développement durable de La Bernerie-en-Retz

Titre 2

Chapitre 1

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement

1.2. AXE STRATEGIQUE 1 : Préserver et valoriser notre cadre de vie
De la préservation du patrimoine à la recomposition des paysages

ENJEUX LIÉS AU DÉVELOPPEMENT LOCAL

Préservation de l'identité communale et développement durable

Le projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D.) doit répondre à un enjeu fort, lié aux caractéristiques du territoire bernerien : maintenir et réussir une sage cohabitation entre développement et préservation de son patrimoine agricole, naturel et culturel qui façonne son identité.

La qualité du cadre de vie des berneriens est étroitement liée à celle des paysages et du patrimoine bâti, culturel et naturel. La Bernerie-en-Retz cultive les identités :

- d'une commune littorale et d'une cité balnéaire, réunissant d'anciens villages intégrés à l'agglomération,
- d'une commune rurale et champêtre, conservant des hameaux et des paysages hérités de la tradition agricole.

La lecture paysagère de la commune s'affaiblit actuellement suite à la fragmentation de l'espace et de la trame végétale dans l'arrière-pays et autour de la route Bleue, liés aux problématiques de déprise agricole et d'enfrichement des espaces délaissés, ou également au phénomène de cabanisation.

Titre 2

Chapitre 1

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement

1.2. Préserver et valoriser notre cadre de vie
De la préservation du patrimoine à la recomposition des paysages (…)

1.2.1. ORIENTATION 1.1 : Préserver et valoriser le patrimoine bâti, culturel de la commune garant de l'identité de La Bernerie-en-Retz

Cette orientation générale est déclinée dans le PADD comme suit :

Préserver et mettre en valeur les éléments du patrimoine bâti et du 'petit patrimoine', au sein et en application de l'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP), de manière à :

.Assurer la mise en valeur toute particulière du patrimoine balnéaire à toutes ses échelles (des villas aux chalets),

.Établir une protection plus nuancée de la construction selon son intérêt patrimonial :

- *Protection forte pour le patrimoine remarquable et point de repère de la commune,*
- *Protection architecturale pour les très belles constructions,*
- *Protection urbaine pour les constructions d'intérêt architectural moyen et/ou témoin d'une forme urbaine,*
- *Protection et valorisation des ensembles urbains remarquables,*
- *Protection du 'petit patrimoine', des clôtures de qualité, des jardins remarquables,*

.Respecter des prescriptions plus nuancées touchant aussi bien l'architecture (restauration, modification, détail décoratif ou constructif) que le tissu urbain (conditions de démolition, implantation, volumétries des constructions neuves).

Permettre une architecture inventive, qui mêle avec qualité, références aux modèles traditionnels du territoire et expression d'aujourd'hui

1) Préserver et valoriser le patrimoine balnéaire et rural, dans le respect de l'AVAP (aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine)

La préservation du patrimoine, qui nourrit l'identité bernerienne, intègre à la fois les éléments les plus remarquables, tels le cœur ancien du bourg, notamment autour de l'église, des villas et d'anciens chalets d'architecture balnéaire, d'anciennes bâtisses héritées du patrimoine agricole, mais aussi l'ensemble du patrimoine rural et culturel allant du château de la Gressière, monument historique,… jusqu'au "petit patrimoine" (calvaires, croix, fours, puits, …).

Cette orientation générale s'appuie d'une part sur :

- la prise en compte de l'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP) définie sur la commune, qui a pour objectif de préserver et de promouvoir le patrimoine bâti et son environnement, en accordant une attention plus particulière au patrimoine balnéaire et rural bernerien, allant du centre-bourg jusqu'à d'anciens cœurs de village (La Villardière, La Sennetière) englobés dans l'agglomération. Elle intègre également le château de la Gressière et ses abords, témoin d'un patrimoine plus remarquable.

Elle identifie des éléments patrimoniaux à préserver et protéger, afin de garantir la qualité architecturale des édifices existants (et à venir) ainsi que la qualité des aménagement de leurs abords.

Elle prend soin aussi de relever et préserver des éléments de 'petit patrimoine' compris dans son périmètre (calvaires, croix, d'anciens puits et fours…).

Le P.L.U., dans l'esprit de l'AVAP, souhaite ainsi préserver le patrimoine notamment balnéaire mais aussi pouvoir le mettre en valeur et même faciliter l'intégration de projets nouveaux dans le respect du patrimoine existant.

Dans cette logique, le P.A.D.D. souligne la volonté de la commune de permettre l'intégration de projets architecturaux novateurs, capables d'allier création contemporaine et prise en compte de l'architecture traditionnelle rencontrée dans l'environnement proche des projets à venir, afin que la commune sache préserver l'existant (à travers les mesures prises par l'AVAP) et faire naître de nouvelles générations de constructions dans la poursuite de l'histoire urbaine et culturelle de La Bernerie.

Titre 2

Chapitre 1

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement

1.2. Préserver et valoriser notre cadre de vie
De la préservation du patrimoine à la recomposition des paysages (…)

1.2.1. ORIENTATION 1.1 : Préserver et valoriser le patrimoine bâti, culturel de la commune garant de l'identité de La Bernerie-en-Retz (…)

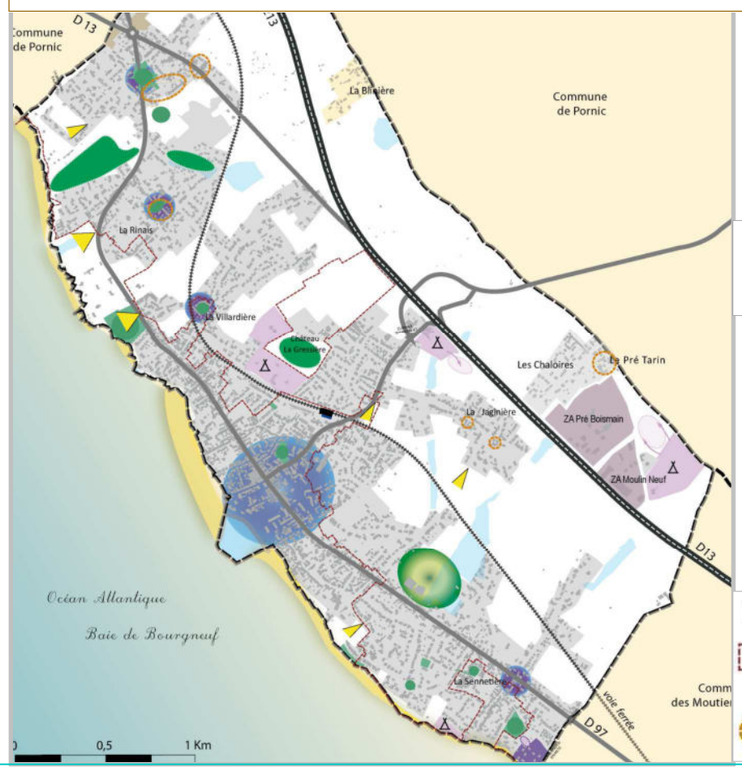
… ce que dit le PADD (extrait)

[…]

Préserver et mettre en valeur les éléments du patrimoine bâti et du 'petit patrimoine', témoins du patrimoine rural de la Bernerie-en-Retz, en dehors de l'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP), en particulier :

. Préserver, entretenir et favoriser la mise en valeur des éléments de patrimoine bâti, identifiés pour leur intérêt patrimonial et/ou architectural, sur les documents réglementaires du P.L.U.

. Préserver les éléments du 'petit patrimoine' local (anciens fours ou anciens puits en pierres, croix, calvaires…), identifiés pour leur intérêt patrimonial et/ ou architectural, sur les documents réglementaires du P.L.U. (



Document graphique illustrant les orientations du PADD (patrimoine, paysage et qualité du cadre de vie)

Préserver et valoriser le cadre de vie, l'identité de La Bernerie-en-Retz

Préserver les éléments du paysage et du patrimoine au sein du périmètre de l'AVAP (cf. aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine)

Préserver les îlots ou quartiers d'intérêt patrimonial situés en dehors de l'AVAP

2) Préserver les îlots ou sites d'intérêt patrimonial situés en dehors (cf. éléments de patrimoine et de 'petit patrimoine' inventoriés sur le règlement graphique du P.L.U.)

La préservation du patrimoine s'appuie d'autre part sur :

- un inventaire des éléments de patrimoine bâti et du "petit patrimoine" les plus intéressants qu'il convient de préserver sur le reste du territoire communal, en complément de l'AVAP. Cet inventaire, retranscrit sur les documents graphiques réglementaires du PLU pour lui conférer une portée réglementaire, a pour objectif de :

.. maintenir et mettre en valeur le patrimoine rural encore présent, notamment sur d'anciens cœurs de villages ou de hameaux aujourd'hui rattachés et intégrés à l'agglomération, tels la Rogère, la Rinais, (sur lesquels sont encore présents d'anciens communs), La Jaginière, la Denoulière, l'Hommetière, voire le Pré Tarin,

.. limiter les risques d'atteinte du patrimoine bâti,

.. limiter les risques d'atteinte du « petit patrimoine », en inventoriant les calvaires, croix, d'anciens puits et fours, … qui jalonnent le territoire, pour pérenniser leur maintien et préserver ainsi la mémoire des lieux et le patrimoine culturel local.

Titre 2

Chapitre 1

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement

1.2. Préserver et valoriser notre cadre de vie
De la préservation du patrimoine à la recomposition des paysages (…)

1.2.2. ORIENTATION 1.2 : Préserver et valoriser le patrimoine paysager végétal, balnéaire, champêtre et bocager

Cette orientation générale est déclinée dans le PADD comme suit :

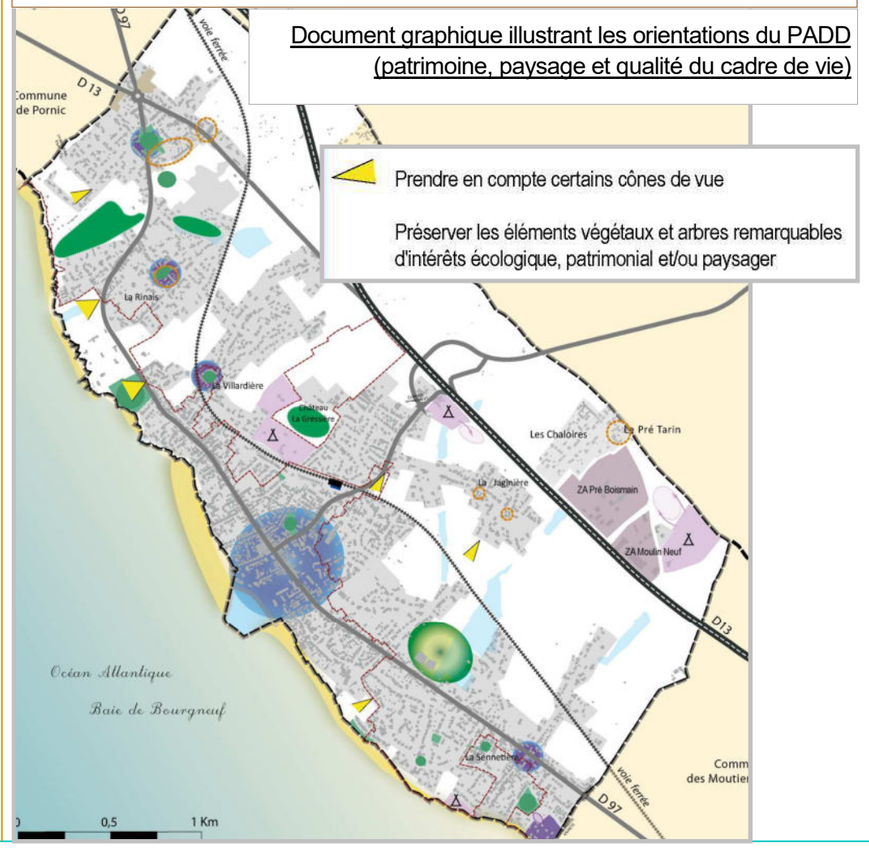
Protéger et valoriser la frange maritime (jusque 300 mètres en mer, dont les écluses à poissons, les pêcheries)

Prendre en compte certains cônes de vue sur des points de repère forts du paysage notamment :

- les échappées visuelles sur la mer ou le trait de côte,

- les échappées visuelles vers le clocher de l'église.

Document graphique illustrant les orientations du PADD (patrimoine, paysage et qualité du cadre de vie)



1) Assurer la préservation et la mise en valeur du cadre de vie paysager lié à la mer (paysages maritimes, balnéaires)

La commune de La Bernerie-en-Retz bénéficie d'une qualité de cadre de vie qui est étroitement associée aux paysages en lien avec la mer et la baie de Bourgneuf. Le PADD introduit ainsi, dans ses orientations, les objectifs de préservation et de mise en valeur du patrimoine paysager maritime et balnéaire, déclinés par l'AVAP.

La protection et la valorisation de la frange maritime traduit la volonté de préserver le caractère paysager naturel de la baie de Bourgneuf, siège d'une grande biodiversité (cf. axe 4) et des activités conchylicoles (cf. axe 3).
La protection des estrans et espaces maritimes de la baie de Bourgneuf intègre aussi un objectif de préservation, d'entretien et de mise en valeur des écluses à poissons, des pêcheries, qui apportent leur signature au patrimoine maritime local.

La protection du patrimoine paysager maritime mérite d'être associée d'actions de mise en valeur (tel que la mise en valeur des hauts de plage, récemment réalisée par la Commune) comme le souligne le PADD, à condition d'être réalisées dans le respect des objectifs et prescriptions de l'AVAP et de cet environnement, particulièrement sensible.

La préservation de cônes de vue s'avère aussi essentielle pour conserver des repères visuels et paysagers forts, d'intérêt collectif car pouvant être partagés de tous, notamment les principaux cônes de vue sur la baie de Bourgneuf. Ces cônes de vue favorisent les repérages dans l'espace, développent le sentiment d'appartenance ou d'éloignement à un espace, en particulier à la mer et aux plages, mais aussi au cœur de bourg (relation visuelle avec le clocher de l'église). L'AVAP en mentionne et préserve certains, le PADD reprend et poursuit ces objectifs.

Lorsqu'ils sont situés en zone agricole ou naturelle, le règlement de ces zones (ne permettant que les constructions agricoles en zone agricole) favorise la préservation de ces cônes de vue en y évitant ou limitant sensiblement la construction nouvelle.

En espace d'urbanisation future, ce sont pour l'essentiel les orientations d'aménagement et de programmation du secteur concerné qui peuvent préconiser la préservation et/ou la valorisation du cône de vue référencé (cf. cas répertoriés sur le secteur de la Jaginière : OAP12).

Certains cônes de vue sur la mer identifiés au sein du tissu urbain s'accompagnent de dispositions réglementaires (outre l'AVAP, règlement, emplacements réservé…), permettant d'encadrer les possibilités de construction et de préserver le cône de vue en question. L'exemple le plus notable concerne l'ouverture visuelle vers la mer, depuis la rue René-Guy Cadou, en descendant vers le centre-bourg, exigeant une protection par l'OAP de la Jaginière et une adaptation du règlement pour limiter la hauteur de construction dans ce couloir de vue.

Titre 2

Chapitre 1

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement

1.2. Préserver et valoriser notre cadre de vie
De la préservation du patrimoine à la recomposition des paysages (…)

1.2.2. ORIENTATION 1.2 : Préserver et valoriser le patrimoine paysager végétal, balnéaire, champêtre et bocager (…)

Cette orientation générale est déclinée dans le PADD comme suit :

Préserver, valoriser et renouveler les éléments végétaux constitutifs de la trame bocagère et champêtre de l'arrière-pays

Préserver les arbres remarquables, les boisements significatifs et les éléments caractéristiques de la trame végétale et du paysage du littoral*, que ce soit ceux identifiés par des dispositions de l'AVAP ou en dehors de son périmètre, les éléments inventoriés au titre des articles L. 151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme*




Chemin communal intégré au tracé de Vélocéan



Secteur de La Roche Percée



Vallon de Versannes



Vallon de la Rinais




accessible aux piétons
(cf. sentier des Douaniers, vallon de Versannes, …)



… accessible aussi aux cycles

2) Favoriser la préservation et la mise en valeur de la trame végétale, participant à la qualité du cadre de vie

La préservation de la trame végétale caractéristique des paysages champêtres et bocagers rencontrés sur l'arrière–pays

A l'arrière de l'agglomération, au-délà de la route 'bleue' (RD 13), mais aussi entre bourg et route 'bleue', subsistent quelques bosquets correspondant parfois à d'anciennes friches ayant évolué en boisements et des haies végétales hérités des paysages bocagers et champêtres, accompagnant à l'occasion des chemins propices aux circulations ''douces'' (dont vélocéan).

Cette trame végétale crée une ambiance champêtre, invitant à la promenade, participant ainsi à la qualité du cadre de vie des berneriens.

C'est pourquoi le PADD souligne la nécessité de préserver les éléments végétaux les plus intéressants (haies, arbres remarquables, bosquets…), inventoriés sur les plans réglementaires du P.L.U. au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Les boisements considérés comme étant les plus significatifs, entourant le château de la Gressière, sont quant à eux préservés en tant qu'espaces boisés classés (EBC).

La préservation des composantes naturelles et végétales des paysages littoraux

La baie de Bourgneuf, à travers la variété de ses milieux, ses lumières, ses paysages changeant au rythme des marées caractérise le paysage de l'avant-pays maritime.

Les corniches rocheuses, l'estran et les plages rencontrées sur la Bernerie, singularisent le paysage bernerien, tandis que des coulées naturelles (vallons de Versannes, de la Rinais, secteur vert vers Port-Royal…) font entrer des ambiances littorales jusque dans l'agglomération. Outre ces coulées, le végétal occupe une place forte dans paysage balnéaire, ayant conservé au milieu du tissu urbain, des bouquets d'arbres ou quelques arbres remarquables, caractéristiques du littoral (cyprès, chênes verts, pins maritimes…). Certains de ces éléments sont identifiés par des dispositions de l'AVAP. D'autres de ces éléments constitutifs du patrimoine végétal font l'objet d'une préservation pour leur intérêt paysager, les boisements et haies végétales présentant un intérêt paysager (et écologiques) devant être identifiés par les documents graphiques réglementaires et préservés au titre de l'article L. 151-19 ou de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme laissant aussi la faculté de leur entretien et de leur renouvellement (cf. *règlement*).

Titre 2

Chapitre 1

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement

1.2. Préserver et valoriser notre cadre de vie
De la préservation du patrimoine à la recomposition des paysages (…)

1.2.2. ORIENTATION 1.2 : Préserver et valoriser le patrimoine paysager végétal, balnéaire, champêtre et bocager (…)

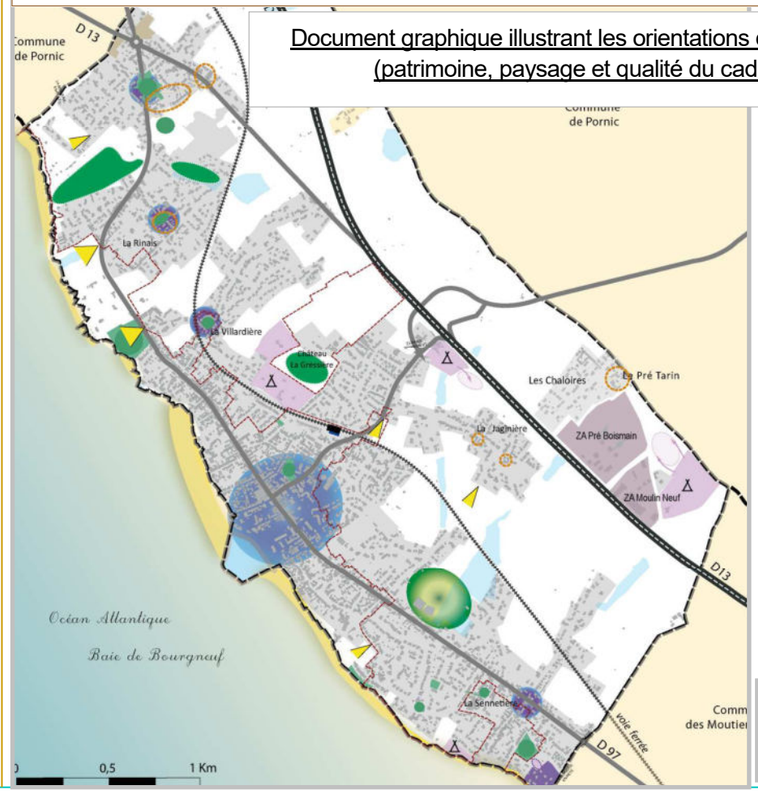
Cette orientation générale est déclinée dans le PADD comme suit :

Préserver et valoriser les espaces publics, en particulier les anciens communs de villages, des parcs et jardins publics,

Réfléchir les opérations d'aménagement en favorisant leur greffe aux quartiers urbains ou aux paysages naturels ou agricoles qui les environnent :

il s'agit d'assurer une intégration des opérations d'aménagement à la fois dans le paysage, mais aussi dans la pratique des espaces aménagés (traitement paysager des voies routières, des cheminements piétonniers ou cyclables afin de susciter l'envie de les fréquenter).

Document graphique illustrant les orientations du PADD (patrimoine, paysage et qualité du cadre de vie)



Préserver des îlots d'espaces verts, parcs publics, anciens communs au sein de la trame urbaine de La Bernerie-en-Retz

3) Accorder une attention particulière à la qualité paysagère des espaces urbains

Le développement de l'habitat et les possibilités de densification urbaine (cf. axe 2 suivant) ne peuvent constituer une fin en soi, s'ils ne s'accompagnent pas d'une politique de conservation et de mise à la disposition (au moins visuelle), d'espaces verts, d'espaces de respiration urbaine, agrémentant le cadre de vie des habitants.

C'est le sens de ces orientations déclinées ci-contre, qui rappellent la volonté de la Commune :
- de préserver et mettre en valeur des espaces verts compris dans le tissu urbain, dont beaucoup sont accessibles au public : vallon de Versannes, les anciens communs de villages, notamment sur La Rogère, la Sennetière, la Villardière, la Rinais…, des espaces verts aménagés au sein de quartiers, mais aussi des parcs, dont celui ceinturant la maison Magrès, le parc du château de la Gressière…),

- d'accorder une attention particulière à la qualité paysagère et à l'intégration de nouvelles opérations, d'aménagement dans leur environnement, que ce soit :

- dans le cadre des opérations de retraitement d'axes routiers,
- dans le cadre d'opérations d'aménagement nouvelles (habitat, activités économiques), en prenant soin de soigner la greffe des quartiers et secteurs aménagés par rapport à leur environnement.

Cette dernière orientation trouve notamment sa transcription réglementaire à travers des orientations d'aménagement et de programmation.

Titre 2

Chapitre 1

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement

1.2. Préserver et valoriser notre cadre de vie
De la préservation du patrimoine à la recomposition des paysages (…)

1.2.3. ORIENTATION 1.3 : Restructurer dans le temps les espaces « agricoles » et de transition périurbaine

Cette orientation générale est déclinée dans le PADD comme suit :

Encourager les restructurations foncières et paysagères, propices à une meilleure gestion et valorisation des espaces de transition périurbaine et d'arrière-pays ou à un retour à l'exploitation agricole :

- *Affirmer et préserver des espaces agricoles pérennes,*
- *Adapter la gestion du patrimoine de haies végétales identifiées (cf. § 2) aux possibilités de restructurations foncières nécessaires à l'activité agricole et sous réserve de maintenir un linéaire et une qualité de bocage équivalent.*

Préserver les espaces naturels et agricoles de tout mitage *notamment par le camping ou le stationnement dispersé ou isolé de caravanes.*

Enrayer le développement de la "cabanisation" réalisée à des fins de loisirs.

Requalifier les espaces urbains marquant les portes d'entrée de la Bernerie-en-Retz, en particulier :

- *autour de l'échangeur de la RD 66 / RD 13,*

1) Favoriser l'entretien des espaces agricoles et naturels pour maintenir la qualité du cadre de vie

L'attractivité du littoral et du territoire de La Bernerie-en-Retz suscite des convoitises et des pressions sur le foncier agricole, qui se traduisent notamment par la déprise de l'activité agricole dans l'attente de mise en valeur des terrains par l'urbanisation, quand le foncier privatif n'est pas tout simplement mobilisé à des fins récréatives et de loisirs (phénomène de "cabanisation" à des fins de loisirs), en dépit des dispositions du règlement du P.L.U. en vigueur.

Entre friches végétales et 'cabanisation', les espaces de transition autour de l'agglomération jusqu'à la 'route bleue' et de manière un peu moindre, de l'autre côté de la RD13, autour du Pré Tarin, de la Blinière ou à proximité de la déchetterie…, font ainsi l'objet d'une fragmentation, préjudiciables à leur entretien par l'agriculture et d'une certaine manière, au maintien d'une certaine qualité du cadre de vie paysager.

C'est pourquoi, le PADD prévoit plusieurs grandes orientations pour limiter voire enrayer ce phénomène :

- encourager les restructurations foncières et paysagères et lancer un signe fort à la volonté de favoriser la reprise de l'activité agricole sur ces espaces. Cette orientation se traduit par la volonté de pérenniser (durablement) des espaces agricoles et naturels autour de l'agglomération et de l'autre côté de la 'route Bleue', comme l'illustre la cartographie indicative en page suivante. Cette orientation s'inscrit dans l'esprit et le respect des dispositions du SCOT du Pays de Retz.

En conséquence,

- Le PLU entend préserver la qualité paysagère du cadre de vie, en préservant certaines haies et boisements situés en zone agricole ou naturelle, sans que cela n'entrave las capacités de reprise d'activité agricole. La préservation de haies et boisements au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, offre la possibilité de recourir à un outil réglementaire plus souple (que le classement en espaces boisés classés), puisque la suppression de haies voire de boisements peut notamment être admise (sous conditions) lorsqu'elle est justifiée par des projets de développement de l'activité agricole ou d'implantation d'un siège d'exploitation agricole.
- Les possibilités d'implantation de constructions et d'installations par des tiers, en zone agricole, sont exclues, dès lors qu'elles ne sont pas directement liées et nécessaires aux activités agricoles, afin d'éviter un mitage de ces espaces qui compromettrait sensiblement toute perspective de reprise d'activité agricole. L'intégralité des espaces naturels, garant du maintien de la biodiversité et de continuités écologiques, doit aussi être préservée de toute construction et installation (sauf cas très particuliers d'intérêt général précisés au règlement.).
- Le développement de la 'cabanisation' doit donc être stoppée, afin d'arrêter la dispersion dans ces espaces de constructions ou installations même légères, risquant de gêner les capacités de reprise ou de développement d'activité agricole et de porter préjudice aux continuités écologiques et à qualité des espaces naturels et à la qualité des paysages.

Titre 2

Chapitre 1

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement

1.2. Préserver et valoriser notre cadre de vie
De la préservation du patrimoine à la recomposition des paysages (…)

1.2.3. ORIENTATION 1.3 : Restructurer dans le temps les espaces « agricoles » et de transition périurbaine (…)

Cette orientation générale est déclinée dans le PADD comme suit :

Requalifier les espaces urbains marquant les portes d'entrée de La Bernerie-en-Retz, en particulier :

- *autour de l'échangeur de la RD 66 / RD 13,*
- *le secteur d'activités du Moulin Neuf, établi le long de la RD 13.*

2) Véhiculer une image positive et séduisante du cadre de vie de la Bernerie jusqu'aux entrées d'agglomération

Les formes urbaines et le traitement paysager des entrées d'agglomération héritent d'anciennes extensions d'urbanisation, dénuées de qualité paysagère.

C'est pourquoi le PADD met l'accent sur la nécessité d'améliorer la perception paysagère et urbanistique des principales portes d'entrée de l'agglomération depuis la route ''Bleue'' (RD 13), à savoir d'une part autour de l'échangeur avec la RD66 (rue René-Guy Cadou) et d'autre part à l'échangeur de la zone d'activités du Moulin Neuf.

Cette orientation générale est relayée par des orientations d'aménagement et de programmation spécifiques à ces secteurs.

Titre 2

Chapitre 1

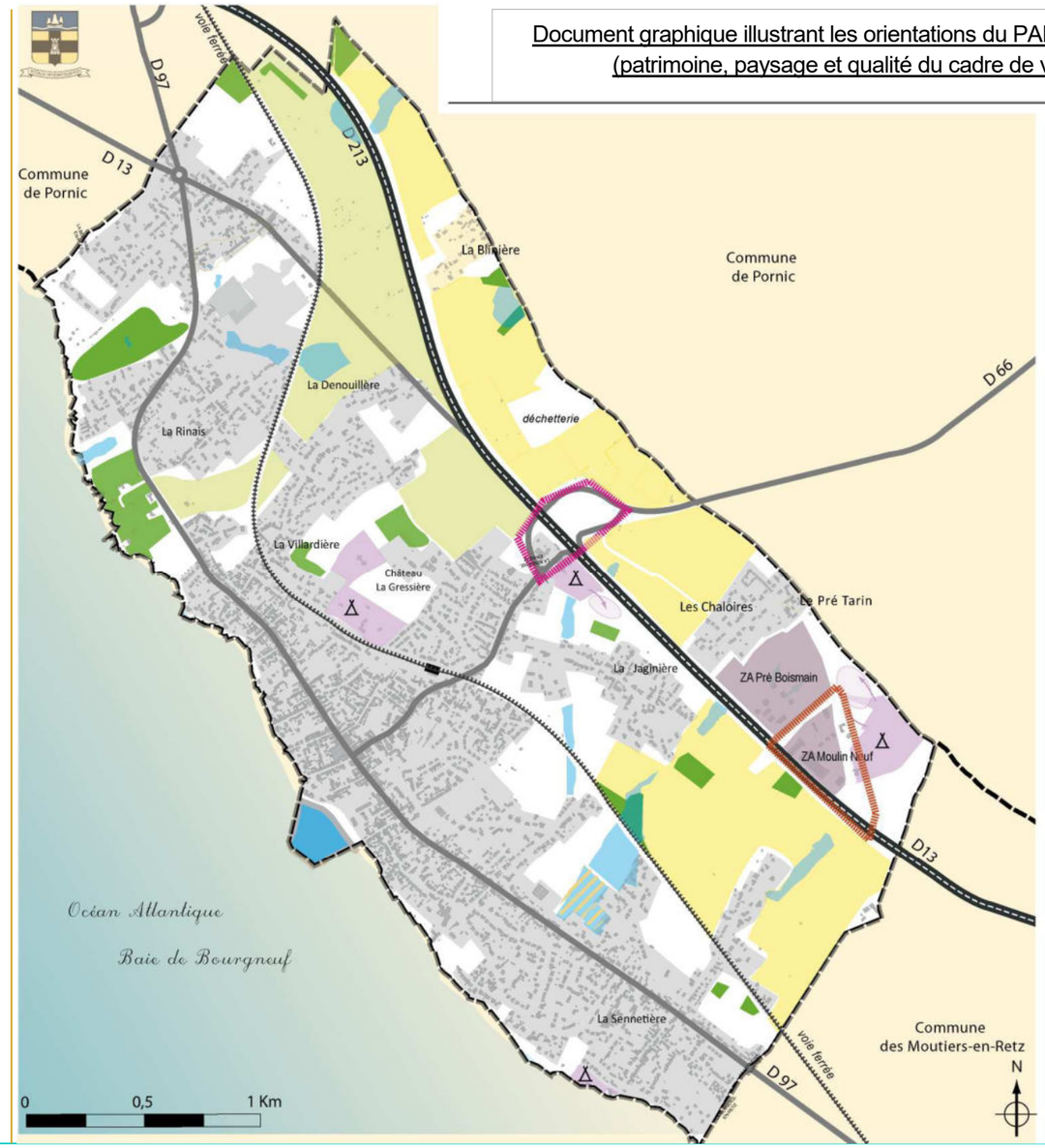
Les choix retenus
pour établir
le Projet d'Aménagement et
de Développement Durables

au regard notamment des
objectifs de protection de
l'environnement

1.2. Préserver et valoriser notre cadre de vie
De la préservation du patrimoine à la recomposition des paysages (…)

Préserver et valoriser le cadre de vie, la qualité des paysages : synthèse d'illustration graphique des orientations 1.2 et 1.3

Document graphique illustrant les orientations du PADD
(patrimoine, paysage et qualité du cadre de vie)



Préserver et valoriser
le cadre de vie et l'identité de la Bernerie-en-Retz

Restructurer dans le temps les espaces agricoles et de transition périurbaine

Affirmer et préserver autour de l'agglomération et des hameaux, des espaces agricoles (et naturels) à long terme

- Préserver de manière pérenne des espaces à dominante agricole
- Préserver des espaces pour leur intérêt 'naturel', paysager, pouvant être réutilisés à des fins agricoles
- Préserver les principaux espaces boisés
- Préserver les zones humides inventoriées (cf. SDAGE et SAGE)
- Zone humide à compenser, concernée par un projet de constructions (en cours)

Requalifier des espaces marquant les entrées de La Bernerie-en-Retz

- Requalifier les espaces (surtout publics) autour du secteur d'activités du Moulin Neuf
- Requalifier les espaces autour de l'échangeur de la RD 66 et RD 13

Pour repère

- Enveloppe urbaine de l'agglomération
- Enveloppe de hameau

Périmètre du territoire communal

source : IGN - Scan 25 - février 2006

A+B Urbanisme & Environnement

Titre 2

Chapitre 1

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement

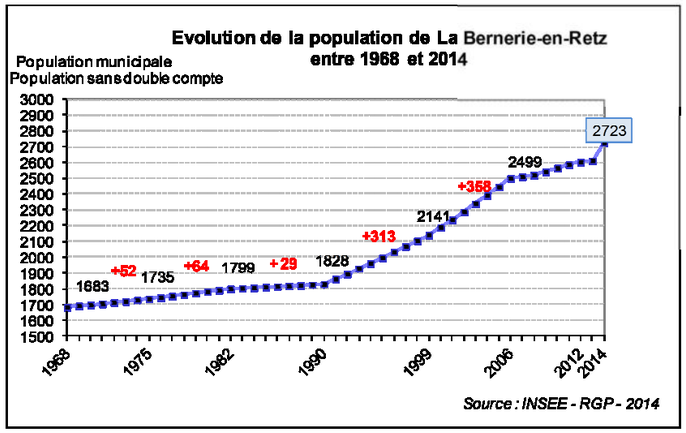
1.3. AXE STRATEGIQUE 2: Soutenir la vitalité du territoire par un développement cohérent et durable de l'habitat

PRINCIPAUX ENJEUX LIÉS AU DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT : UN DÉVELOPPEMENT ÉCONOME ET SOLIDAIRE

Le territoire de La Bernerie-en-Retz s'inscrit dans la bande d'attractivité du littoral atlantique à hauteur de la baie de Bourgneuf, à moins de 45 km de l'agglomération nantaise et de 35 km de Saint-Nazaire. Les fortes dynamiques démographiques et de constructions témoignent de cette attractivité.

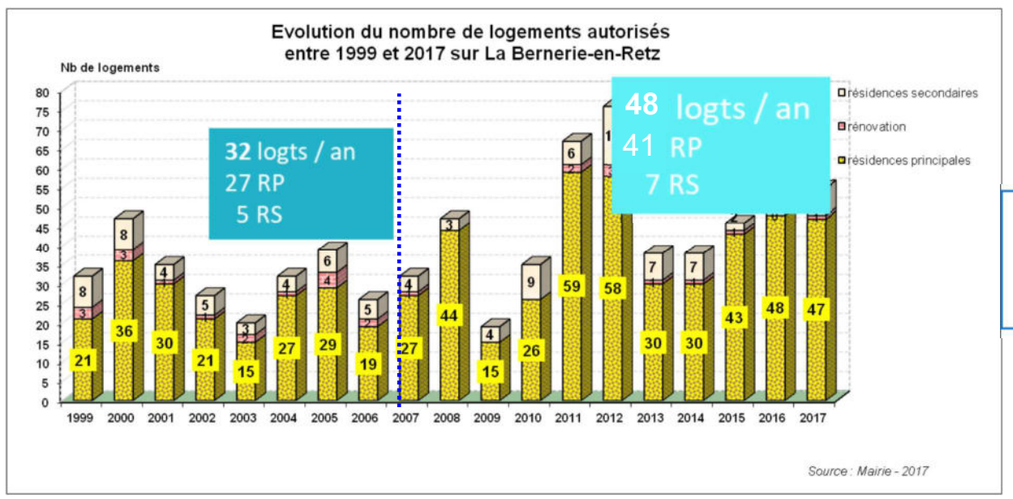
Depuis les années '90', la commune accueille en moyenne une quarantaine de logements nouveaux par an, dont un tiers de résidences secondaires (part abaissée à un cinquième depuis les années '2000'). Un cinquième de la population a moins de 10 ans de vécu sur la commune. Ce dynamisme démographique s'est aussi accompagné d'un renforcement sensible du tissu associatif communal.

Attractivité = croissance



Accroissement démographique

Augmentation de la construction de logements



> 40 logements neufs / an de 1999 à 2017

34 RP / an (résidences principales)

6 RS / an (résidences secondaires)

Titre 2

Chapitre 1

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement

1.3. AXE STRATEGIQUE 2: Soutenir la vitalité du territoire par un développement cohérent et durable de l'habitat

PRINCIPAUX ENJEUX LIÉS AU DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT : UN DÉVELOPPEMENT ÉCONOME ET SOLIDAIRE

1) La gestion économe du développement, respectueuse de l'identité communale

Depuis l'approbation du P.L.U. en 2008, environ 3 ha par an de terrains ont été urbanisés pour satisfaire la construction de logements. Près des deux tiers de la surface urbanisée, en extension urbaine, a permis la création de près de 6 logements sur dix. Ce développement s'accompagne aussi de l'implantation d'équipements d'intérêt collectif (moins de 1 ha).

L'enveloppe de l'agglomération intègre encore aujourd'hui des espaces non bâtis et des secteurs plutôt délaissés appelant à une revalorisation. De nouvelles formes de densification urbaine, par divisions parcellaires, se sont aussi développées ces dernières années. Le P.L.U. doit répondre à ces problématiques.

Le développement urbain de La Bernerie-en-Retz soulève ainsi des enjeux forts relatifs à la densification urbaine et à la préservation du capital agricole et du patrimoine communal.

Attractivité = croissance

↓

Consommation d'espace

3 ha / an consacrés à l'habitat
en moyenne depuis l'approbation du dernier PLU

Titre 2

Chapitre 1

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement

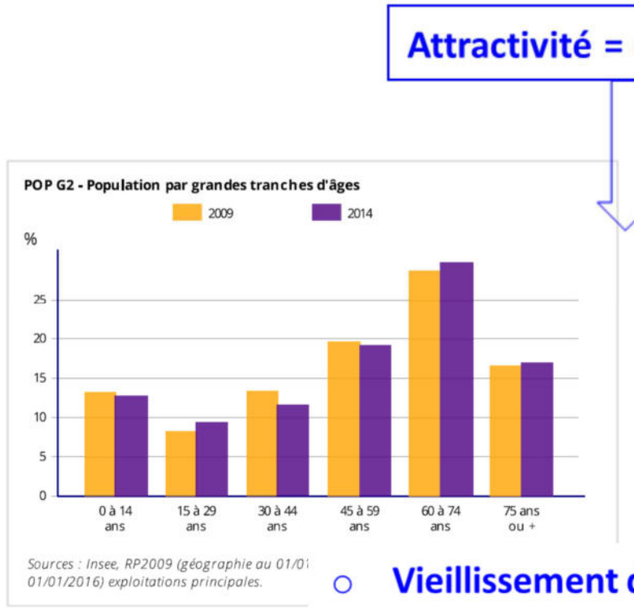
1.3. AXE STRATEGIQUE 2: Soutenir la vitalité du territoire par un développement cohérent et durable de l'habitat

ENJEUX LIÉS AU DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT : UN DÉVELOPPEMENT ÉCONOME ET SOLIDAIRE (...)

2) L'intégration de la population et l'accès aux logements pour tous

Le fort excédent migratoire des années '2000' se traduit par une représentation croissante des classes d'âges de plus de 45 ans. Cette dynamique renforce les pressions foncières et immobilières sur la commune et engendre, pour les jeunes ménages, des difficultés croissantes pour rester ou s'installer sur le territoire.

L'évolution du profil démographique communal soulève donc des enjeux forts relatifs à l'intégration de la population nouvelle à la vie locale et à la mise en adéquation du parc de logements.



- ❑ **> 1/4** de la population a moins de 20 ans de vécu sur la commune
- ❑ **Vieillissement de la population (IJ : 0,38)**
  ~ 1 habitant sur deux a plus de 60 ans
- ❑ **Difficultés de maintien et d'accueil des jeunes**

Attractivité = croissance

- ○ **Vieillissement de la population**
- ○ **Accès aux logements pour tous**
- ○ **Renouvellement démographique**
- ○ **Vitalité locale et pérennité des équipements**

Titre 2

Chapitre 1

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement

1.3. Soutenir la vitalité du territoire par un développement cohérent et durable de l'habitat

1.3.1. ORIENTATION 2.1 : Favoriser le renouvellement démographique et maîtriser le développement urbain

Cette orientation générale est déclinée dans le PADD comme suit :

Tabler sur la production d'environ 38 à 40 logements par an *de manière à satisfaire croissance et renouvellement démographiques.*

Échelonner dans le temps cette croissance démographique et urbaine pour :

- *l'adapter à un équilibre de fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et maîtriser les coûts du développement pour la collectivité,*
- *préserver la cohésion sociale de la commune,*
- *atténuer les impacts visuels des modifications du paysage et les incidences sur l'environnement.*

Un besoin de logements défini au regard de :
. l'attractivité du territoire
. la dynamique de constructions de logements en cours
. les capacités d'accueil du territoire
(cf. chapitre 1.6.1)

Un besoin défini en compatibilité avec le SCOT du Pays de Retz (cf. Titre 3, chapitre 1)

Besoins en logements *:* ***38 à 40 logements / an***

dont ***~ 34 au moins de*** *résidences principales / an*

Calcul du '' point mort" : environ 12 à 15 logements / an, à savoir :

'Point d'équilibre' ***~ 8 à 9*** *logements / an*

nécessaires pour compenser le desserrement des ménages

Taille moyenne des ménages en 2014 : 1,97
hypothèse : 1,85 à 1,9 / an en 2027

et ***~ 4 à 6*** *logements / an*

prenant en compte :

- *les effets possibles du renouvellement urbain (démolitions, désaffectations, sorties de parc de logement), la fluidité du parc,*
- *l'évolution de la vacance et du parc de résidences secondaires*

1) Créer 38 à 40 logements supplémentaires par an en vue de satisfaire la croissance et le renouvellement démographique

L'objectif de production de logements à La Bernerie-en-Retz d'environ 38 à 40 logements par an de manière à satisfaire la croissance et le renouvellement démographique, avec un apport annuel d'au moins 34 résidences principales. La dynamique démographique s'inscrit dans une logique de maîtrise des rythmes de développement de l'habitat, en cohérence avec l'évolution de l'emploi, des équipements et des services sur le secteur et en compatibilité avec le SCoT du Pays de Retz et avec le projet de Programme Local de l'Habitat (P.L.H.).

La population communale pourrait au regard de cet objectif avoisiner les 3400 habitants d'ici une dizaine d'années, soit un accroissement de 500 à 600 habitants (soit une moyenne annuelle de + 1,7 %) jusqu'en 2028..

Au regard des enjeux de développement du territoire (rappelés en préambule), le renouvellement démographique reste en ce sens déterminant : il vise au maintien des équipements publics, au soutien de la vie des commerces et services de proximité. La croissance du parc de logements doit contribuer à l'ancrage sur La Bernerie-en-Retz, d'habitants susceptibles de soutenir la vie locale, celle des associations, des commerces, des services, des activités économiques, des animations sportives, récréatives…

La programmation des besoins en logements doit être échelonnée dans le temps

2) Échelonner la croissance du parc de logements pour réguler dans le temps la croissance démographique

afin de soutenir, de réguler et de maîtriser la croissance démographique, au regard des capacités des équipements d'intérêt collectif (notamment des écoles, de la station d'épuration du bourg…), de manière à maintenir un niveau régulier des effectifs scolaires et afin d'accompagner le vieillissement de la population par une offre adaptée en logements pour des séniors ou des personnes âgées.

Cette maîtrise dans le temps de l'apport en logements et en ménages est aussi nécessaire pour faciliter l'intégration à la vie locale des habitants nouveaux. La régulation du développement urbain s'impose aussi pour réduire les impacts pouvant être ressentis sur les espaces agricoles, les paysages et l'environnement.

Des orientations d'aménagement et de programmation précisent en ce sens un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des secteurs à urbaniser à vocation dominante d'habitat, pour favoriser cet échelonnement dans le temps des apports en logements (cf. O.A.P. - Dispositions générales).

Titre 2

Chapitre 1

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement

1.3. Soutenir la vitalité du territoire par un développement cohérent et durable de l'habitat (…)

1.3.2. ORIENTATION 2.2 : Assurer un mode de développement urbain économe et durable

Cette orientation générale est déclinée dans le PADD comme suit :

Assurer un développement urbain équilibré du bourg, permettant de soutenir la vitalité locale, devant profiter
. en priorité au centre-bourg,
. ensuite à la vie des cœurs de quartiers.

Privilégier la création de logements par renouvellement urbain ou par une densification urbaine raisonnée, *à savoir par :*

. Des possibilités de densification urbaine dans le bourg,

. Des possibilités de requalification de sites (par exemple, l'ancien stade ou d'anciens sites d'activités),

. Des possibilité de reprise de bâtiments (y compris de logements vacants) pour rénover, réhabiliter ou créer des logements

Satisfaire une offre complémentaire en logements par des extensions limitées et maîtrisées de l'agglomération et de manière secondaire, par une offre au sein des enveloppes urbaines des secteurs du Pré Tarin / les Chaloires et de la Blinière

. Définir une stratégie d'extensions urbaines qui soutiennent la vitalité locale (en lien avec le centre-bourg)

. Définir une stratégie d'extensions de l'agglomération donnant une lisibilité au développement urbain et à la préservation des espaces agricoles et naturels.

. Permettre, de manière limitée, des possibilités d'accueil de logements au sein de La Blinière, dans le respect des dispositions de la loi Littoral.

1) Privilégier le développement de l'habitat par renouvellement urbain ou une densification urbaine raisonnée

Le projet incite à créer les nouveaux logements par renouvellement urbain, à savoir par urbanisation d'entités végétales situées au cœur du bourg (''dents creuses'', divisions parcellaires) et par requalification * de sites (* voir notamment les OAP 1 et 2).

Un potentiel théorique de production de **190 logements est escompté à 10 ans** sur des espaces situés au cœur du tissu urbain (agglomération, y compris le secteur du Pré Tarin / Les Chaloires) et au sein du secteur de La Blinière dans le respect de la loi Littoral (par changement de destination d'anciens bâtiments). Ce potentiel, analysé dans le cadre du diagnostic urbain, se répartit globalement de la manière suivante :

Production de logements par renouvellement urbain, dans les dix années à venir :

- ⊇ au sein de l'enveloppe urbaine de l'agglomération (bourg) ~ 180 logements
- ⊇ au sein du secteur aggloméré du Pré Tarin / Les Chaloires ~ 5 logements
- ⊇ au sein du secteur de la Blinière ~ 3 logements

Plus de la moitié du potentiel de logements escompté à dix ans est couverte (garantie) par des orientations d'aménagement et de programmation, visant les principaux terrains et sites propices à la création de logements nouveaux.

Les potentialités de densification urbaine et de renouvellement urbain devront être conçues de telle manière qu'elles respectent la qualité patrimoniale et paysagère des sites, l'identité de quartiers et la préservation d'îlots ''verts'' d'intérêt paysager ou identitaire. Elles sont en tout état de cause conditionnées par le respect des dispositions du règlement et le cas échéant par leur compatibilité avec les O.A.P. pouvant être définies sur certains secteurs.

Seule l'agglomération (bourg) peut admettre des possibilités d'extensions urbaines, à

2) Satisfaire l'offre complémentaire en logements par des extensions maîtrisées de l'agglomération (bourg)

condition d'être maîtrisées, encadrées par les OAP, dans le respect de l'orientation (échelonner dans le temps cette croissance démographique et urbaine).

Les possibilités d'extension urbaine du bourg prennent donc en compte le potentiel attendu de création de logements par renouvellement urbain à dix ans (cf. point ci-dessus) de manière à dégager une capacité de production (environ 190 logements à dix ans) par extension urbaine de l'agglomération (bourg), permettant de satisfaire le besoin de création de 380 à 400 logements à dix ans à l'échelle communale.

Titre 2

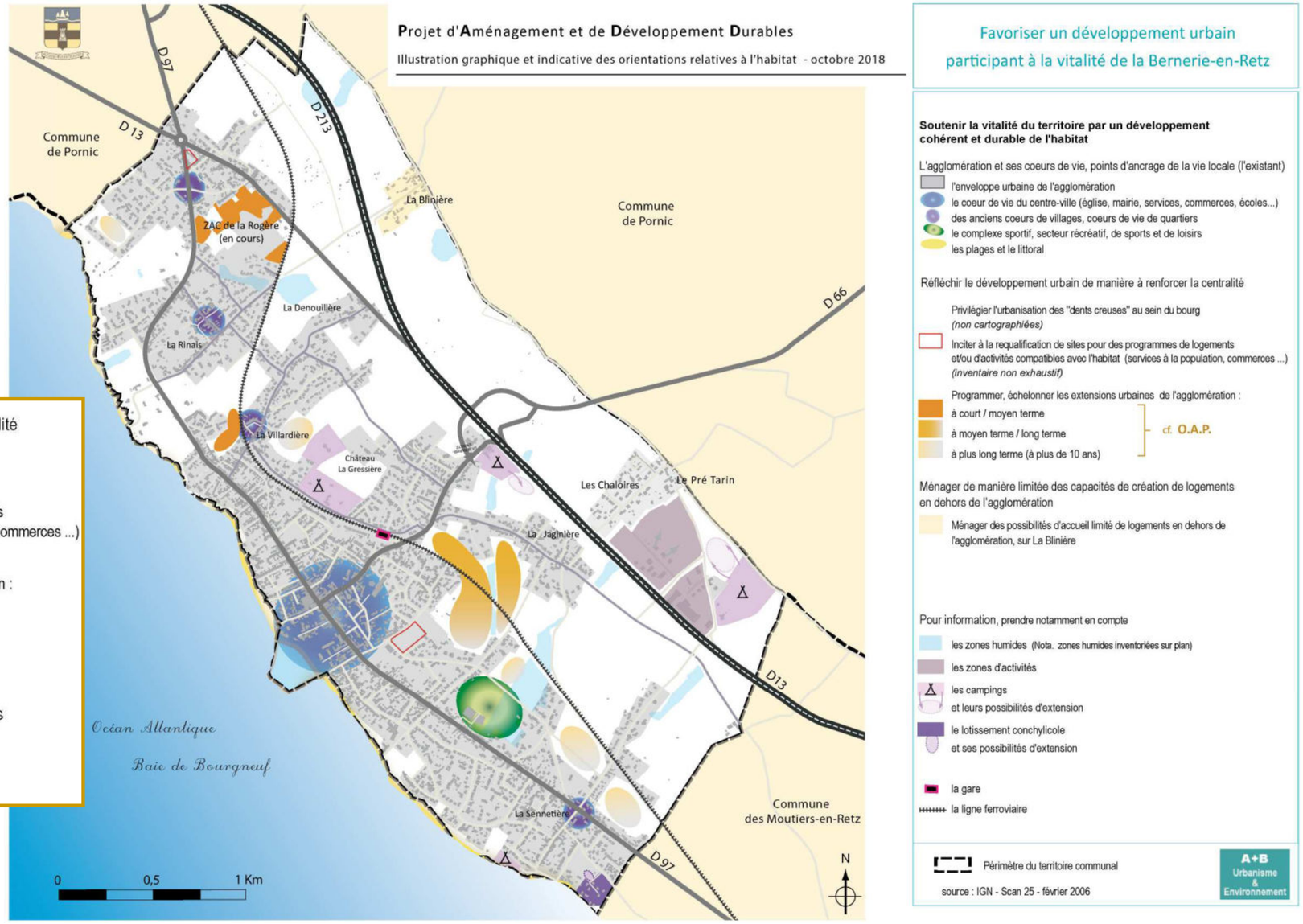
Chapitre 1

Les choix retenus
pour établir
le Projet d'Aménagement et
de Développement Durables

1.3. Soutenir la vitalité du territoire par un développement cohérent et durable de l'habitat (…)

1.3.2. ORIENTATION 2.2 : Assurer un mode de développement urbain économe et durable (…)

Favoriser un développement urbain participant à la vitalité de La Bernerie-en-Retz par un renouvellement urbain à privilégier et des extensions urbaines maîtrisées de l'agglomération : synthèse d'illustration graphique indicative des orientations



Réfléchir le développement urbain de manière à renforcer la centralité
Privilégier l'urbanisation des "dents creuses" au sein du bourg
(non cartographiées)
Inciter à la requalification de sites pour des programmes de logements et/ou d'activités compatibles avec l'habitat (services à la population, commerces ...)
(inventaire non exhaustif)
Programmer, échelonner les extensions urbaines de l'agglomération :
à court / moyen terme
à moyen terme / long terme
à plus long terme (à plus de 10 ans)
cf. O.A.P.
Ménager de manière limitée des capacités de création de logements en dehors de l'agglomération
Ménager des possibilités d'accueil limité de logements en dehors de l'agglomération, sur La Blinière

Titre 2

Chapitre 1

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement

1.3. Soutenir la vitalité du territoire par un développement cohérent et durable de l'habitat (…)

1.3.2. ORIENTATION 2.2 : Assurer un mode de développement urbain économe et durable (…)

… ce que dit le PADD (extrait)

[…]

Adapter les densités et les formes urbaines en rapport avec leur environnement

*. Respecter une densité minimale moyenne de **15** logements / ha pour les nouvelles opérations d'urbanisation, densité pouvant être ventilée de manière différentielle selon les secteurs*

. Encadrer les possibilités de densification urbaine :

- *densifier le bourg à condition de préserver la qualité patrimoniale des bâtiments et des sites dans le respect de l'AVAP,*
- *Permettre la valorisation des arrières de parcelles déjà bâties ("seconds rideaux") sous conditions :*
  - *.. d'être réalisées au sein de l'enveloppe urbaine agglomérée,*
  - *.. de limiter notamment la valorisation de "seconds rideaux" au contact d'espaces naturels ou agricoles,*
  - *.. d'être réalisées dans une optique d'urbanisation cohérente et d'ensemble d'arrières de parcelles.*

. Penser la typologie de logements (collectifs, intermédiaires, individuels) en rapport avec leur contexte urbain.

Inscrire les projets d'aménagement dans le cadre d'une ambition territoriale de qualité environnementale et de développement durable : *favoriser des projets d'urbanisation ou de renouvellement urbain économes en énergie, en déplacement et soigneux de la qualité du cadre de vie proposée aux habitants.*

Savoir maintenir des espaces d'aération urbaine (espaces récréatifs, espaces verts, espaces publics de convivialité…)

. Préserver et pouvoir valoriser la "trame verte" en tant qu'espaces d'intérêt collectif ou d'intérêt paysager ou identitaire (parc du square Thibaud, îlots de jardins potagers, espaces verts de quartiers…) ;

. Penser 'équilibre entre densité urbaine et espaces d'aération urbaine '(espaces extérieurs de détentes, espaces verts, récréatifs ou d'intérêt collectif) dans le cadre des opérations d'urbanisation ou de renouvellement urbain.

3) Assurer un mode de développement urbain qualitatif et durable : densifier, mais pas n'importe comment

Des densités urbaines à respecter

Afin de satisfaire une production d'environ 38 à 40 logements par an tout en limitant le prélèvement d'espace d'intérêt agricole ou naturel, le projet :

- incite aux opérations de renouvellement urbain voire de densification urbaine,
- exige qu'un minimum de densité urbaine (nombre de constructions ou de logements à l'hectare) soit respecté, aussi bien pour les principales opérations réalisées en renouvellement urbain ou celles réalisées en extension urbaine, ces densités devant être adaptées au contexte urbain de l'opération projetée.

La recherche de densité urbaine, adaptée à l'environnement, doit amener les aménageurs à créer des formes urbaines variées, pouvant intégrer des logements collectifs ou intermédiaires dans les programmes d'aménagement, pour pouvoir satisfaire à la fois des objectifs de densité plus élevée tout en laissant place à des formes urbaines d'habitat individuel plus classique.

Afin d'assurer la réalisation de ces objectifs, le PADD s'appuie sur les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** définies pour chacun des secteurs à enjeux urbains (cf. pièce 3 du P.L.U.) afin de garantir le respect de densités minimales de **15 logements par hectare** en fonction de leur environnement, en compatibilité avec le SCOT du Pays de Retz.

Il est à préciser que les **OAP** tablent sur une densité minimale de **20 logements / ha *** pour les secteurs urbanisables à dix ans.

Les limites à la densification urbaine imposées par le PADD

La recherche d'utilisation économe et rationnelle de l'espace, traduite par des exigences de densités urbaines, ne doit pour autant :

- ni aller à l'encontre de la qualité de l'urbanisme bernerien et de la sauvegarde de son patrimoine, ne serait-ce que dans le respect de l'AVAP,
- ni de la qualité des conditions de vie des habitants exposés à ces projets.

Les divisions parcellaires permettant la création de logements, notamment par valorisation d'arrières de parcelles déjà bâties ("second rideau"), ne sont ainsi pas systématiquement souhaitables, dès lors que ces opérations nuisent au caractère urbanistique et à la qualité des conditions de voisinage sur le secteur concerné, dès lors qu'elles ne s'inscrivent pas dans une optique d'urbanisation cohérente de ces arrières de parcelles.

* Densité calculée au regard du SCOT =

Rapport entre le total des logements produits et la surface consommée (excluant les surfaces visées par des opérations renouvellement urbain, en l'occurrence, les secteurs des OAP 1 et 2 (terrain de football et site de la Rogère)

Titre 2

Chapitre 1

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement

1.3. Soutenir la vitalité du territoire par un développement cohérent et durable de l'habitat (…)

1.3.2. ORIENTATION 2.2 : Assurer un mode de développement urbain économe et durable (…)

… ce que dit le PADD (extrait)

[…]

Adapter les densités et les formes urbaines en rapport avec leur environnement

*. Respecter une densité minimale moyenne de **15** logements / ha pour les nouvelles opérations d'urbanisation, densité pouvant être ventilée de manière différentielle selon les secteurs*

. Encadrer les possibilités de densification urbaine :

- *densifier le bourg à condition de préserver la qualité patrimoniale des bâtiments et des sites dans le respect de l'AVAP,*
- *Permettre la valorisation des arrières de parcelles déjà bâties (''seconds rideaux'') sous conditions :*
  - *.. d'être réalisées au sein de l'enveloppe urbaine agglomérée,*
  - *.. de limiter notamment la valorisation de ''seconds rideaux'' au contact d'espaces naturels ou agricoles,*
  - *.. d'être réalisées dans une optique d'urbanisation cohérente et d'ensemble d'arrières de parcelles.*

. Penser la typologie de logements (collectifs, intermédiaires, individuels) en rapport avec leur contexte urbain.

Inscrire les projets d'aménagement dans le cadre d'une ambition territoriale de qualité environnementale et de développement durable : *favoriser des projets d'urbanisation ou de renouvellement urbain économes en énergie, en déplacement et soigneux de la qualité du cadre de vie proposée aux habitants.*

Savoir maintenir des espaces d'aération urbaine (espaces récréatifs, espaces verts, espaces publics de convivialité…)

. Préserver et pouvoir valoriser la ''trame verte'' en tant qu'espaces d'intérêt collectif ou d'intérêt paysager ou identitaire (parc du square Thibaud, îlots de jardins potagers, espaces verts de quartiers…) ;

. Penser 'équilibre entre densité urbaine et espaces d'aération urbaine '(espaces extérieurs de détentes, espaces verts, récréatifs ou d'intérêt collectif) dans le cadre des opérations d'urbanisation ou de renouvellement urbain.

3) Assurer un mode de développement urbain qualitatif et durable : densifier, mais pas n'importe comment

Les limites à la densification urbaine imposées par le PADD (…)

Les divisions parcellaires destinées à la réalisation de créations de logements en ''seconds rideaux'' doivent également être évitées lorsqu'elles concernent des parties de terrains localisées au contact avec des espaces agricoles ou naturels.

Ces opérations pourraient alors être perçues comme des formes d'extensions urbaines (extensions de l'enveloppe urbaine de l'agglomération) qui ne sont pas prévues par le PADD pour satisfaire les besoins en logements à dix ans dans l'intérêt général du développement de La Bernerie-en-Retz, puisque le PADD cherche avant toute chose à permettre la densification urbaine au sein de l'enveloppe urbaine et à définir des stratégies d'extensions urbaines pour créer de nouveaux logements, mais dans tous les cas, en privilégiant l'accueil de nouveaux ménages à proximité des cœurs de vie de l'agglomération, en particulier à proximité du centre-bourg voire du secteur de la gare.

Les possibilités de valorisation de ''seconds rideaux'' doivent donc être particulièrement limitées et encadrées sur les terrains situés aux abords des espaces agricoles ou naturels compris dans les coupures d'urbanisation définies au titre de la loi Littoral en compatibilité avec le SCOT et sur les terrains donnant sur des espaces agricoles de transition en périphérie de l'agglomération et qui plus est, sur les pourtours des secteurs d'habitat aggloméré du Pré Tarin / Les Chaloires.

Les orientations du PADD visant à promouvoir un urbanisme de qualité, économe en énergie et plaçant l'environnement, les déplacements et la qualité du cadre de vie au cœur des projets d'aménagement, sont pour l'essentiel retranscrites dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP en pièce n° 3 du PLU).

Titre 2

Chapitre 1

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement

1.3. Soutenir la vitalité du territoire par un développement cohérent et durable de l'habitat (…)

1.3.2. ORIENTATION 2.2 : Assurer un mode de développement urbain économe et durable (…)

… ce que dit le PADD (extrait)

[…]

Inscrire les projets d'aménagement dans le cadre d'une ambition territoriale de qualité environnementale et de développement durable : *favoriser des projets d'urbanisation ou de renouvellement urbain économes en énergie, en déplacement et soigneux de la qualité du cadre de vie proposée aux habitants.*

Savoir maintenir des espaces d'aération urbaine (espaces récréatifs, espaces verts, espaces publics de convivialité…)

. Préserver et pouvoir valoriser la ''trame verte'' en tant qu'espaces d'intérêt collectif ou d'intérêt paysager ou identitaire (parc du square Thibaud, îlots de jardins potagers, espaces verts de quartiers…) ;

. Penser 'équilibre entre densité urbaine et espaces d'aération urbaine ''(espaces extérieurs de détentes, espaces verts, récréatifs ou d'intérêt collectif) dans le cadre des opérations d'urbanisation ou de renouvellement urbain.

cf. chapitre 1.3.2. : orientation 3.2

Illustration des **espaces ou équipements d'intérêt collectif à conserver ou à créer**

3) Assurer un mode de développement urbain qualitatif et durable : densifier, mais pas n'importe comment

Une qualité d'aménagement et d'urbanisme à promouvoir :

La qualité de l'urbanisme au service de la qualité de vie des habitants, c'est aussi l'une des aspirations émises par le P.A.D.D et par les orientations d'aménagement et de programmation : les futures opérations d'aménagement doivent veiller à assurer leur greffe par rapport à leur environnement, elles doivent réfléchir les formes urbaines de manière à ''offrir à chaque habitant des conditions d'accès au logement séduisantes'' (cf. O.A.P.– Partie I).

Les orientations d'aménagement relatives aux secteurs à enjeux urbains (cf. O.A.P.– Partie II) relaient cette préoccupation en s'attachant notamment à préserver un minimum d'espaces verts au sein de ces secteurs, à la fois pour apporter de la respiration au quartier et à ses habitants, leur proposer des espaces de vie extérieurs agréables.

Les futurs aménageurs sont invités à concevoir les futures opérations dans cette optique, en compatibilité avec les orientations d'aménagement définies le cas échéant sur le secteur concerné.

Des dispositions réglementaires sont également prévues pour prendre en compte des espaces ou éléments d'intérêt paysager et pour gérer les eaux usées et pluviales. En cohérence avec le zonage d'assainissement pluvial, les projets d'aménagement devront éviter les excès d'imperméabilisation des sols, qui sont préjudiciables à la gestion des eaux de ruissellement en agglomération et qui impliqueraient des besoins d'adaptation de réseaux publics et des coûts pour la collectivité.

Par ailleurs, la couverture de par les communications numériques représente également un objectif pour faciliter l'accès à ce mode de communication pour tout ménage. Pour les nouveaux quartiers d'habitat, sera exigée la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de fibre optique.

Le maintien d'espaces d'aération urbaine

Certains secteurs, localisés au sein de l'agglomération, doivent être préservés d'un développement de l'habitat, parce qu'ils correspondent à des espaces aménagés pour leur intérêt collectif (Square Thibaud, anciens communs...), ou bien à des îlots d'espaces verts à conserver au sein de quartiers ou à créer dans le cadre de futures opérations d'aménagement (cf. OAP).

Titre 2

Chapitre 1

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement

1.3. Soutenir la vitalité du territoire par un développement cohérent et durable de l'habitat (…)

1.3.3. ORIENTATION 2.3 : Favoriser l'accès au logement par une offre adaptée et diversifiée

Cette orientation générale est déclinée dans le PADD comme suit :

Favoriser la diversité de la typologie de nouveaux logements : *logements individuels, intermédiaires, collectifs, logements en accession et en location, devant comprendre une part de logements aidés. Cette mixité de typologie de logements implique que soit développée une diversité de formes urbaines et de terrains à bâtir (tailles de parcelles variées).*

Favoriser une mixité de localisation des logements nouveaux (cœur de bourg, quartiers périphériques…)

Favoriser la reprise et la réhabilitation de logements anciens ou de logements vacants

Permettre l'aménagement de logements par changement de destination d'anciens bâtiments : *et s'il y a lieu en zone agricole ou naturelle, dans le respect de la réglementation en vigueur.*

Estimation indicative du nombre minimal de nouveaux logements locatifs sociaux escomptés ces dix prochaines années en application des O.A.P.

		Nombre minimal indicatif de logements à réaliser à 10 ans 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 pour le secteur concerné
OAP1	UA - Terrain de football - Rue Jeanne d'Arc	*42*	20%	8
OAP11	AU1R - ZAC de La Rogère	*54*	13	13
OAP13	AU2 - La Jaginière	*101*	20%	20
Total : objectif minimal de logements locatifs sociaux à produire sur 10 ans		*197*	20,8 %	41 *

Soit un peu plus de 10 % de la production de logements prévus à dix ans.

* **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.

1) Favoriser la diversité de l'offre en logements

L'offre doit rester accessible à tout type de ménages et doit notamment favoriser les possibilités d'implantation de jeunes ménages, de séniors, de personnes âgées. Les orientations générales du P.A.D.D. et les orientations d'aménagement et de programmation (orientations d'aménagement de secteurs destinés à l'urbanisation), demandent notamment que l'offre en logements intègre :

- une diversité de l'offre en terrains à bâtir : Il s'agit d'offrir des parcelles constructibles de taille différente, mais qui reste limitée dans le respect de l'économie de l'espace, de prévoir des terrains adaptés à la réalisation de maisons individuelles, mais aussi d'autres pouvant recevoir des logements intermédiaires voire de petits immeubles collectifs, notamment sur des secteurs du centre-bourg ou en contiguïté avec le centre-bourg.
- une diversité dans des objectifs de mixité sociale : face aux pressions sur l'immobilier et au vieillissement de la population, la diversité de l'offre en logements, s'impose pour faciliter l'accès au logement à tout type de ménages, jeunes ou moins jeunes, séniors ou personnes âgées, actifs ou personnes aux revenus plus limités. L'accession à la propriété doit intégrer une part d'accession sociale, comme cela est réalisé sur la ZAC de la Rogère et envisagé sur le secteur de la Jaginière.

  Outre l'accession à la propriété, le territoire bernerien doit pouvoir disposer d'une offre en logements locatifs, devant comprendre une part de logements locatifs sociaux en compatibilité avec les objectifs du SCOT et du projet de PLH. La dernière tranche de la ZAC de la Rogère doit encore assurer la réalisation d'au moins 13 logements locatifs sociaux. Les OAP prévoient aussi 20% minimum de logements sociaux sur le secteur (de requalification urbaine) du terrain de football rue Jeanne d'Arc et sur le principal secteur à urbaniser entre le centre-bourg et La Jaginière.

La diversité de l'offre en logements peut être privilégiée dans le cadre de la mise en place d'opérations d'initiative publique (ZAC notamment) ou bien à travers une concertation et des négociations menées par la commune avec des investisseurs privés pour les inciter à promouvoir une certaine diversité et mixité dans l'offre en logements.

Ainsi, la programmation de logements entrevue par le PADD favorise une mixité également géographique de l'offre en logements, permettant d'offrir un panel de terrains à bâtir et d'offre en logements répartis en priorité sur le centre-bourg ou proche du centre-bourg, mais aussi sur des secteurs périphériques du cœur de l'agglomération.

Après la ZAC de la Rogère disposant d'une offre de logements au Nord-Ouest de l'agglomération, le PADD rééquilibre l'offre spatiale en logements à travers de nouveaux grands programmes de logements envisagés sur le secteur de Port Saint-Jacques bénéficiant de la proximité du littoral et sur celui de la Jaginière, proche quant à lui de la gare et du centre-bourg.

Titre 2

Chapitre 1

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement

1.3. Soutenir la vitalité du territoire par un développement cohérent et durable de l'habitat (…)

1.3.3. ORIENTATION 2.3 : Favoriser l'accès au logement par une offre adaptée et diversifiée (…)

Cette orientation générale est déclinée dans le PADD comme suit :

[…]

Favoriser la reprise et la réhabilitation de logements anciens ou de logements vacants

Permettre l'aménagement de logements par changement de destination d'anciens bâtiments : *et s'il y a lieu en zone agricole ou naturelle, dans le respect de la réglementation en vigueur.*

2) Favoriser la reprise de logements anciens ou vacants

En cohérence avec la loi ALUR et ayant pour objectif de réduire la consommation d'espace liée au développement de l'habitat, le PADD souligne la volonté communale de favoriser en premier lieu le renouvellement urbain.

Cela passe notamment par un encouragement à la reprise de logements anciens ou de logements vacants.

Il est à préciser que l'INSEE relevait en 2014, 131 logements vacants, mais ce relevé intègre des plateformes de constructions en cours de réalisation et semble comprendre des logements comptabilisés comme vacants correspondant ou bien à des logements locatifs pour lesquels une transition de location pouvait être en cours ou à des logements déclarés vacants mais conservés par leur propriétaire et ne disposant d'aucune mise sur le marché.

Il apparaît que cette donnée de 2014 est largement surestimée et ne correspond pas à la réalité du marché, pour une commune littorale faisant l'objet de certaines pressions immobilières.

3) Permettre la création de logements en campagne à travers la mise en valeur d'anciens bâtiments agricoles de caractère

De surcroît, le P.A.D.D. admet s'il y a lieu, des possibilités de changement de destination d'anciens bâtiments agricoles, qui sont essentiellement destinées à favoriser le maintien, l'entretien de bâtisses présentant un intérêt architectural et patrimonial, souvent en pierres.

En dehors de l'agglomération, ces possibilités de changement de destination sont admises à condition qu'elles ne gênent pas le fonctionnement ou le développement d'exploitations agricoles.

Des possibilités de changement de destination sont identifiées par le projet de PLU, en zone agricole, au sein du secteur de La Blinière.

Titre 2

Chapitre 1

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement

1.4. AXE STRATEGIQUE 3 : Offrir aux Berneriens un développement social, solidaire et convivial (économie, équipements, déplacements)

Enjeux liés au développement local

Le dynamisme et la qualité du développement

Les activités commerciales de La Bernerie-en-Retz sont concentrées en centre-bourg, qui accueille également de nombreux équipements et services. C'est le principal cœur de vie de l'agglomération.

Deux zones d'activités existent sur la commune : Le Moulin Neuf, et la zone d'activités du Pré Boismain qui conserve quelques possibilités d'implantation pour des activités surtout industrielles ou artisanales.

L'activité conchylicole est bien organisée sur le territoire communal, avec notamment la présence du lotissement conchylicole de la Sennetière (8 conchyliculteurs).

Par ailleurs, la commune n'accueille plus d'agriculteur (ou de viticulteur) sur son territoire, mais des terrains sont toujours exploités et entretenus par l'agriculture, par des exploitants de communes extérieures à la Bernerie.

Commune attractive, La Bernerie-en-Retz est exposée à des problématiques fortes de déplacements et de stationnement, notamment en centre-ville et à l'abords des principaux points d'accès aux plages. Il s'agit en particulier de désengorger le centre ville et d'améliorer les liaisons de manière générale, dont les liaisons ''douces'' vers la frange littorale, vers le centre-bourg et les principaux autres cœurs de vie (secteurs d'équipements collectifs), sans oublier l'accessibilité à la gare.

Habiter le territoire est une chose, l'animer et inviter à participer à la vie locale en est une autre. L'accueil d'une population, permanente ou de passage, ne peut participer à la vitalité locale que s'il s'accompagne :

- d'actions favorables au dynamisme économique, à une offre adaptée en commerces, en services à la population, en activités (sportives et de loisirs, culturelles…), en structures scolaires et périscolaires…
- d'une mise en adéquation des moyens de communication et de déplacements, destinée à faciliter l'accessibilité à l'ensemble de ces lieux d'activités et de vie et à renforcer l'attractivité du territoire.

Maintenir la vie et la vitalité de La Bernerie-en-Retz

⇩

Accompagner le développement de l'habitat

1. Vie économique	animation et richesses du territoire et offre d'emplois
2. Vie sociale	mise à disposition d'équipements publics, d'espaces récréatifs, de loisirs…
3. Pratiques du territoire	qualité des déplacements entre lieux d'habitat, de vie et d'activités

Titre 2

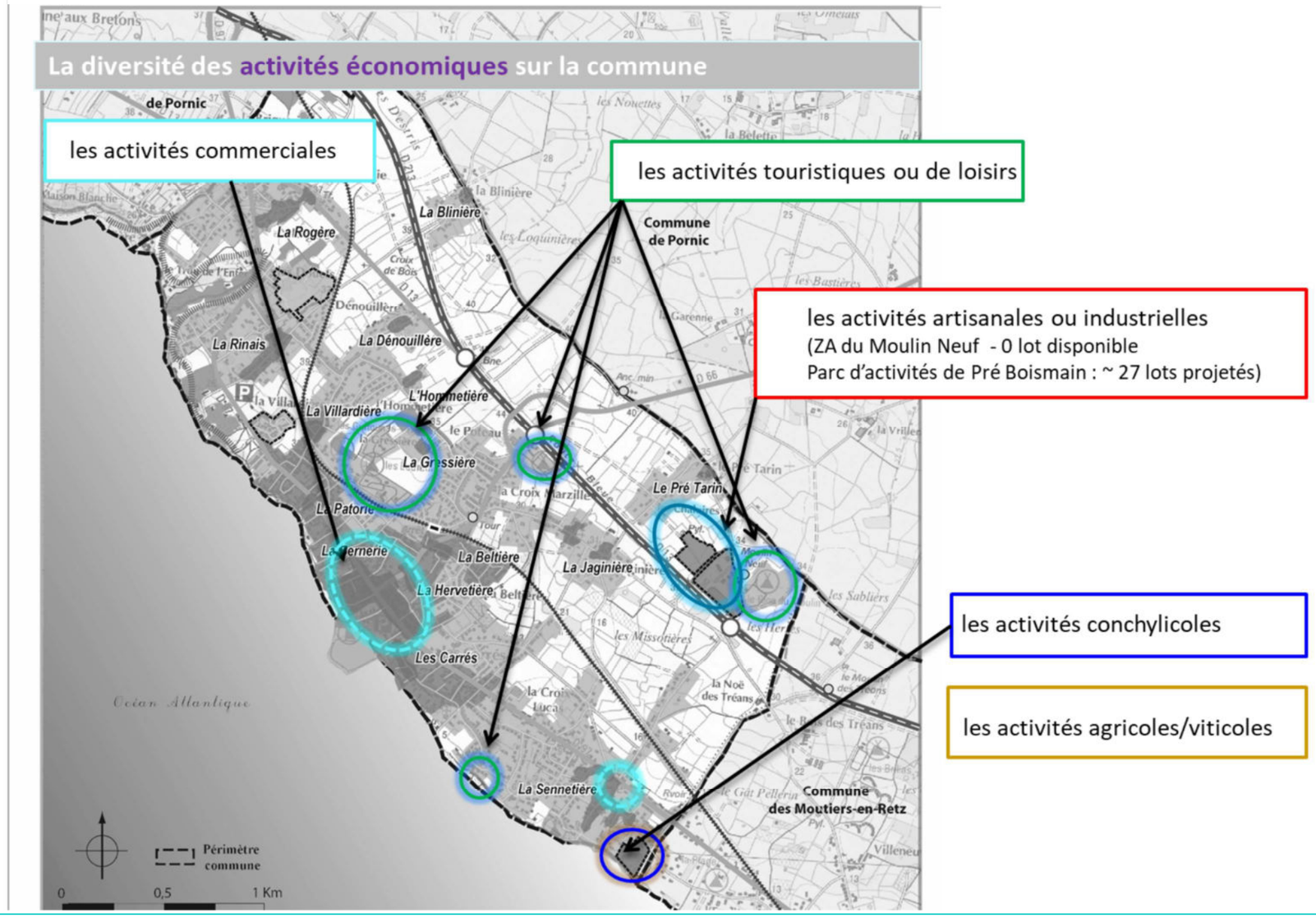
Chapitre 1

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement

1.4. AXE STRATEGIQUE 3 : Offrir aux Berneriens un développement social, solidaire et convivial (économie, équipements, déplacements)

ENJEUX LIÉS AU DÉVELOPPEMENT LOCAL : Le dynamisme et la qualité du développement liés à la diversité des activités économiques présentes sur le territoire



Titre 2

Chapitre 1

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement

1.4. Offrir aux berneriens un développement social, solidaire et convivial (économie, équipements, déplacements) (…)

1.4.1. ORIENTATION 3.1 : Dynamiser le développement économique, soutenir l'offre d'emplois et de services

Cette orientation générale est déclinée dans le PADD comme suit :

Soutenir les commerces et services de proximité

. *Soutenir le maintien et l'implantation d'activités commerciales et de services au sein des cœurs de vie (centre-bourg voire cœur de vie de quartier) :*

- *éviter la disparition et le changement de destination de locaux commerciaux et de services du cœur de bourg.*

. *Optimiser les conditions de fréquentation des commerces et des services, en priorité du centre-bourg :*

- *cf. orientations relatives à l'habitat : privilégier l'apport de ménages sur des secteurs proches du centre-bourg,*
- *cf. orientations relatives aux déplacements : favoriser les liaisons entre quartiers d'habitat et cœurs de vie, favoriser la fréquentation du centre-bourg par le retraitement d'espaces publics.*

[…]

1) Les commerces et services du centre-bourg gage du

Le maintien des commerces et des services de proximité au sein du centre-bourg représente :

. un enjeu crucial de vitalité et d'attractivité communale : ces activités participent directement à la convivialité de la vie du bourg,

. un critère déterminant pour créer des conditions d'accueil attractives de ménages, en priorité à proximité du centre-bourg. Car leur présence peut influer sur :

- la réussite d'opérations d'aménagement escomptées sur le bourg,
- l'intérêt de reprise et de réhabilitation d'anciens logements au cœur du bourg.

Le soutien aux commerces et services est nécessaire pour maintenir la vitalité du centre-bourg, pour conserver une animation et une vie dans le centre-bourg y compris en dehors des périodes de saison plus touristique. C'est pourquoi, le maintien des locaux existants de commerces et de services représente une priorité et une action d'intérêt général pour la vie du centre-bourg et de la commune.

Trois grands types d'orientations sont intégrés au PADD pour conserver et soutenir les commerces et services de proximité, en priorité dans le centre-bourg.

1°) Eviter la disparition de locaux commerciaux existants en centre-bourg traditionnel, à savoir au sein d'un secteur localisé le long de la rue Jean Duplessis, de la rue Clémenceau et de la rue de Maréchal Foch et de la rue de la Mer : c'est le "siège" des commerces du bourg, situés entre l'église, la mairie et le rivage.

Le centre-bourg "historique" reste néanmoins contraint, dans son développement et dans ses capacités à maintenir ses commerces et à en recevoir des supplémentaires, par un patrimoine immobilier ancien faisant aussi l'objet de préservation dans le cadre de l'AVAP.

2°) Favoriser le renouvellement démographique et urbain de manière à accueillir des ménages susceptibles de participer à la vie communale et à fréquenter les commerces et services de proximité du centre-bourg (cf. orientations présentées au chapitre 1.3 précédent).

3°) Améliorer les conditions de déplacements et d'accessibilité aux cœurs de vie, en particulier au centre-bourg, à savoir en réadaptant le stationnement (selon les périodes de forte fréquentation ou de basse saison) et en optimisant les conditions d'accès aux commerces et services pour les piétons voire les cycles, dans la continuité des actions de retraitement des espaces publics déjà opérées ces dernières années (cf. orientations présentées au chapitre 1.4.4 suivant).

Titre 2

Chapitre 1

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement

1.4. Offrir aux berneriens un développement social, solidaire et convivial (économie, équipements, déplacements) (…)

1.4.1. ORIENTATION 3.1 : Dynamiser le développement économique, soutenir l'offre d'emplois et de services (…)

Cette orientation générale est déclinée dans le PADD comme suit :

[…]

Créer les conditions d'un renforcement du tissu économique local

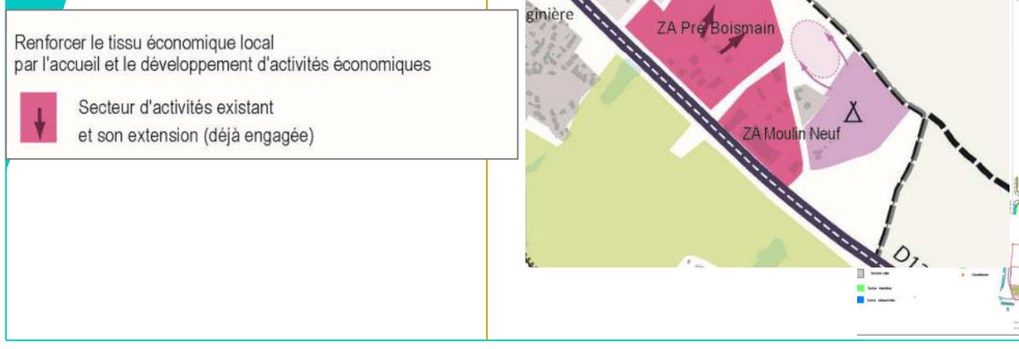
. Favoriser l'accueil d'entreprises sur l'espace d'activité du Pré Boismain, adapté à l'accueil et au développement d'activités industrielles, artisanales et tertiaires,

. Améliorer la qualité paysagère et la perception de la zone d'activités existante du Moulin Neuf,

. Optimiser les conditions de bon fonctionnement de développement des activités économiques :

- *Maintenir des espaces tampons entre des espaces d'habitat et des secteurs recevant des activités susceptibles d'être peu compatibles avec l'habitat, afin de garantir des possibilités d'accueil et de développement d'entreprises sans les exposer à des risques de conflit de voisinage avec des riverains ;*
- *Encourager et prévoir la desserte des espaces d'activités économiques par les communications numériques.*

Illustration graphique indicative des orientations du PADD relatives au développement des zones d'activités



La ZAC du Pré Boismain (ci-dessous) : tranche 2 en cours de réalisation, tranche 3 à venir.



1) Les commerces et services du centre-bourg gage du maintien de la vitalité communale (…)

Les commerces et services sur des quartiers, autres qu'en centre-bourg

Il est aussi à préciser que, sans l'évoquer de manière explicite, la Commune soutient le maintien des activités existantes en dehors du centre-bourg, notamment au cœur de quartiers anciens (exemple d'activité sur la Sennetière) et admet les possibilités d'accueil d'activités commerciales et de bureaux sur l'ensemble de l'agglomération (cf. dispositions réglementaires de zones UA et UB précisées au chapitre 2 relatif à la délimitation des zones).

2) Offrir des conditions favorables au fonctionnement et au développement des activités

Le renforcement souhaité du tissu économique, inscrit au PADD, respecte une logique de développement à l'échelle communale mais aussi intercommunale (la compétence économique relevant de la Communauté Pornic Agglomération Pays de Retz).

Il se traduit tout d'abord, par la mise à disposition des entreprises industrielles, artisanales, d'espaces adaptés au développement de ces activités, sur les zones d'activités existantes du Moulin Neuf et celle du Pré Boismain (seconde tranche de la ZAC en cours de développement), bénéficiant chacune d'elle de ''l'effet vitrine''' le long de la ''route Bleue'' (RD 13).

La Commune souhaite ainsi offrir les conditions favorables au développement des activités industrielles ou artisanales ou tertiaires accueillies sur son territoire, ce qui impose de :

- disposer d'une offre foncière favorable à l'accueil de nouvelles entreprises et à l'extension des établissements déjà établis au sein de ces secteurs,
- maintenir là où cela est possible, des espaces tampons entre ces sites d'activités et l'habitat environnant, pour éviter que les risques de ''conflit de voisinage'' viennent fragiliser le développement des entreprises et remettant en cause la quiétude des habitants : ainsi le traitement de l'espace de transition localisé entre les extensions de la ZAC du Pré Boismain (fin de tranche 1 et tranche2) et le secteur d'habitat aggloméré des Chaloires et du Pré Tarin imposera le respect d'une marge de recul s'imposant aux bâtiments à usage d'activités en direction du secteur d'habitat des Chaloires.
- améliorer la qualité paysagère et la perception des zones d'activités existantes à travers notamment une requalification de la route du Moulin Neuf et de la rue du Pré Bonbeurre (desserte commune de la ZA du Moulin Neuf et de la ZAC du Pré Boismain, également utilisées en desserte principale du terrain de camping du Moulin Neuf et du secteur d'habitat du pré Tarin / Les Chaloires). Ces objectifs sont notamment retranscrits dans l'OAP 13).
- Favoriser en priorité la desserte par des communications numériques performantes de ces secteurs d'activités économiques (éligibles à la fibre optique), critère déterminant pour maintenir leur attractivité et donner les moyens aux entreprises de poursuivre leur développement.

Titre 2

Chapitre 1

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement

1.4. Offrir aux berneriens un développement social, solidaire et convivial (économie, équipements, déplacements) (…)

1.4.1. ORIENTATION 3.1 : Dynamiser le développement économique, soutenir l'offre d'emplois et de services (…)

… ce que dit le PADD (extrait)

[…]

Encadrer, soutenir et diversifier les initiatives de valorisation touristique

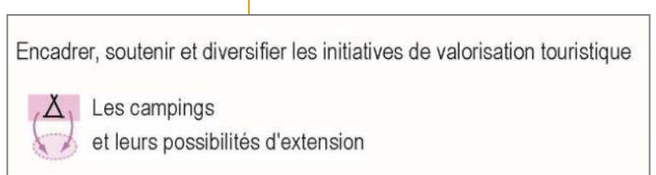
- *Encadrer le développement des terrains de camping et des parcs résidentiels de loisirs*
  - *Exclure la création de nouveaux terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs ,*
  - *Ménager des possibilités d'extension de terrains de camping dûment autorisés sous réserve du respect de la réglementation et de l'environnement.*
- *Favoriser le développement d'une offre diversifiée en structures d'hébergement touristique , en privilégiant la valorisation de bâtiments d'intérêt patrimonial ou architectural (chambres d'hôte, de gîtes ruraux…) à condition de respecter l'environnement et avec le souci d'une bonne intégration dans le paysage.*

3) Valoriser l'économie touristique

La proximité du littoral et des plages, la qualité du cadre de vie ont déjà fait l'objet de différentes formes de valorisation touristique, notamment d'hébergement à travers les terrains de camping et l'hébergement hôtelier.

Concernant les terrains de camping, le PADD ménage sur le long terme, des possibilités d'extension des terrains de camping reculés du trait de côte (le terrain de camping de la Goélettes ne disposant pas de possibilités d'extension), à condition que ces extensions puissent être réalisées dans le respect des dispositions de la loi Littoral et, concernant le camping du Poteau établi le long de la RD 13 (voie à grande circulation), dans le respect des dispositions de la loi Barnier. C'est pourquoi, le projet de PLU s'avère très restrictif quant aux possibilités d'extension retranscrites par le règlement graphique du PLU (cf. chapitre 2 : délimitation des zones).

Aucune possibilité de création de terrain de camping n'est prévue et admise par le PADD et le projet de PLU.





La qualité des sites, des paysages, la sensibilité des espaces 'naturels' et leurs objectifs de préservation, encadrent les potentialités de valorisation touristique du territoire.

Aucune création d'activité touristique n'est prévue, en particulier au sein d'espaces agricoles ou naturels ou sur les proches abords de secteurs naturels reconnus pour leur intérêt écologique, faunistique ou floristique ou intégrés au site Natura 2000.

Les objectifs de valorisation touristique privilégient seulement des projets qualitatifs, favorisant la valorisation du patrimoine bâti existant et à la diversification de l'offre en hébergement touristique, à condition d' être sans gênes pour des exploitations agricoles et en étant bien intégrés à leur environnement et au paysage.

Titre 2

Chapitre 1

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement

1.4. Offrir aux berneriens un développement social, solidaire et convivial (économie, équipements, déplacements) (…)

1.4.1. ORIENTATION 3.1 : Dynamiser le développement économique, soutenir l'offre d'emplois et de services (…)

… ce que dit le PADD (extrait)

[…]

Maintenir les conditions de subsistance et de développement des activités agricoles et conchylicoles

. *Favoriser l'implantation et le développement d'exploitations agricoles, viticoles et conchylicoles respectueuses de l'environnement et dans le respect des conditions définies par la loi Littoral.*

. *Préserver et valoriser les espaces agricoles pérennes pour l'agriculture ou la viticulture :*
- *Apporter une lisibilité aux conditions de développement des exploitations agricoles en préservant durablement des espaces dédiés aux activités agricoles,*
- *Exclure au sein de ces espaces toute forme d'urbanisation et tout mitage de l'espace par des constructions qui ne seraient ni liées, ni nécessaires aux activités agricoles.*

. *Préserver les ressources et les espaces nécessaires au développement des exploitations conchylicoles :*
- *Préserver la ressource (qualité, quantité) nécessaire aux parcs et installations situés en baie de Bourgneuf : améliorer en particulier la qualité des rejets en eaux vers la mer,*
- *Garantir l'accès à l'espace maritime aux établissements conchylicoles,*
- *Accompagner le développement de l'activité en permettant l'extension du lotissement conchylicole, afin d'améliorer les conditions d'accueil du public et d'inciter au retraitement des espaces communs.*

. *Améliorer la perception et la qualité paysagère du lotissement d'activités conchylicoles de la Sennetière.*

. *Admettre les actions de diversification des activités agricole et aquacole, respectueuses de l'environnement, qui permettent de soutenir le développement des entreprises concernées.*

4) Maintenir et développer les activités agricoles et conchylicoles

Le PADD vise également à favoriser le maintien et le développement des activités agricoles et conchylicoles : prise en compte de l'économie, du patrimoine et des espaces dédiés à ces activités.

L'économie et le patrimoine agricoles et conchylicoles : même en l'absence de sièges d'exploitation agricole sur le territoire bernerien, l'agriculture avec la conchyliculture présentent un intérêt pour les emplois directs et indirects que ces activités impliquent et pour les productions qu'elles génèrent. L'agriculture est aussi garante de l'entretien du paysage sur les secteurs censés lui être affectés autour de l'agglomération. La conchyliculture, quant à elle, participe aussi à la diversité de l'identité de la commune et de son attrait touristique.

La préservation durable de l'espace agricole : en compatibilité avec le SCOT du Pays de Retz, le PADD affirme la volonté de préserver durablement des espaces destinés à l'agriculture, autour de l'agglomération et au Nord de la "route Bleue". Leur préservation passe, à travers le PLU, par une bonne maîtrise et une gestion du développement urbain, notamment de l'habitat et des activités économiques, de manière à ne prévoir qu'un prélèvement parcimonieux et justifié d'espaces agricoles, devant strictement répondre aux besoins effectifs pour compléter l'offre en logements et en espace d'activités économiques.

Le projet vise à préserver autant que possible les espaces naturels destinés à l'agriculture et notamment ceux d'intérêt viticole (terrains classés en AOC) et en conséquence à exclure les constructions d'habitation de tiers non agricoles sur ces secteurs.

Cette orientation vise à limiter la pression "urbaine" sur ces espaces, par l'accueil toujours plus accru de tiers en campagne, risquant de fragiliser un peu plus les activités agricoles et les possibilités de voir s'installer un siège d'exploitation agricole en vue de favoriser la valorisation et l'entretien de ces espaces par l'agriculture (cf. chapitre 1.2.3 précédent).

Le PADD privilégie ainsi le développement urbain sur des secteurs déjà agglomérés ou liés à l'agglomération afin de maîtriser les effets du développement urbain et d'apporter une lisibilité à long terme sur les capacités de développement des activités agricoles.

La préservation des ressources et les espaces nécessaires aux activités conchylicoles :

Préserver les espaces destinés et nécessaires à la conchyliculture, c'est :

- (1) d'une part protéger les espaces et ressources de la baie de Bourgneuf, comprenant notamment les parcs exploités par les conchyliculteurs (ostréiculteurs) de La Bernerie et préserver les conditions d'accessibilité à ces espaces par les professionnels du secteur,
- (2) d'autre part, maintenir les capacités d'aménagement, d'évolution et d'extension (limitée) du lotissement conchylicole existant de la Sennetière.

Points développés en page suivante (…)

Titre 2

Chapitre 1

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement

1.4. Offrir aux berneriens un développement social, solidaire et convivial (économie, équipements, déplacements) (…)

1.4.1. ORIENTATION 3.1 : Dynamiser le développement économique, soutenir l'offre d'emplois et de services (…)

… ce que dit le PADD (extrait)

[…]

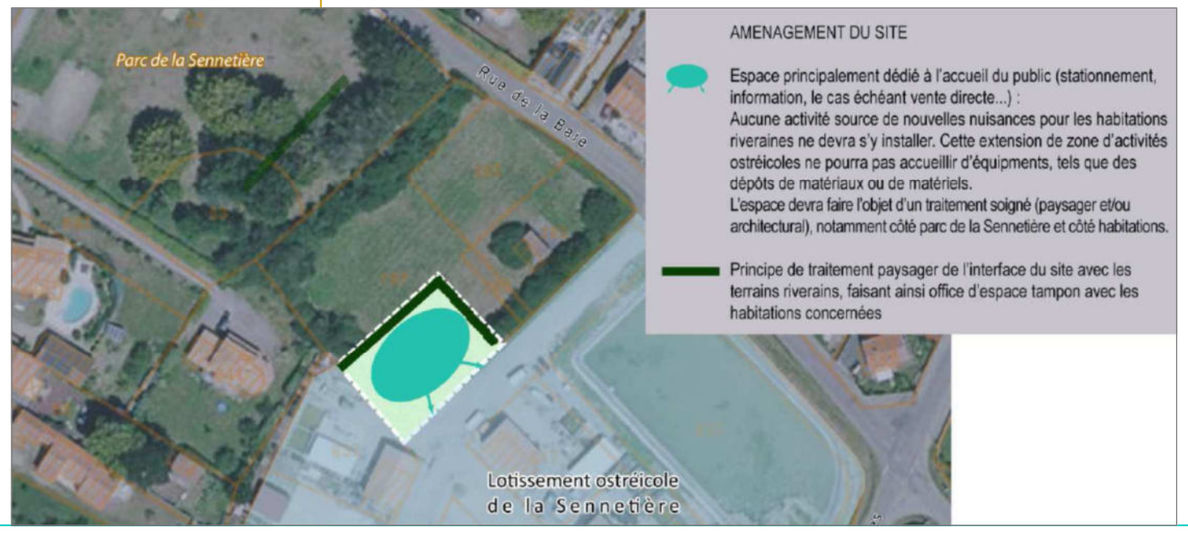
Maintenir les conditions de subsistance et de développement des activités agricoles et conchylicoles

[….]

. *Préserver les ressources et les espaces nécessaires au développement des exploitations conchylicoles :*
  - *Préserver la ressource (qualité, quantité) nécessaire aux parcs et installations situés en baie de Bourgneuf : améliorer en particulier la qualité des rejets en eaux vers la mer,*
  - *Garantir l'accès à l'espace maritime aux établissements conchylicoles,*
  - *Accompagner le développement de l'activité en permettant l'extension du lotissement conchylicole, afin d'améliorer les conditions d'accueil du public et d'inciter au retraitement des espaces communs.*

. *Améliorer la perception et la qualité paysagère du lotissement d'activités conchylicoles de la Sennetière.*

. *Admettre les actions de diversification des activités agricole et aquacole, respectueuses de l'environnement, qui permettent de soutenir le développement des entreprises concernées.*



4) Maintenir et développer les activités agricoles et conchylicoles (…)

(1) Le P.A.D.D. rappelle à ce titre l'attention accordée à l'amélioration de la qualité des rejets en eaux usées et pluviales vers la mer.

Le règlement impose la collecte et le traitement des eaux usées, ou bien par le raccordement des constructions au réseau d'assainissement collectif des eaux usées permettant leur retraitement en station d'épuration (sur les Moutiers-en-Retz) ou bien en prévoyant un traitement par des dispositifs autonomes.

La préservation des ressources conchylicoles impose aussi une meilleure gestion des eaux pluviales, en réduisant notamment leurs flux conséquents envoyés vers le baie de Bourgneuf : c'est pourquoi, les dispositions du zonage d'assainissement pluvial, reprises par le règlement du P.L.U. et la mise en place d'emplacements réservés (38 et 39) pour la réalisation d'ouvrages de régulation d'eaux pluviales, visent à mieux maîtriser les écoulements d'eaux pluviales vers la baie, gage d'une meilleure régulation des arrivées d'eau douce vers les milieux récepteurs et d'une meilleur respect des ressources aquacoles de la baie de Bourgneuf.

(2) Concernant le lotissement de la Sennetière, le règlement du PLU et les OAP (cf. OAP16) admettent une possibilité d'extension de cet espace dédié aux installations conchylicoles.

L'OAP 16 (cf. extrait ci-contre) précise les conditions de réalisation de cette extension, afin de favoriser son insertion dans le paysage et par rapport au voisinage (habitations riveraines).

Le PADD invite les conchyliculteurs à requalifier les espaces collectifs voire leurs espaces privatifs (façades des bâtiments perçus depuis la voie commune) pour améliorer la qualité paysagère de ce secteur et conférer plus d'attrait à l'égard des visiteurs et potentiels clients.

En filigrane, le PADD relayé par l'OAP, souhaite que l'extension du lotissement conchylicole localisé à proximité du parc collectif de la Sennetière, puisse aboutir à une mise en valeur de cet espace bénéficiant en premier lieu aux conchyliculteurs mais aussi au tourisme local et à l'image de la commune.

Le soutien possible aux établissements agricoles et conchylicoles par la diversification possible de leurs activités

Cette orientation soutient les actions de développement et de diversification des activités agricoles et aquacoles, les actions permettant d'assurer la promotion des exploitations et des produits locaux, notamment par le tourisme, la vente en directe et la mise en valeur de réseaux de proximité.

Cette orientation vise avant tout à maintenir ces activités et à soutenir leur développement en offrant la possibilité de diversifier les sources de revenus restant liés à ces activités, dans le respect de l'environnement et des orientations générales du PADD.

Titre 2

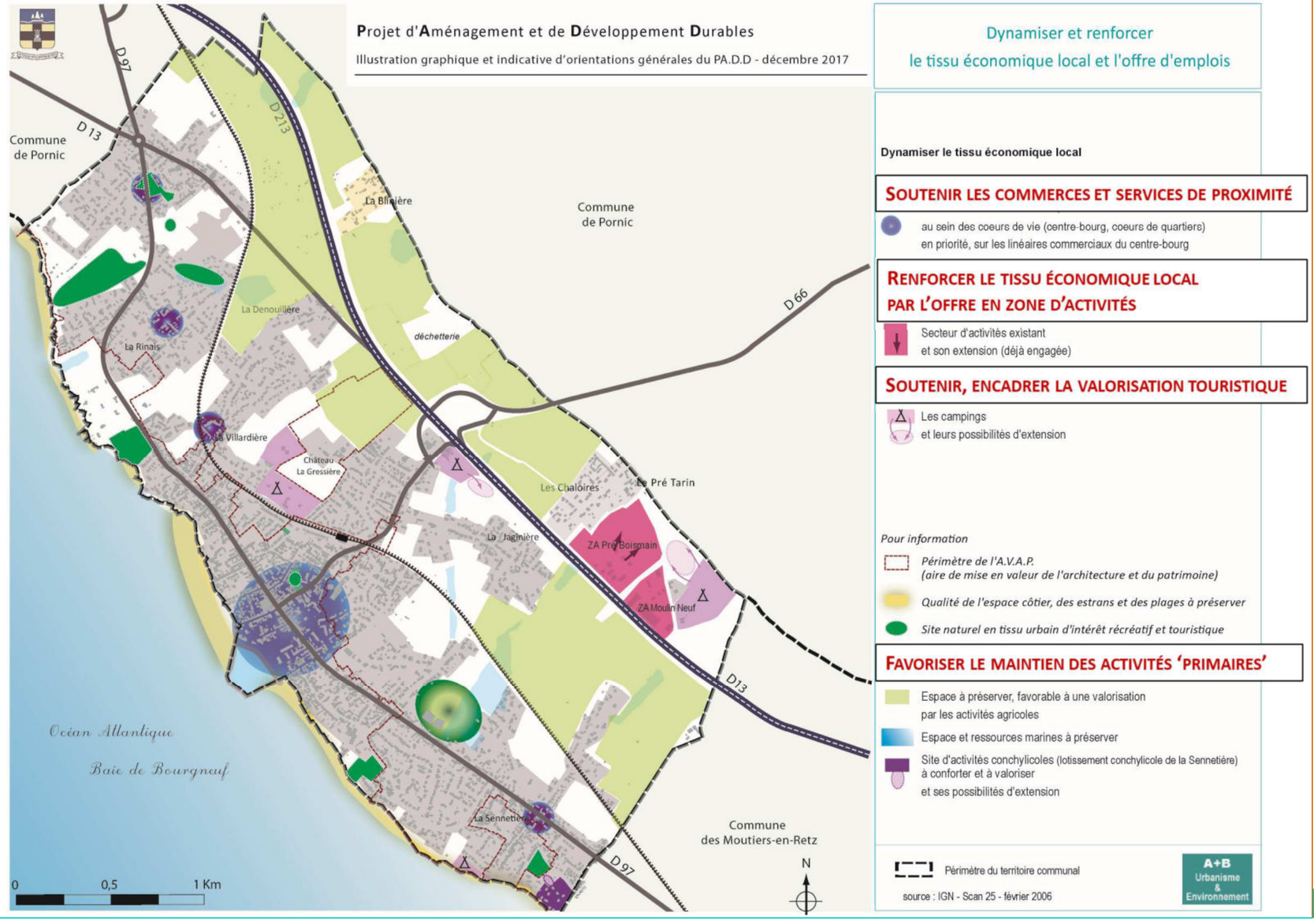
Chapitre 1

Les choix retenus
pour établir
le Projet d'Aménagement et
de Développement Durables

1.4. Offrir aux berneriens un développement social, solidaire et convivial (économie, équipements, déplacements) (…)

1.4.1. ORIENTATION 3.1 : Dynamiser le développement économique, soutenir l'offre d'emplois et de services (…)

Dynamiser et renforcer le tissu économique local et l'offre d'emplois : synthèse d'illustration graphique des orientations



Titre 2

Chapitre 1

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement

1.4. Offrir aux berneriens un développement social, solidaire et convivial (économie, équipements, déplacements) (…)

1.4.2. ORIENTATION 3.2 : Aménager et conserver des espaces adaptés aux besoins d'équipements du territoire

Cette orientation générale est déclinée dans le PADD comme suit :

Préserver des possibilités d'évolution, d'adaptation et d'extension de différents équipements publics ou d'intérêt collectif existants :

- *les équipements scolaires et périscolaires,*
- *la mairie,*
- *les équipements culturels et d'intérêt patrimonial (maison Magrès, gare, cinéma),*
- *le cimetière,*
- *le centre de secours, …*

Préserver des capacités d'accueil d'équipements d'intérêt collectif ou de services complémentaires

Poursuivre l'aménagement du complexe sportif des Grands Prés, *afin de l'affirmer comme véritable pôle d'équipements publics de l'agglomération.*

Définir des possibilités d'aménagement d'îlots de jardins potagers, espaces verts collectifs au sein de futurs quartiers aménagés, devant être connectés au maillage de liaisons « douces « de la commune

Poursuivre le retraitement d'espaces publics du cœur de l'agglomération,

- *améliorant notamment les conditions de déplacement et de relation d'un espace public à l'autre,*
- *participant à la convivialité des espaces publics et à la vie locale*

Conserver et valoriser les anciens communs de villages, aménagés en places publiques, faisant office de cœurs de quartiers et de lieux de vie

1) Maintenir le bon niveau d'équipements et de services et pouvoir le mettre en adéquation avec les besoins futurs

La conservation de capacités d'évolution des équipements d'intérêt collectif existants

Le développement de l'habitat, l'accueil de nouveaux ménages, impliquent que puissent être adaptées l'offre et les capacités en équipements publics (équipements scolaires et périscolaires, sportifs, culturels, sociaux, de santé, etc.). Cette mise en adéquation de l'offre en équipements ou en espaces d'intérêt collectif paraît indispensable pour maintenir le dynamisme de la commune, la convivialité et la cohésion urbaine du bourg et de surcroît sa vitalité.

La conservation de disponibilités foncières pour des besoins futurs relevant d'un intérêt collectif

Elle doit tout d'abord garantir des possibilités d'extension des équipements d'intérêt collectif existants.

Elle doit ensuite permettre d'intégrer de nouveaux équipements complémentaires, afin de pouvoir répondre à d'éventuels besoins qui se feraient ressentir à l'avenir, compte tenu des évolutions démographiques en cours et à venir, du nombre croissant d'associations et d'activités présentes sur le commune.

L'aménagement du complexe sportif des Grands Prés, opération en cours, illustre la nécessité d'anticiper les besoins futurs et de disposer de foncier pour les satisfaire.

Les nouveaux équipements (tels que le complexe sportif des Grands Prés) doivent être intégrés au maillage de liaisons « douces » de la commune.

La conservation de disponibilités foncières doit également s'anticiper pour faire face à la problématique sensible de stationnement et d'accès au centre-bourg et aux plages : la saturation en stationnement dans le centre, aux périodes de forte fréquentation et *l'étude globale d'aménagement du centre*, menée en 2014 par les bureaux d'études Phytolab - GCA Ingénierie, montrent la nécessité de prévoir des espaces pour satisfaire du stationnement complémentaire sur l'agglomération, notamment aux principales entrées d'agglomération à proximité du centre-bourg.

Cette réflexion en cours se traduit par la proposition de ''*servitudes de gel de construction*'' sur des secteurs perçus pour d'intérêt général par la collectivité, pour ménager les possibilités de répondre à ces problématiques à l'avenir (cf. chapitre 1.4.3. suivant et chapitre 2 sur la délimitation des zones).

Titre 2

Chapitre 1

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement

1.4. Offrir aux berneriens un développement social, solidaire et convivial (économie, équipements, déplacements) (…)

1.4.2. ORIENTATION 3.2 : Aménager et conserver des espaces adaptés aux besoins d'équipements du territoire (…)

Cette orientation générale est déclinée dans le PADD comme suit :

Préserver des possibilités d'évolution, d'adaptation et d'extension de différents équipements publics ou d'intérêt collectif existants :

- *les équipements scolaires et périscolaires,*
- *la mairie,*
- *les équipements culturels et d'intérêt patrimonial (maison Magrès, gare, cinéma),*
- *le cimetière,*
- *le centre de secours, …*

Préserver des capacités d'accueil d'équipements d'intérêt collectif ou de services complémentaires

Poursuivre l'aménagement du complexe sportif des Grands Prés*, afin de l'affirmer comme véritable pôle d'équipements publics de l'agglomération.*

Définir des possibilités d'aménagement d'îlots de jardins potagers, espaces verts collectifs au sein de futurs quartiers aménagés, devant être connectés au maillage de liaisons « douces « de la commune

Poursuivre le retraitement d'espaces publics du cœur de l'agglomération,

- *améliorant notamment les conditions de déplacement et de relation d'un espace public à l'autre,*
- *participant à la convivialité des espaces publics et à la vie locale*

Conserver et valoriser les anciens communs de villages, aménagés en places publiques, faisant office de cœurs de quartiers et de lieux de vie

2) Disposer de cœurs de vie accessibles des habitants, participant à la vie de la commune et des quartiers

Le PADD met aussi en relief la stratégie d'intégration au tissu urbain d'équipements ou d'espaces d'intérêt collectif (espaces naturels compris) étant à même de faire office de cœurs de vie à l'échelle de l'agglomération mais aussi à l'échelle de quartiers, participant à leur animation et à leur structuration. Il s'agit d'offrir à tout habitant, la capacité d'accéder facilement à un lieu de vie et de détente, assez proche de chez lui.

Le projet d'aménagement et de développement durables de La Bernerie-en-Retz invite en ce sens à compléter la trame de cœurs de vie existants de manière à définir une répartition équilibrée d'espaces d'intérêt collectif et d'espaces publics en lien avec les quartiers d'habitat existants et envisagés.

Cette trame de cœurs de vie s'appuie à la fois sur :

- les cœurs de vie existants, comprenant notamment les sites existants occupés par des équipements d'intérêt collectif, les plages et à l'échelle des quartiers, les anciens communs de villages faisant office de places publiques ou de lieux de vie,
- les cœurs de vie à aménager au sein de quartiers d'habitat nouveaux, visant plus particulièrement la ZAC de la Rogère au sein duquel est prévu l'aménagement d'espaces et d'un équipement collectifs et le secteur de la Jaginière, principale extension urbaine projetée aux portes du centre-bourg, pour les dix à quinze années à venir.

La stratégie de développement des espaces d'intérêt collectif prend notamment en compte :

- les conditions d'accessibilité à ces équipements et services à la population, qui doivent aussi être perçues en fonction de la destination de ces équipements,
- l'insertion de ces équipements dans leur environnement urbain, de telle sorte qu'ils ne présentent pas de nuisances ou d'inconvénients forts pour les habitations environnantes et de manière réciproque, de telle sorte que l'habitat environnant ne soit pas source de contrainte pour le bon fonctionnement d'activités sur ces sites d'intérêt collectif.

Les nouveaux espaces collectifs et équipements d'intérêt collectif (tels que le complexe sportif des Grands Prés) doivent être intégrés au maillage de liaisons « douces » de la commune (cf. chapitre 1.4.3 suivant).

Titre 2

Chapitre 1

Les choix retenus
pour établir
le Projet d'Aménagement et
de Développement Durables

au regard notamment des
objectifs de protection de
l'environnement

1.4. Offrir aux berneriens un développement social, solidaire et convivial (économie, équipements, déplacements) (…)

1.4.2. ORIENTATION 3.2 : Aménager et conserver des espaces adaptés aux besoins d'équipements du territoire

Disposer d'une stratégie en espaces et équipements d'intérêt collectif

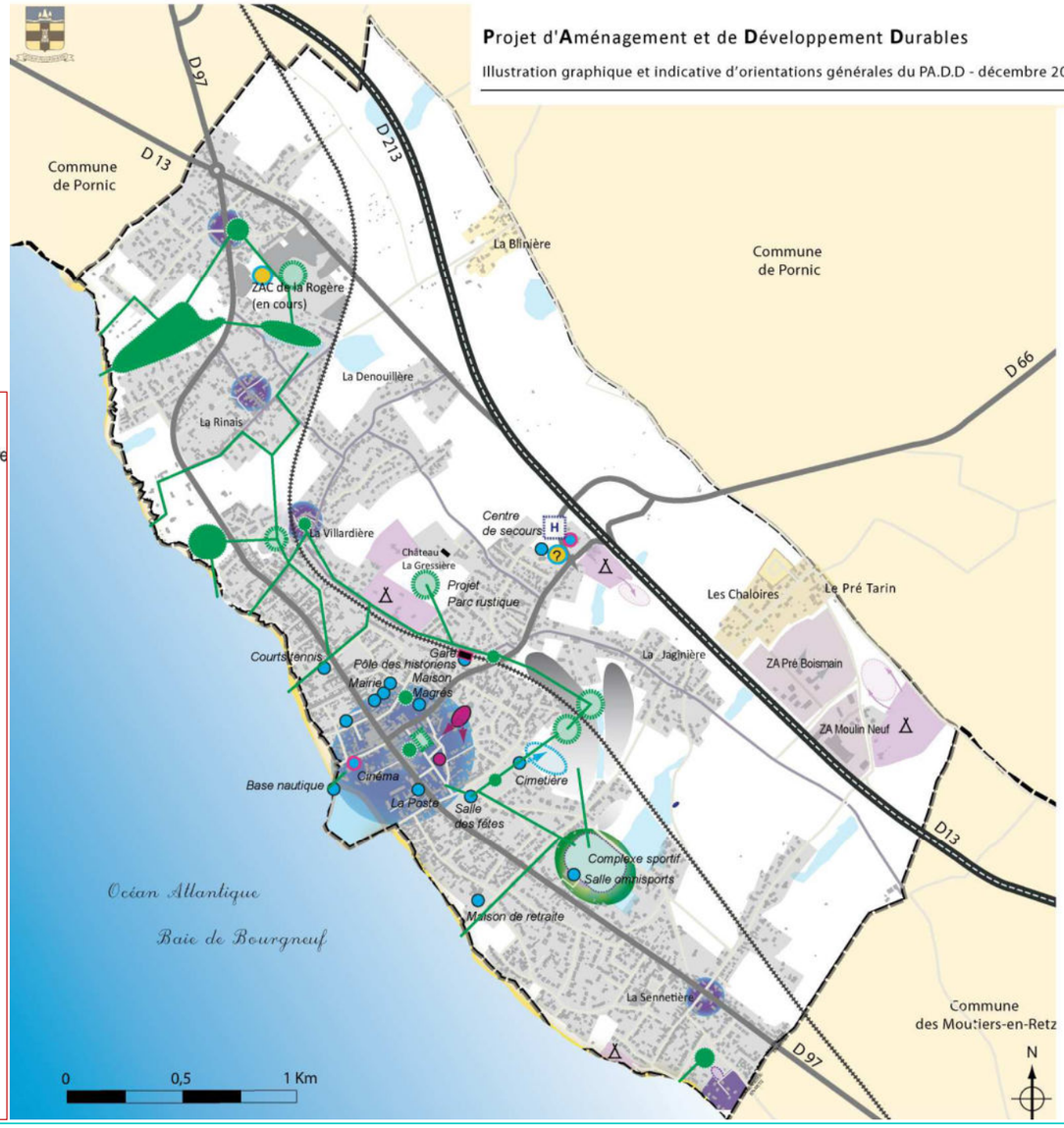
synthèse d'illustration graphique indicative des orientations

Entretenir, le cas échéant compléter l'offre en équipements
ou en services d'intérêt collectif participant à la vie du bourg, notamment du centre

- Sites occupés par des équipements scolaires, périscolaires ou liés aux écoles
- Possibilités d'extension de ces équipements à ménager
- Autres sites occupés par des bâtiments, équipements d'intêrêt collectif
- Site d'intérêt collectif en cours d'aménagement et de développement (complexe sportif)
- Site ou équipement d'intérêt collectif à retraiter ou à requalifier
- Possibilité d'extension du cimetière à maintenir
- Site pouvant être destiné à recevoir des équipements complémentaires (réflexion en cours)

Proposer des espaces de détente, de rencontre, d'aération et de promenade
au coeur ou à proximité des quartiers d'habitat (cartographie indicative)

- Plages et traits de cote du littoral
- Places, aires de repos, espaces verts et lieux de vie de quartier conservés et aménagés pour leur intérêt collectif (offrant des possibilités d'aménagement ou d'équipement complémentaires)
- Espaces verts ou espaces de vie de quartier à aménager, à créer (dans le cadre d'aménagement de quartiers) - cf. O.A.P. : pièce n° 3 du P.L.U.
- H Aire de repos et d'accueil ou halte à aménager en entrée de bourg (réflexion en cours, projet et localisation non arrêtés)



Pouvoir adapter l'offre en espaces ou en équipements d'intérêt collectif aux besoins des habitants

Conserver des disponibilités foncières pour d'éventuels besoins en espaces, en équipements ou services d'intérêt collectif

L'agglomération et ses coeurs de vie, points d'ancrage de la vie locale (l'existant)

- l'enveloppe urbaine de l'agglomération et ses possibilités d'extension
- le coeur de vie du centre-ville (église, mairie, services, commerces, écoles...)
- des anciens coeurs de villages, coeurs de vie de quartiers
- le complexe sportif et secteur récréatif, de sports et de loisirs
- les plages et le littoral

Entretenir, le cas échéant compléter l'offre en équipements
ou en services d'intérêt collectif participant à la vie du bourg, notamment du centre

- Sites occupés par des équipements scolaires, périscolaires ou liés aux écoles
- Possibilités d'extension de ces équipements à ménager
- Autres sites occupés par des bâtiments, équipements d'intêrêt collectif
- Site d'intérêt collectif en cours d'aménagement et de développement (complexe sportif)
- Site ou équipement d'intérêt collectif à retraiter ou à requalifier
- Possibilité d'extension du cimetière à maintenir
- Site pouvant être destiné à recevoir des équipements complémentaires (réflexion en cours)

Proposer des espaces de détente, de rencontre, d'aération et de promenade
au coeur ou à proximité des quartiers d'habitat (cartographie indicative)

- Plages et traits de cote du littoral
- Places, aires de repos, espaces verts et lieux de vie de quartier conservés et aménagés pour leur intérêt collectif (offrant des possibilités d'aménagement ou d'équipement complémentaires)
- Espaces verts ou espaces de vie de quartier à aménager, à créer (dans le cadre d'aménagement de quartiers) - cf. O.A.P. : pièce n° 3 du P.L.U.
- H Aire de repos et d'accueil ou halte à aménager en entrée de bourg (réflexion en cours, projet et localisation non arrêtés)

Faciliter les conditions d'accès à ces espaces ou équipements d'intérêt collectif
(cf. plan des déplacements)

- Principes de lien et continuité entre principaux sites d'intérêt collectif à assurer dans la mesure du possible
- Liaisons entre quartiers d'habitat et sites d'intréêt collectif à favoriser cf. plan des déplacements

Périmètre du territoire communal

source : IGN - Scan 25 - février 2006

A+B Urbanisme & Environnement

Titre 2

Chapitre 1

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement

1.4. Offrir aux berneriens un développement social, solidaire et convivial (économie, équipements, déplacements) (…)

1.4.3. ORIENTATION 3.3 : Améliorer les conditions de déplacement, en particulier les conditions d'accessibilité aux cœurs de vie du bourg et aux plages

Cette orientation générale est déclinée dans le PADD comme suit :

Assurer une meilleure lisibilité de la circulation routière pour gagner en aisance et en fluidité de déplacement sur l'agglomération : *il s'agit de soulager le centre-bourg, d'une partie du trafic routier.*

- *Inciter à une restriction de la circulation en centre-bourg aux périodes de haute fréquentation en facilitant les liaisons inter-quartiers autour du centre-bourg (étude en cours),*
- *Inciter au recours aux modes de déplacements collectifs et piétonniers ou cyclables,*
- *Préserver la possibilité d'aménager à plus long terme des aires de stationnement en entrées d'agglomération (et le cas échéant pouvant être utilisés pour le co-voiturage).*

Poursuivre les actions de retraitement des entrées et traversées d'agglomération et sécuriser les déplacements

Il convient de :

- *Sur les principales artères routières du bourg : conférer plus d'aisance et de sécurité aux pratiques piétonnes et cyclables,*
- *Au sein des cœurs de vie du centre-bourg ou des quartiers : affirmer des espaces semi-piétonniers, pouvant même être piétonnisés en période de haute fréquentation en centre-bourg,*
- *Sur des venelles ou des petites voies de quartiers ou de centre-bourg : affirmer des cheminements ''doux'' ou concevoir des voies partagées donnant priorité aux pratiques ''douces'' par rapport aux véhicules.*

Affirmer un réseau de liaisons piétonnes et cyclables

- *Assurer l'accessibilité au cœur de vie du centre-bourg et aux différents secteurs d'équipements d'intérêt collectif depuis les quartiers du bourg et depuis les hameaux ou anciens hameaux*
- *Assurer l'accessibilité en direction des plages,*
- *Permettre et/ou restaurer la continuité de cheminements 'doux' sur le sentier du Littoral,*
- *Assurer la desserte par cheminements ''doux'' des futures opérations d'aménagement et leur connexion au réseau communal,*
- *Réaliser autant que faire se peut des cheminements 'en site propre' ou conçus en 'voie partagée' dans le cadre d'aménagements de quartiers ou de requalification d'îlots urbains, tout en étant adaptés aux personnes à mobilité réduite,*
- *Assurer la liaison entre les cheminements urbains et le réseau développé en campagne (liaisons entre bourg et secteurs du Pré Tarin et de la Blinière).*

1) Des actions pour améliorer les conditions de circulation routière et l'accessibilité au centre-bourg et aux plages

Le projet veille à laisser le soin à la collectivité d'adapter les conditions de déplacements et de stationnement sur l'agglomération aux problématiques rencontrées, à savoir :

- Améliorer les conditions de stationnement et d'accès aux plages, en les adaptant aux périodes de forte fréquentation. Il s'agit notamment de :
  - mieux organiser et sécuriser le stationnement des véhicules et les cheminements des piétons et des cycles, regagnant les plages de la Boutinardière, Roche Marie et Port Royal.
  - sécuriser les cheminements ''doux'' depuis les secteurs d'habitat et de camping, localisés de l'autre côté de la route Bleue, à savoir depuis le secteur du Moulin Neuf et depuis la Blinière, pour aller vers le centre-bourg et vers les plages,
  - revoir les conditions de stationnement proches du cœur de l'agglomération et d'en augmenter les capacités, en proposant notamment de nouvelles aires de stationnement en entrées d'agglomération et en sécurisant les cheminements ''doux'' partant de ces aires, afin de garantir l'accès aux plages proches du centre-bourg et du secteur du plan d'eau,
- faciliter l'accessibilité au cœur du bourg, aux commerces et services :
  - en disposant des capacités de stationnement à portée raisonnable du centre-bourg de manière à y faciliter les déplacements des piétons (mais aussi des cycles) tout en prenant en compte les problématiques d'accès pour les personnes à mobilité réduite,
  - en suggérant le désengorgement du cœur de ville par la mise en place d'une piétonisation aux périodes attendues de forte fréquentation (notamment estivale), impliquant alors une nouvelle gestion des flux routiers.
- délester le centre-bourg d'une partie de flux routiers pouvant transiter sur d'autres voies que celles du centre-bourg, notamment aux périodes de plus forte fréquentation, en s'appuyant sur la ''route Bleue'' et sur des liaisons inter-quartiers,
- favoriser des liaisons inter-quartiers au sien de l'agglomération, en particulier une liaison transversale entre la route Bleue et la cœur du bourg, devant permettre de relier la partie nord-ouest aux quartiers sud-est de l'agglomération, à travers l'affirmation d'une liaison adaptée entre le secteur de la Villardière et celui de la rue de la Montée à la Chatte, via l'aménagement du secteur d'extension urbaine de la Jaginière (cf. OAP12)

La commune a ainsi engagé une étude d'aménagement du centre, traitant notamment de ces problématiques de déplacements. Le projet retient des secteurs en entrée d'agglomération, rue R.G. Cadou, pour maintenir la possibilité de réaliser des aires de stationnement supplémentaires. L'étude des problématiques de déplacement doit se poursuivre afin de définir plus précisément et de manière opérationnelle les équipements à réaliser.

Titre 2

Chapitre 1

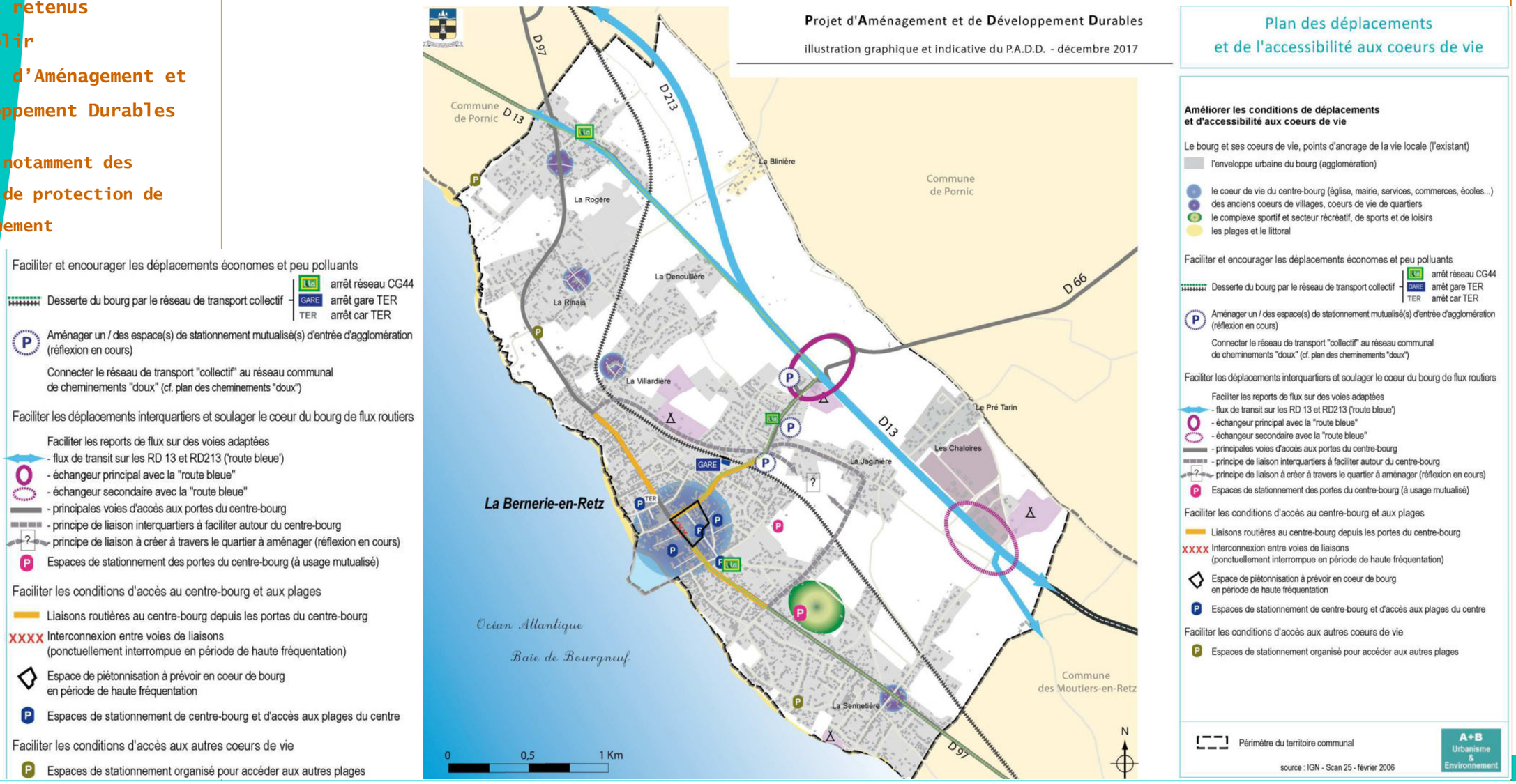
Les choix retenus
pour établir
le Projet d'Aménagement et
de Développement Durables

au regard notamment des
objectifs de protection de
l'environnement

1.4. Offrir aux berneriens un développement social, solidaire et convivial (économie, équipements, déplacements) (…)

1.4.3. ORIENTATION 3.3 : Améliorer les conditions de déplacement, en particulier les conditions d'accessibilité aux cœurs de vie du bourg et aux plages

Améliorer les conditions de déplacements routiers et d'accessibilité aux cœurs de vie :
synthèse d'illustration graphique indicative des orientations



Faciliter et encourager les déplacements économes et peu polluants

- Desserte du bourg par le réseau de transport collectif — arrêt réseau CG44 / arrêt gare TER / arrêt car TER
- Aménager un / des espace(s) de stationnement mutualisé(s) d'entrée d'agglomération (réflexion en cours)
- Connecter le réseau de transport "collectif" au réseau communal de cheminements "doux" (cf. plan des cheminements "doux")

Faciliter les déplacements interquartiers et soulager le coeur du bourg de flux routiers

- Faciliter les reports de flux sur des voies adaptées
- flux de transit sur les RD 13 et RD213 ('route bleue')
- échangeur principal avec la "route bleue"
- échangeur secondaire avec la "route bleue"
- principales voies d'accès aux portes du centre-bourg
- principe de liaison interquartiers à faciliter autour du centre-bourg
- principe de liaison à créer à travers le quartier à aménager (réflexion en cours)
- Espaces de stationnement des portes du centre-bourg (à usage mutualisé)

Faciliter les conditions d'accès au centre-bourg et aux plages

- Liaisons routières au centre-bourg depuis les portes du centre-bourg
- XXXX Interconnexion entre voies de liaisons (ponctuellement interrompue en période de haute fréquentation)
- Espace de piétonnisation à prévoir en coeur de bourg en période de haute fréquentation
- Espaces de stationnement de centre-bourg et d'accès aux plages du centre

Faciliter les conditions d'accès aux autres coeurs de vie

- Espaces de stationnement organisé pour accéder aux autres plages

Plan des déplacements et de l'accessibilité aux coeurs de vie

Améliorer les conditions de déplacements et d'accessibilité aux coeurs de vie

Le bourg et ses coeurs de vie, points d'ancrage de la vie locale (l'existant)

- l'enveloppe urbaine du bourg (agglomération)
- le coeur de vie du centre-bourg (église, mairie, services, commerces, écoles...)
- des anciens coeurs de villages, coeurs de vie de quartiers
- le complexe sportif et secteur récréatif, de sports et de loisirs
- les plages et le littoral

Faciliter et encourager les déplacements économes et peu polluants

- Desserte du bourg par le réseau de transport collectif — arrêt réseau CG44 / arrêt gare TER / arrêt car TER
- Aménager un / des espace(s) de stationnement mutualisé(s) d'entrée d'agglomération (réflexion en cours)
- Connecter le réseau de transport "collectif" au réseau communal de cheminements "doux" (cf. plan des cheminements "doux")

Faciliter les déplacements interquartiers et soulager le coeur du bourg de flux routiers

- Faciliter les reports de flux sur des voies adaptées
- flux de transit sur les RD 13 et RD213 ('route bleue')
- échangeur principal avec la "route bleue"
- échangeur secondaire avec la "route bleue"
- principales voies d'accès aux portes du centre-bourg
- principe de liaison interquartiers à faciliter autour du centre-bourg
- principe de liaison à créer à travers le quartier à aménager (réflexion en cours)
- Espaces de stationnement des portes du centre-bourg (à usage mutualisé)

Faciliter les conditions d'accès au centre-bourg et aux plages

- Liaisons routières au centre-bourg depuis les portes du centre-bourg
- XXXX Interconnexion entre voies de liaisons (ponctuellement interrompue en période de haute fréquentation)
- Espace de piétonnisation à prévoir en coeur de bourg en période de haute fréquentation
- Espaces de stationnement de centre-bourg et d'accès aux plages du centre

Faciliter les conditions d'accès aux autres coeurs de vie

- Espaces de stationnement organisé pour accéder aux autres plages

- Périmètre du territoire communal

source : IGN - Scan 25 - février 2006

A+B Urbanisme & Environnement

Titre 2

Chapitre 1

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement

1.4. Offrir aux berneriens un développement social, solidaire et convivial (économie, équipements, déplacements) (…)

1.4.3. ORIENTATION 3.3 : Améliorer les conditions de déplacement, en particulier les conditions d'accessibilité aux cœurs de vie du bourg et aux plages (…)

Cette orientation générale est déclinée dans le PADD comme suit :

Assurer une meilleure lisibilité de la circulation routière pour gagner en aisance et en fluidité de déplacement sur l'agglomération *: il s'agit de soulager le centre-bourg, d'une partie du trafic routier.*

- *Inciter à une restriction de la circulation en centre-bourg aux périodes de haute fréquentation en facilitant les liaisons inter-quartiers autour du centre-bourg (étude en cours),*
- *Inciter au recours aux modes de déplacements collectifs et piétonniers ou cyclables,*
- *Préserver la possibilité d'aménager à plus long terme des aires de stationnement en entrées d'agglomération (et le cas échéant pouvant être utilisés pour le co-voiturage).*

Poursuivre les actions de retraitement des entrées et traversées d'agglomération et sécuriser les déplacements

Il convient de :

- *Sur les principales artères routières du bourg : conférer plus d'aisance et de sécurité aux pratiques piétonnes et cyclables,*
- *Au sein des cœurs de vie du centre-bourg ou des quartiers : affirmer des espaces semi-piétonniers, pouvant même être piétonnisés en période de haute fréquentation en centre-bourg,*
- *Sur des venelles ou des petites voies de quartiers ou de centre-bourg : affirmer des cheminements ''doux'' ou concevoir des voies partagées donnant priorité aux pratiques ''douces'' par rapport aux véhicules.*

Affirmer un réseau de liaisons piétonnes et cyclables

- *Assurer l'accessibilité au cœur de vie du centre-bourg et aux différents secteurs d'équipements d'intérêt collectif depuis les quartiers du bourg et depuis les hameaux ou anciens hameaux,*
- *Assurer l'accessibilité en direction des plages,*
- *Permettre et/ou restaurer la continuité de cheminements 'doux' sur le sentier du Littoral,*
- *Assurer la desserte par cheminements ''doux'' des futures opérations d'aménagement et leur connexion au réseau communal,*
- *Réaliser autant que faire se peut des cheminements 'en site propre' ou conçus en 'voie partagée' dans le cadre d'aménagements de quartiers ou de requalification d'îlots urbains, tout en étant adaptés aux personnes à mobilité réduite,*
- *Assurer la liaison entre les cheminements urbains et le réseau développé en campagne (liaisons entre bourg et secteurs du Pré Tarin et de la Blinière).*

2) Des actions pour améliorer les conditions de déplacement des cycles et des piétons

Le PADD traduit la volonté de limiter les flux de véhicules individuels au sein de l'agglomération et de favoriser des modes de déplacement plus économes, moins polluants, plus adaptés aux problématiques de déplacement et à la volonté de préserver la qualité du cadre de vie de La Bernerie.

L'accent est donc mis sur le recours au co-voiturage et au transport collectif, compte tenu de la présence de la gare et de la desserte par les transports Lila, en particulier pour les liaisons avec Pornic et l'agglomération nantaise.

Le PADD souligne aussi la volonté communale d'améliorer la cohabitation entre la circulation automobile et les piétons et cycles, à la fois dans le centre-bourg mais aussi sur les venelles ou pettes voies de quartiers, afin de sécuriser les différents modes de déplacements et de faciliter la circulation des piétons et des cycles dans l'agglomération en notamment dans le centre-bourg et sur le trait de côte jusqu'aux plages.

Le renforcement escompté du réseau de liaisons piétonnes et cyclables doit permettre d'assurer :

- l'accessibilité au centre-bourg, aux plages et aux autres principaux cœurs de vie, en particulier depuis les quartiers d'habitat existants ou à créer et depuis les principales aires de stationnement aménagées (ou prévues) sur l'agglomération,
- la liaison entre le bourg et les principaux secteurs d'habitat situés de l'autre côté de la RD 13 (''route Bleue''), à savoir du Pré Tarin / les Chaloires et de la Blinière,
- la continuité de cheminement ''doux'' sur le sentier du Littoral.
- la connexion avec les autres modes de transport collectif (liaison notamment avec la gare et l'aire de covoiturage).

Afin de faciliter et sécuriser les cheminements ''doux'', des orientations visent donc à la requalification des principales entrées et traversées d'agglomération, poursuivant les opérations déjà lancées en ce sens ces dernières années (cf. illustration graphique indicative des intentions, en page suivante).

Titre 2

Chapitre 1

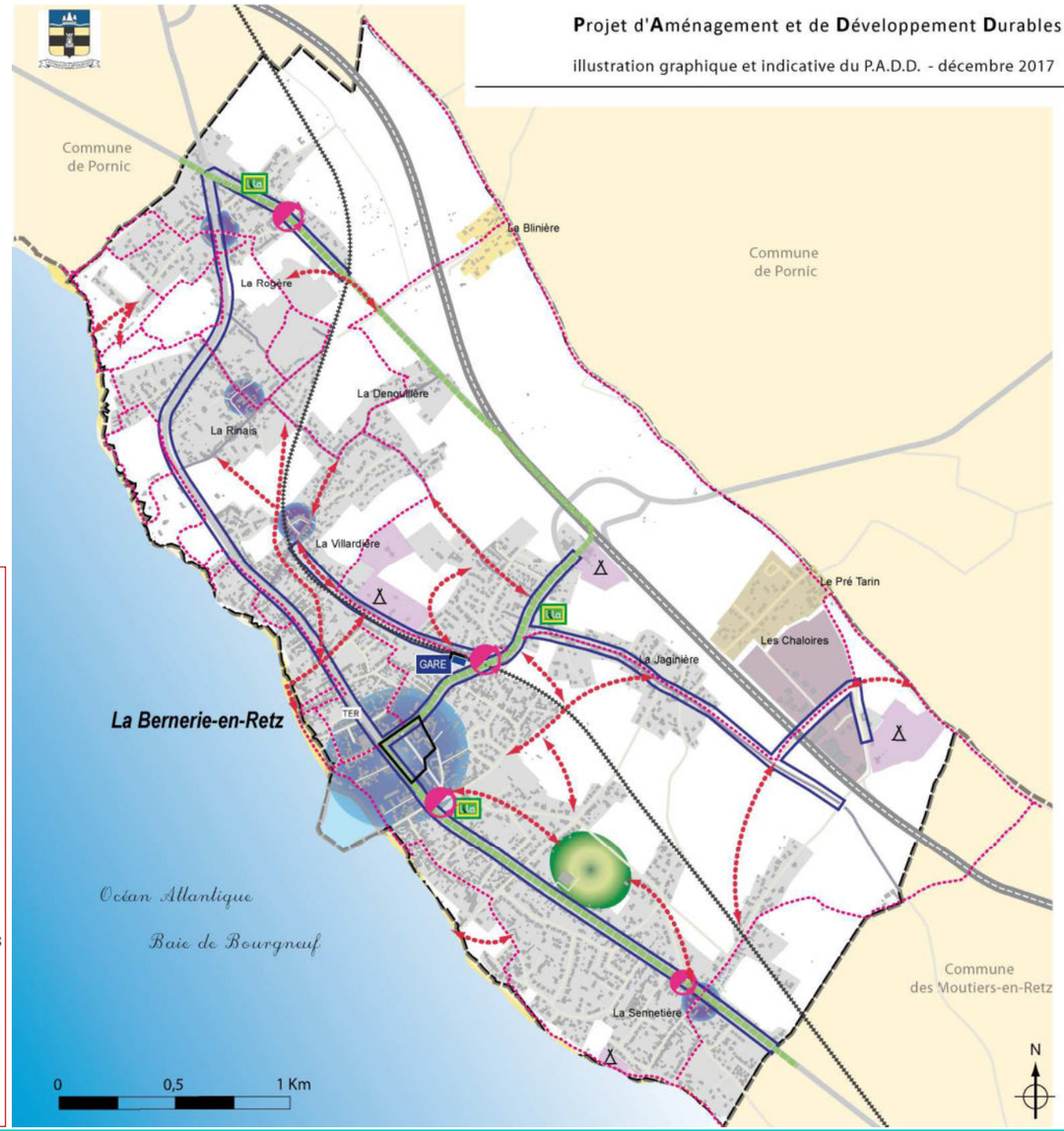
Les choix retenus
pour établir
le Projet d'Aménagement et
de Développement Durables

au regard notamment des
objectifs de protection de
l'environnement

1.4. Offrir aux berneriens un développement social, solidaire et convivial (économie, équipements, déplacements) (…)

1.4.3. ORIENTATION 3.3 : Améliorer les conditions de déplacement, en particulier les conditions d'accessibilité aux cœurs de vie du bourg et aux plages (…)

Améliorer et sécuriser les déplacements ''doux'' : synthèse d'illustration graphique indicative des orientations



Lignes de transport collectif

- ligne du réseau Lila du conseil général
- GARE / TER : ligne ferroviaire (TER) avec gare, arrêt sur la ligne de car du TER
- Itinéraires piétons et/ ou vélos existants
- Assurer des connexions du réseau de transport "collectif" au réseau de cheminements "doux" (localisation indicative, à préciser avec les gestionnaires des réseaux)

Poursuivre le renforcement et bouclage du réseau de cheminements "doux"

- Principes de liaisons pour piétons et/ou cycles à aménager ou à retraiter (tracé indicatif, à préciser dans le cadre d'études opérationelles)

Retraiter des voies structurantes et sécuriser les itinéraires des piétons et cycles

- Principales voiries ou tronçons de voirie à retraiter

Apporter plus de convivialité aux déplacements des piétons et des cycles sur les coeurs de vie

- Espace de piétonnisation à prévoir en coeur de bourg en période de haute fréquentation

Plan des déplacements piétonniers et/ou cyclables

Inciter au recours aux modes de déplacement alternatifs à la voiture (transports collectifs, deux-roues, piétons)

Le bourg et ses coeurs de vie, points d'ancrage de la vie locale (l'existant)

- l'enveloppe urbaine du bourg (agglomération)
- le coeur de vie du centre-bourg (église, mairie, services, commerces, écoles...)
- des anciens coeurs de villages, coeurs de vie de quartiers
- le complexe sportif et secteur récréatif, de sports et de loisirs
- les plages et le littoral

Lignes de transport collectif

- ligne du réseau Lila du conseil général
- GARE / TER : ligne ferroviaire (TER) avec gare, arrêt sur la ligne de car du TER
- Itinéraires piétons et/ ou vélos existants
- Assurer des connexions du réseau de transport "collectif" au réseau de cheminements "doux" (localisation indicative, à préciser avec les gestionnaires des réseaux)

Poursuivre le renforcement et bouclage du réseau de cheminements "doux"

- Principes de liaisons pour piétons et/ou cycles à aménager ou à retraiter (tracé indicatif, à préciser dans le cadre d'études opérationelles)

Retraiter des voies structurantes et sécuriser les itinéraires des piétons et cycles

- Principales voiries ou tronçons de voirie à retraiter

Apporter plus de convivialité aux déplacements des piétons et des cycles sur les coeurs de vie

- Espace de piétonnisation à prévoir en coeur de bourg en période de haute fréquentation

Périmètre du territoire communal

source : IGN - Scan 25 - février 2006

A+B Urbanisme & Environnement

Titre 2

Chapitre 1

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement

1.5. AXE STRATEGIQUE 4 : Respecter et valoriser l'environnement, les continuités écologiques

Enjeux liés au développement local

Un développement en accord avec son environnement

Le projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D.) doit répondre à un enjeu fort, lié aux caractéristiques du territoire bernerien : maintenir et réussir une sage cohabitation entre développement et préservation de son patrimoine naturel et agricole qui façonne son identité.

En tant que commune littorale et rurale, l'image et le développement de La Bernerie-en-Retz restent étroitement liés à son environnement : de la frange maritime à l'arrière-pays plus champêtre, coexistent des activités économiques et touristiques sur des espaces reconnus pour leur biodiversité et la qualité de leurs ressources naturelles (notamment celles liées à la mer).

La poursuite et la réussite du développement passent par une prise en compte de la sensibilité et de la richesse de ces milieux, d'autant plus qu'ils sont à la fois sources de richesses naturelles mais aussi milieux récepteurs, exposés aux activités anthropiques (développement urbain et rejets en eaux usées, en eaux de ruissellement, fréquentations touristiques, activités conchylicoles, agricoles…).

Cette réflexion doit tout naturellement intégrer les enjeux de préservation de zones humides et de secteurs à risques, notamment d'érosion, d'inondation ou de submersion.

Titre 2

Chapitre 1

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement

1.5. Respecter et valoriser l'environnement, les continuités écologiques (…)

1.5.1. ORIENTATION 4.1 : Préserver et valoriser les continuités écologiques

Cette orientation générale est déclinée dans le PADD comme suit :

Favoriser le maintien et le renforcement de continuités écologiques liées aux trames "verte" et "bleue" :

- *Protéger les espaces naturels à forte valeur écologique (réservoirs de biodiversité), notamment les espaces naturels remarquables définis au titre de la loi Littoral ;*
- *Préserver les espaces naturels sensibles, notamment ceux situés sur la façade maritime (côte rocheuse, plages et estrans) ;*
- *Préserver et entretenir les continuités hydrauliques, préserver les cours d'eau, les secteurs humides de la commune et de manière générale les milieux récepteurs d'eau pluviale ;*
- *Préserver et entretenir les boisements (en particulier les espaces boisés significatifs définis au titre de la loi Littoral) et les haies les plus intéressantes pour leur intérêt écologique et paysager ;*
- *Préserver des espaces "verts" en milieu urbain, des espaces agricoles ou en friches qui participent aux continuités écologiques et à la préservation de la 'nature ordinaire' ;*

Valoriser le cas échéant ces continuités écologiques par la mise en place de sentiers de découverte du patrimoine naturel

1) La préservation des éléments des trames ''verte'' et ''bleue'', réservoirs de biodiversité ou éléments participant aux continuités écologiques

Le PADD veille à préserver les grands réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques qui en sont liées, en assurant notamment les relations et le continuum écologique entre baie de Bourgneuf et coulées 'naturelles' pénétrant les terres.

Cette préservation, illustrée par le document indicatif en page suivante, vise donc :

- Sur l'avant pays maritime, le grand réservoir de biodiversité et grande continuité écologique que représentent les espaces naturels de la baie de Bourgneuf, caractérisés par la diversité des milieux (estrans, côtes rocheuses, plages…), zone de gagnage pour l'avifaune, espaces de ressources aquacoles… Ces espaces intégrés au réseau de sites Natura 2000, font l'objet d'une reconnaissance forte pour leur intérêt écologique, faunistique et paysager à travers les inventaires naturels (cf. état initial de l'environnement) et à travers les objectifs de préservation définis par l'AVAP.
- Sur la partie continentale en lien avec le littoral, des coulées naturelles marquant le paysage, liées au rivage, tel que le vallon de Versannes (le Trou de l'Enfer), la coulée d'espaces 'naturels' descendant jusqu'au trait de côte à l'Est de la Rinais (coupure d'urbanisation vers ''Roche Marie et Crève Coeur''), ou encore d'autres fenêtres d'espaces naturels plus limitées, maintenant également des cônes de vue sur le littoral, par exemple sur les secteurs de Port Royal et des Quatre Jumelles (rue du docteur Marmottan),
- Sur l'arrière-pays, plus retiré du littoral, des continuités d'espaces agricoles et naturels, comprenant notamment quelques îlots boisés, des haies végétales et quelques zones humides accompagnant les cours d'eau relevés sur le commune.

Les principaux espaces naturels, ne doivent pas mettre au second plan, le rôle joué par de micro secteurs humides, des mares, parce que ce sont des espaces refuges abritant leur propre diversité d'espèces (petits réservoirs de biodiversité) mais aussi parce qu'ils sont parfois localisés sur des continuités écologiques .

En ce sens, les cours d'eau jouent également un rôle prépondérant, en tant qu'habitats et tant qu'espaces dynamiques d'échanges. Relevant de la trame ''bleue'' , ils s'accompagnent aussi régulièrement d'une trame ''verte'' (ripisylves, éléments végétaux d'abords de cours d'eau), qui avec le réseau de haies et alignements d'arbres, s'inscrivent dans le fonctionnement de continuités écologiques.

Comme l'illustre l'aménagement du vallon de Versannes et du secteur naturel près de Roche Marie, le PADD offre la possibilité de mettre en valeur ces continuités écologiques par la mise en place de sentiers de découverte, sous réserve qu'ils ne remettent pas en cause la qualité naturelle et ne fragilisent pas la biodiversité de ces espaces.

Titre 2

Chapitre 1

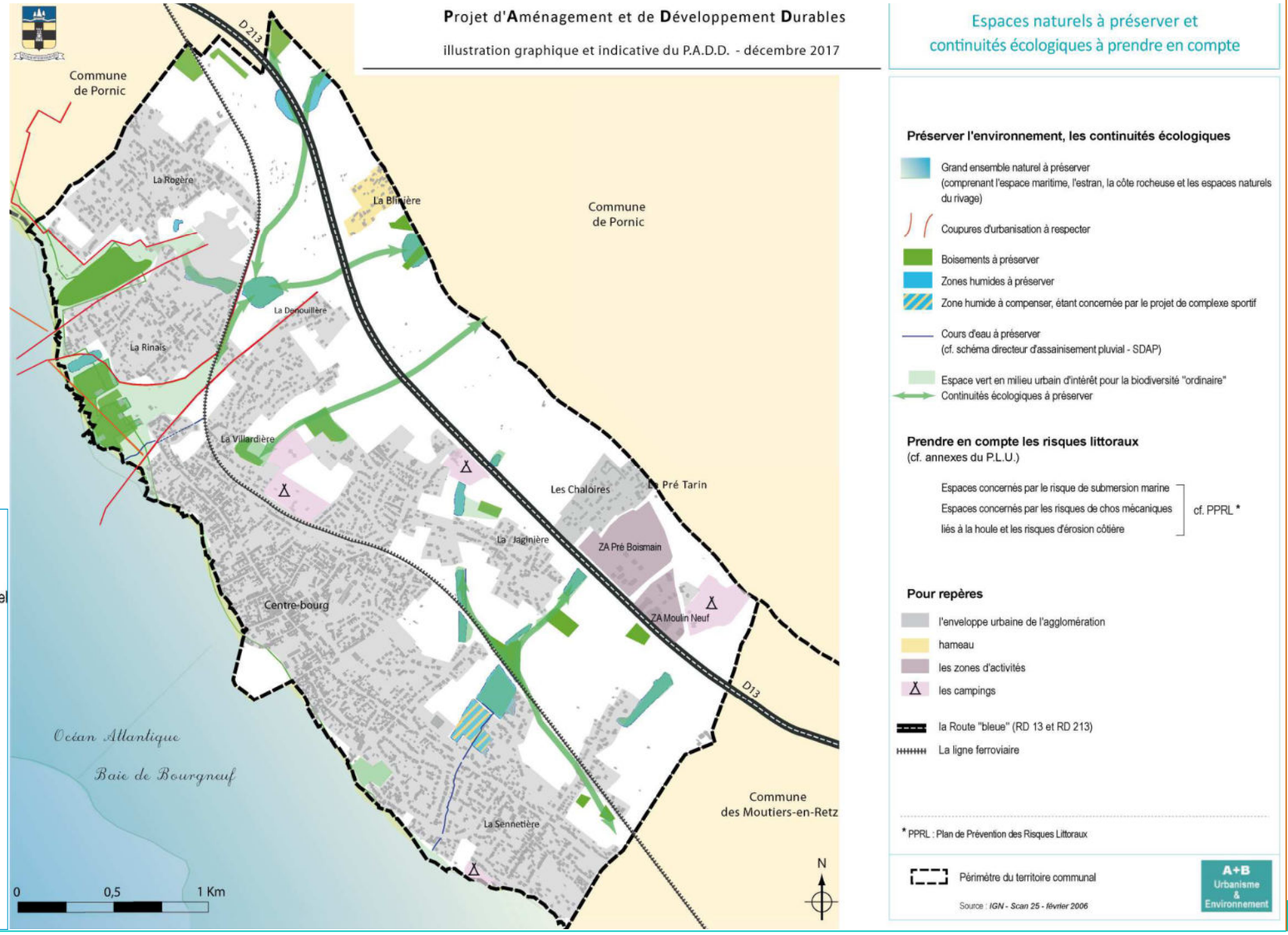
Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement

1.5. Respecter et valoriser l'environnement, les continuités écologiques (…)

1.5.1. ORIENTATION 4.1 : Préserver et valoriser les continuités écologiques

Espaces naturels à préserver et continuités écologiques à prendre en compte

synthèse d'illustration graphique indicative des orientations



Préserver l'environnement, les continuités écologiques

Grand ensemble naturel à préserver (comprenant l'espace maritime, l'estran, la côte rocheuse et les espaces naturels du rivage)

Coupures d'urbanisation à respecter

Boisements à préserver

Zones humides à préserver

Zone humide à compenser, étant concernée par le projet de complexe sportif

Cours d'eau à préserver (cf. schéma directeur d'assainissement pluvial - SDAP)

Espace vert en milieu urbain d'intérêt pour la biodiversité "ordinaire"

Continuités écologiques à préserver

Titre 2

Chapitre 1

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement

1.5. Respecter et valoriser l'environnement, les continuités écologiques (…)

1.5.2. ORIENTATION 4.2 : Préserver l'environnement, prendre en compte les risques

Cette orientation générale est déclinée dans le PADD comme suit :

***Préserver et entretenir les éléments du patrimoine naturel**, notamment ceux présentant un intérêt écologique, paysager ou hydraulique* *(cf. chapitre précédent)*

Améliorer en particulier la gestion et le traitement des eaux pluviales en prévoyant notamment :

. *Une régulation des eaux pluviales par bassin versant, notamment des eaux de ruissellement de l'agglomération,*

. *La création de bassin de rétention et une réfection des réseaux à l'échelle de l'agglomération*

. *Une limitation de l'imperméabilisation des sols,*

. *Une préservation des cours d'eau, des continuités hydrauliques, de leurs exutoires et de leur milieu récepteur,*

. *Une préservation des zones humides.*

***Favoriser la mise en œuvre de projets améliorant la performance et le confort énergétique des constructions**, en respectant, sur les secteurs d'intérêt patrimonial ou architectural, les conditions précisées par l'A.V.A.P., afin de préserver le caractère et l'environnement des sites.*

Encourager des opérations d'aménagement et un traitement des espaces collectifs, adoptant une démarche respectueuse de l'environnement, que ce soit à travers :

. *La prise en compte des éléments végétaux intéressants existants sur les périmètres d'opération,*

. *Le recours à des essences végétales locales, adaptées au contexte du site d'étude, pour le traitement paysager,*

. *Les mesures prises pour préserver et favoriser le maintien de la biodiversité ''urbaine'' et ordinaire.*

[…]

2) Assurer la préservation et une gestion adaptée de la ressource en eau

La préservation et l'entretien de la ressource en eau - continuités hydrauliques, cours d'eau, zones humides, eaux de baignade, eaux superficielles et souterraines - demeure un objectif essentiel à l'égard à la sensibilité des milieux récepteurs, aux risques de dégradation de la qualité de l'eau.

Cette préservation de la ressource en eau implique :

- la préservation des zones humides et/ou la mise en place de mesures pour favoriser leur restauration ou pour compenser leur altération si celle-ci résulte de projets ne pouvant trouver d'autres alternatives que de porter atteinte à des zones humides,
- une maîtrise de la qualité des eaux rejetées par les futures opérations d'aménagement (EU, EP) ;
- la préservation de la qualité des milieux récepteurs, des zones humides et des cours d'eau, la limitation et la rétention des eaux de ruissellement venant de l'agglomération en cohérence avec les dispositions du zonage d'assainissement pluvial ;
- la gestion quantitative des eaux de ruissellement au cours des principales opérations d'aménagement projetées en cohérence avec les dispositions du zonage d'assainissement pluvial.

Cette orientation est relayée par les orientations d'aménagement et de programmation relatives aux principales opérations d'aménagement escomptées au sein de l'agglomération et par extension urbaine.

3) Intégrer une approche environnementale aux opérations d'aménagement et aux projets de constructions

Les différentes composantes de l'environnement, physique et humain, doivent être prises en compte par les futures opérations d'aménagement et de constructions.
Ces dispositions sont développées par les OAP. Elles visent notamment aux économies d'énergie, à la qualité de l'urbanisme et du cadre de vie proposée aux habitants.
Afin de maintenir la qualité de ce cadre de vie, l'intégration de nouveaux quartiers, en périphérie des espaces urbains existants, sera réalisée dans le respect de l'environnement, en soignant plus spécifiquement le traitement de l'interface avec le voisinage et avec des terrains agricoles ou naturels (préconisation de maintien et/ou de plantation de haies végétales d'essences locales).

Titre 2

Chapitre 1

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement

1.5. Respecter et valoriser l'environnement, les continuités écologiques (…)

1.5.3. ORIENTATION 4.2 : Préserver l'environnement, prendre en compte les risques (…)

...ce que dit le PADD (extrait)

[…]

Limiter les pollutions des sols et des sous-sols, de la ressource en eau, en assurant une bonne gestion des eaux pluviales et des eaux usées (cf. zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales).

Inciter à une limitation des flux de véhicules et au recours aux déplacements "doux" en vue de diminuer les émissions de gaz à effet de serre et maintenir la qualité de l'air.

Limiter la construction nouvelle dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, de submersion ou d'érosion

4) Préserver la qualité des sols et sous-sols

La préservation de la qualité des sols et sous-sols est aussi indispensable à la conservation de la qualité de l'eau et de manière plus générale des écosystèmes.

Cette orientation est notamment relayée par les dispositions relatives à la gestion de l'eau, mais elle vise aussi au respect de la qualité des sols par les activités économiques, en application du code de l'environnement.

5) Inciter à une limitation des flux de véhicules et contribuer à préserver la qualité de l'air

L'incitation au recours aux déplacements « doux » , répond à la fois à plusieurs objectifs :

– maintien d'une certaine qualité de vie, notamment au sein de l'agglomération,
– limitation des émissions polluantes liées aux véhicules pour maintenir la qualité de l'air et participer à atténuer les effets des gaz à effet de serre (réchauffement climatique),
– préservation de la santé publique, que ce soit par la préservation de la qualité de l'air, par le bien-être qu'apporte à la santé, l'exercice physique (déplacements piétonniers, recours aux vélos, roller…).

6) Prendre en compte les risques naturels littoraux

Le PADD prend en compte les différents risques connus, concernant le territoire bernerien, et tiendra compte du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL).

Le PLU prend en compte ces risques de submersion marine, d'inondation, d'érosion et des chocs mécaniques, concernant essentiellement quelques parties du trait de côte, par :

– l'absence de définition de secteurs pouvant recevoir des logements nouveaux sur les secteurs concernés,
– l'instauration de dispositions réglementaires visant à limiter les excès d'imperméabilisation des sols par les constructions nouvelles au sein du bourg.

Titre 2

Chapitre 1

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement

1.5. Respecter et valoriser l'environnement, les continuités écologiques (…)

1.5.4. ORIENTATION 4.3 : Modérer la consommation de l'espace agricole et naturel destiné au développement urbain et maintenir les conditions d'un développement durable de La Bernerie-en-Retz

Cette orientation générale est déclinée dans le PADD comme suit :

Gérer l'espace de façon économe de manière à :

. *favoriser le maintien et la pérennisation des activités agricoles (y compris viticoles),*

. *préserver les continuités écologiques.*

Réduire la consommation d'espace agricole (et naturel) par le développement urbain :

. *d'au moins 30 % pour le développement de l'habitat et des équipements d'intérêt collectif , en :*

- *privilégiant le renouvellement urbain et la densification urbaine*
- *limitant les extensions urbaines*
- *prenant en compte les objectifs de préservation des espaces agricoles pérennes et les orientations émises au chapitre 1 - 3.*

. *d'au moins 10 % pour le développement de sites d'activités économiques.*

1) Maîtriser le développement urbain par la réduction de la consommation de l'espace

Cette dernière orientation représente une synthèse du PADD, relative aux objectifs de réduction de consommation d'espace agricole et naturel.
Le P.A.D.D. met l'accent sur une nécessaire préservation des espaces agricoles et une gestion économe de l'espace (afin d'adapter au mieux et au plus près le prélèvement d'espaces naturels ou agricoles aux besoins de renouvellement démographique donc urbain, aux besoins d'équipements et d'ancrage sur La Berneire-en-Retz d'activités économiques.

Au regard de la construction de logements, principal facteur de modification du paysage et de consommation d'espace, génératrice de contraintes pour les activités agricoles et conchylicoles (règles de réciprocité à respecter, contraintes pour l'épandage, contraintes éventuelles de voisinage…), le P.A.D.D. privilégie l'apport de logements nouveaux dans les enveloppes urbaines du bourg et de l'espace urbain aggloméré du Pré-Tarin et des Chaloires, ainsi que de manière très limitée au sein de l'enveloppe urbaine du secteur de La Blinière.

Soucieux de préserver les terrains agricoles et les conditions de production et de fonctionnement des activités agricoles, le PADD, relayé par les OAP, limitent les possibilités d'extensions urbaines du bourg en fonction des besoins en logements définis à 10 ans, même s'il anticipe des possibilités d'extension urbaine à plus long terme sur le secteur de la Jaginière pour des raisons de cohérence d'aménagement et des déplacements sur ce secteur, qui reste indispensable à une bonne lecture du développement communal à long terme.

Le développement d'espace d'activités économiques est également très encadré, l'accueil d'entreprises sur l'espace d'activités du Pré Boismain, doit surtout permettre de satisfaire l'accueil ou le transfert d'entreprises locales, dans un développement perçu à moyen et long terme, au gré des demandes et des besoins ressentis.

Titre 2

Chapitre 1

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement

1.5. Respecter et valoriser l'environnement, les continuités écologiques (…)

1.5.4. ORIENTATION 4.3 : Modérer la consommation de l'espace agricole et naturel destiné au développement urbain et maintenir les conditions d'un développement durable de La Bernerie-en-Retz

2) **Réduire la consommation d'espace d'au moins 30 % pour l'habitat et les équipements liés à l'habitat**
(en compatibilité avec le SCOT du Pays de Retz)

2.1.) Objectif de réduction de consommation d'espace concernant seulement l'habitat (renouvellement urbain et extensions urbaines)

(cf. chapitre 2 : délimitation des zones : secteur UA, UB et AU1 et AU2, dont seulement la moitié du secteur AU2 de la Jaginière à dix ans)

Objectifs de réduction de la consommation d'espace (1) du P.L.U.

Consommation d'espace entre 2009 et 2017	liée à l'HABITAT seul	Consommation d'espace en perspective (projet à dix ans)
2,98 ha / an	- 35,6 %	~ 1,92 ha / an

2.2.) Perspective de réduction de consommation d'espace au regard des objectifs de densification urbaine et de réduction de **consommation d'espace par logement** (1)

Données fournies à titre indicatif.
A titre indicatif :

objectif de densité moyenne minimale retenue :
- pour les OAP en renouvellement urbain : 23 log/ha
- pour les extensions urbaines visées par les OAP : 17,5 log/ha.

Densité de logements constatée (ou consommation moyenne par logement) entre 2009 et 2017	liée à l'HABITAT	Densité de logements escomptée projet à dix ans
680 m² / logement (14,7 logements / ha)	- 26,5 %	500 m² / logement (20 logements / ha)

2.3.) **Objectif de réduction de consommation d'espace concernant l'habitat (renouvellement urbain et extensions urbaines) et les équipements liés à l'habitat, conformément aux dispositions du SCOT**

(cf. chapitre 2 : délimitation des zones : secteur UA, UB et AU1 et AU2, dont seulement la moitié du secteur AU2 de la Jaginière à dix ans et secteur AU1s du complexe sportif (hors espace vert préservé)).

Consommation d'espace entre 2009 et 2017	liée à l'HABITAT et équipements liés à l'habitat	Consommation d'espace en perspective (projet à dix ans)
3,18 ha / an	- 30,4 %	~ 2,21 ha / an

(1) Evolution estimée :
. de la consommation d'espace projetée pour les dix années à venir par rapport à la consommation d'espace passée (basée sur une estimation réalisée pour la période 2009-2017), reprenant la méthode définie par le SCOT du Pays de Retz (DOO)
. de la densité de logements selon la méthode définie par le SCOT

Titre 2

Chapitre 1

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement

1.5. Respecter et valoriser l'environnement, les continuités écologiques (…)

1.5.4. ORIENTATION 4.3 : Modérer la consommation de l'espace agricole et naturel destiné au développement urbain et maintenir les conditions d'un développement durable de La Bernerie-en-Retz

3) **Réduire la consommation d'espace d'au moins 10 % pour les activités économiques**
(en compatibilité avec le SCOT du Pays de Retz)

Objectifs de réduction de la consommation d'espace (1) du P.L.U.

3.1.) Objectif de réduction de consommation d'espace pour les activités économiques, prenant seulement en compte l'extension (tranche 3) de la ZAC du Pré Boismain (cf. chapitre 2 : délimitation des zones : secteur Ue)

Consommation d'espace **entre 2009 et 2017**	liée aux **ACTIVITES ECONOMIQUES**	Consommation d'espace en perspective (projet à dix ans)
0,84 ha / an	**- 68 %**	**~ 0,27 ha** / an

3.2.) Objectif de réduction de consommation d'espace pour les activités économiques, prenant aussi en compte la possibilité d'extension du terrain de camping du Moulin Neuf, estimée à environ 1,9 ha (cf. chapitre 2 : délimitation des zones : secteur AU2l)

Consommation d'espace **entre 2009 et 2017**	liée aux **ACTIVITES ECONOMIQUES + extension du CAMPING du Moulin Neuf**	Consommation d'espace en perspective (projet à dix ans)
0,84 ha / an	**- 45 %**	**~ 0,46 ha** / an

(1) Evolution estimée de la consommation d'espace projetée pour les dix années à venir par rapport à la consommation d'espace passée (basée sur une estimation réalisée pour la période 2009-2017), reprenant la méthode définie par le SCOT du Pays de Retz (DOO)

Titre 2

Chapitre 1

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement

1.6 Justifications du PADD au regard des dispositions de la loi Littoral

1.6.1. Les orientations du PADD prenant en compte les capacités d'accueil

La capacité d'accueil

L'article L.121-21 du code de l'urbanisme en application de la loi littoral traitant de la capacité d'accueil demande au P.L.U. de tenir compte :

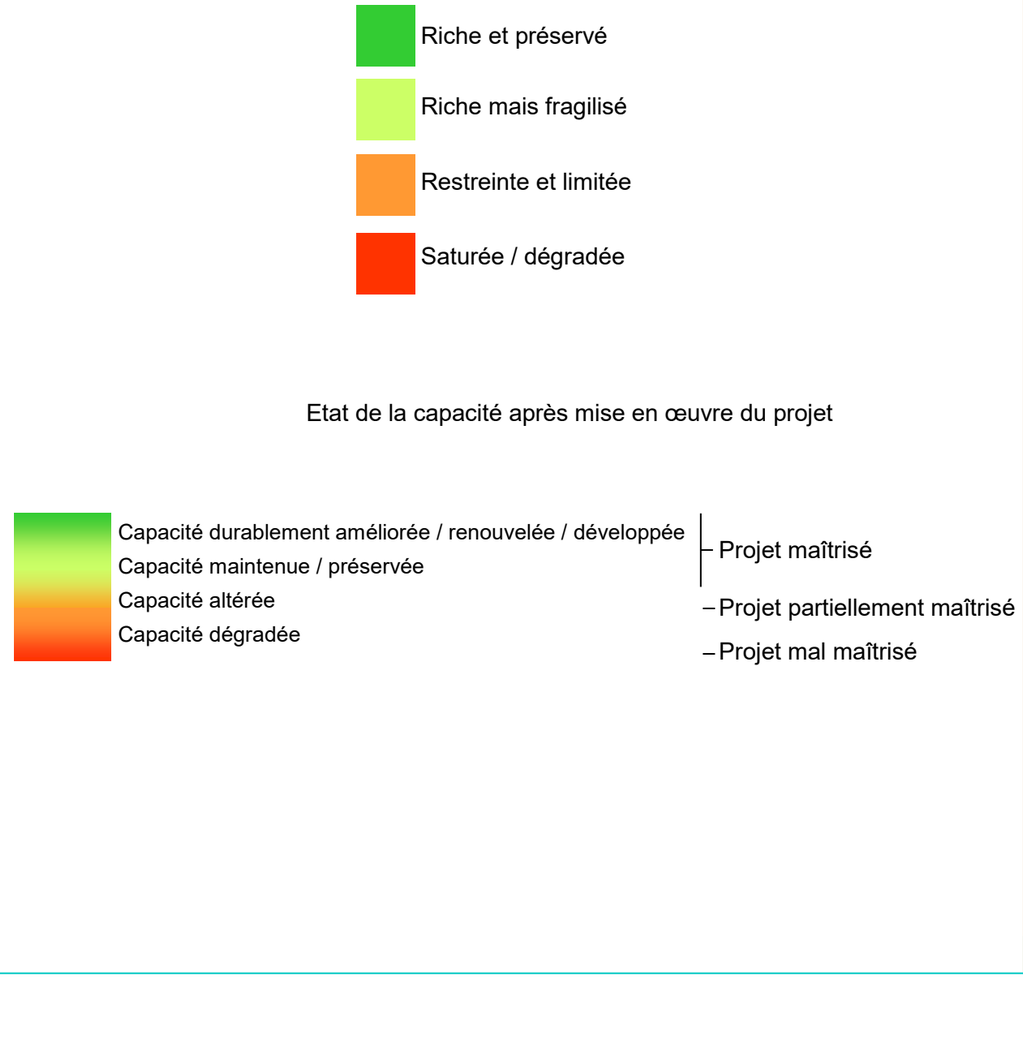
- de la préservation des espaces naturels remarquables et les espaces boisés significatifs, définis au titre de l'article L. 121-23 du code de l'urbanisme,
- de la protection des espaces nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, forestières et maritimes,
- des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés,

afin de déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser.

Ces critères utilisés pour apprécier la capacité d'accueil du territoire ne peuvent qu'être complétés d'autres paramètres, indispensables pour estimer les capacités de développement de la commune tout en ayant soin de préserver ses ressources physiques, son patrimoine culturel, bâti, paysager, de maîtriser les déplacements et ainsi d'assurer un développement équilibré du territoire, dans le respect des principes fondamentaux énoncés aux articles L. 101-2 du Code de l'urbanisme.

L'analyse de ces paramètres aide à mesurer les potentialités ou au contraire les limites voire les freins au développement, dont l'équilibre dépend de l'acceptabilité de la "pression" que peut exercer l'urbanisation et ses effets liés sur les différentes composantes naturelles, physiques, humaines et anthropiques du territoire bernerien.

Légende :



Titre 2

Chapitre 1

1.6 Justifications du PADD au regard des dispositions de la loi Littoral

1.6.1. Les orientations du PADD prenant en compte les capacités d'accueil

RESSOURCE À ENJEU	CAPACITÉ D'ACCUEIL À L'ÉTAT INITIAL	ENJEUX : capacité à éviter la mise en péril de la ressource	QUALITÉ de la capacité / ressource en l'état	LE PADD AU REGARD DE LA CAPACITÉ D'ACCUEIL	EVOLUTION de la capacité / ressource
POSITIONNEMENT GEOGRAPHIQUE	La Bernerie-en-Retz : commune littorale inscrite dans la bande d'attractivité du littoral atlantique, à 10 km au Sud de Pornic, à environ 38 km au Sud de Saint-Nazaire et à environ 46 km au Sud-Ouest de l'agglomération nantaise. Un cadre de vie attractif lié à sa relation avec le littoral.	Avoir un développement réaliste, adapté à la situation géographique de La Bernerie-en-Retz, à son contexte intercommunal		Ce qui est induit par le projet : offrir des capacités d'implantation et d'ancrage de ménages, en retenant ou en captant notamment des ménages actifs et en leur offrant les équipements, commerces et services de première nécessité. Favoriser et maîtriser ce développement (cf. démographie, habitat), de manière à trouver un équilibre entre renouvellement démographique, accueil de familles et soutien des effectifs scolaires, ancrage d'une population résidente à l'année et participant à la vie locale et régulation de la construction de logements aux alentours de 38 à 40 logements par an	
EAU	Alimentation en eau potable à partir de l'usine de Basse-Goulaine et de l'usine des Gâtineaux. Eau potable distribuée de bonne qualité. Ces usines font l'objet de périmètres de protection.	Garantir le bon accès à l'eau (potable) sur le territoire, toute l'année		99 % de la production de logements centrée sur l'agglomération et le secteur d'habitat et d'activités agglomérés du Pré Tarin / Les Chaloires /le Moulin Neuf, facilement accessibles et desservis par les réseaux d'eau et d'assainissement publics, évitant la dispersion en campagne et des besoins de renforcement de réseau diffus (plus onéreux). Hors agglomération, possibilité de constructions admises sur la Blinière, facilement raccordables au réseau existant desservant ce hameau en capacité suffisante.	
	Aucun captage d'eau potable sur le territoire Qualité des eaux de baignade globalement satisfaisante Bonne qualité des sites de pêche à pied, à l'exception de deux périodes d'interdiction ponctuelle en 2014 (après une forte pluviométrie) Besoin de raccordement à des dispositifs d'assainissement autonomes de constructions ou d'installations diffuses non raccordées au réseau d'assainissement collectif	Préserver la qualité de la ressource en eau, en prenant en compte les différents usages de l'eau		PADD (4.2) : orientations sur la préservation de la ressource en eau Commune de la Bernerie reculée et située sur un autre bassin versant que celui recevant l'étang des Gâtineaux, ce qui limite sensiblement les risques d'impact de ce réservoir d'eau potable Préservation de toute urbanisation nouvelle des espaces naturels et agricoles, en particulier des espaces marqués par leur ressource hydrique ou l'hydromorphie des sols (zones humides), sauf : – Secteurs d'extensions urbaines : dans ce cas, maîtrise des eaux usées (raccordement sur le réseau public et rejet en station d'épuration), gestion des eaux pluviales (en cohérence avec le zonage d'assainissement pluvial)	
	Les risques inondation / submersion, d'érosion et de chocs mécaniques, sur le trait de côté, liés à la mer, concernent quelques parties du territoire (notamment par rupture de défense ou par submersion) : le secteur de la Grande Plage et le port situés à proximité du centre-bourg de La Bernerie-en-Retz, et le secteur du Port Royal situé au Sud du littoral de la commune sont soumis à des problématiques de submersion marine, définis par le PPRL de la Baie de Bourgneuf. Risque d'inondation locale par saturation de réseaux sur certains secteurs de l'agglomération.	Prévenir les risques inondation / submersion et d'érosion et de chocs mécaniques		cf. PADD (4.2) : orientations sur la prise en compte de ces risques Application du PPRL, excluant la possibilité de création de logements nouveaux sur ces secteurs à risques OAP en particulier les orientations spécifiques à des secteurs à enjeux urbains prévoient des dispositions relatives à la gestion quantitative et qualitative des eaux de ruissellement, relayées par le règlement du PLU, qui prévoit à l'article 4 des zones et en annexe des dispositions pour limiter les débits d'eau de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées. Des ouvrages de gestion d'eau pluviale ont été réalisées en cohérence avec le zonage d'assainissement pluvial, indépendamment du PLU. Celui-ci ménage aussi la réalisation d'autres ouvrages complémentaires, pour gérer une partie des eaux de l'agglomération (cf. zonage d'assainissement pluvial). Le PLU veille aussi à préserver des continuités hydrauliques de toute urbanisation.	
	Capacités nominales de la station d'épuration actuelle : 23 670 EH soit 1420 kg DBO5/j , 3500 m3/j Taux de remplissage en septembre 2017 : 70 % (en période de pointe) laissant des capacités suffisantes de raccordement de nouvelles constructions pour les communes concernées, à dix ans. (cf. annexe sanitaire en pièce 7 du PLU) Quelques constructions / installations diffuses (loisirs, cabanisation)	Assurer une gestion cohérente et durable des eaux usées		Objectif du projet : 380 à 400 logements supplémentaires d'ici 10 ans soit une augmentation d'environ 600 habitants supplémentaires et apports nouveaux en eaux usées liés à la réalisation des tranches 2 (en cours) et 3 de la zone d'activités du Pré Boismain (développement échelonné dans le temps, dont 2,7 ha urbanisables en tranche 3) pouvant représenter 40 à 60 EH, en cohérence avec les capacités restantes de la station. Obligation de mise aux normes des ouvrages d'assainissement non collectif pour les constructions non raccordé es au réseau d'eaux usées collectif (code de l'environnement).	

Etat de la capacité / ressource
- Riche et préservé
- Riche mais fragilisé
- Restreinte et limitée
- Saturée / dégradée

Etat de la capacité après mise en œuvre du projet
- Capacité durablement améliorée / renouvelée / développée
- Capacité maintenue / préservée
- Capacité altérée
- Capacité dégradée

- Projet maîtrisé
- Projet partiellement maîtrisé
- Projet mal maîtrisé

Titre 2

1.6 Justifications du PADD au regard des dispositions de la loi Littoral

Chapitre 1

1.6.1. Les orientations du PADD prenant en compte les capacités d'accueil (…)

RESSOURCE à enjeu	CAPACITÉ D'ACCUEIL À L'ÉTAT INITIAL	ENJEUX : capacité à éviter la mise en péril de la ressource	QUALITÉ de la capacité / ressource en l'état	LE PADD AU REGARD DE LA CAPACITÉ D'ACCUEIL	EVOLUTION de la capacité / ressource
AIR, AMBIANCES, BRUIT	Commune littorale, profitant d'une bonne ventilation et d'un bon renouvellement d'air par la proximité de l'Océan Atlantique. Qualité de l'air satisfaisante, propice à l'habitat. Seul risque de dégradation de la qualité de l'air : pollutions habituelles liées à l'automobile, aux systèmes de chauffage…	Préserver la qualité de l'air, limiter la pollution de l'air par les activités anthropiques		Impact du projet sur l'air, inhérent au développement de l'habitat et des déplacements liés. Principale contrainte du projet sur la préservation de la ressource ''air'' : – Accroissement escompté des rejets polluants à l'atmosphère lié au développement des trajets domicile-travail, – développement des activités économiques, : risque de développement d'activités apportant des nuisances pour l'air ? (ce risque semble très limité au regard de la vocation du secteur d'activités) Prendre en compte de manière générale l'amélioration du parc automobile à venir (moins d'émissions polluantes à l'air). *Mesures correctrices du Projet :* – *développer les cheminements ''doux'' et limiter le recours aux véhicules ne serait-ce que pour les liaisons avec les cœurs de vie du bourg et les plages et pour limiter les flux de véhicules dans le centre-bourg, les circulations de véhicules en quête de stationnement concourant à accroître les émissions polluantes (cf. PADD 3.3. et O.A.P.),* – *Faciliter, encourager le développement du co-voiturage et le recours au transport collectif* – *Maintenir et implanter des activités économiques pouvant offrir des emplois de proximité.*	
	Tranquillité, notamment au sein du bourg, offrant une qualité de cadre de vie attractive pour admettre de nouveaux habitants. Calme de l'agglomération, sauf : • aux abords de la RD 13 (Route Bleue) qui traverse la commune du Nord au Sud (flux routiers importants, particulièrement en période estivale) • aux abords des secteurs de campings en période estivale.	Maintenir la tranquillité et la qualité de vie des habitants		– Développement des liaisons ''douces'', retraitement des principales entrées et dessertes de l'agglomération, – Projet de délestage routier du centre-bourg et de piétonnisation du cœur du bourg en période de haute fréquentation, pour sécuriser et rendre plus agréables encore les déplacements piétonniers / cyclables *(cf. PADD 3.3 et O.A.P.)*. – Préservation des conditions de vie des habitants par rapport : . au développement du site d'activités à l'Est du bourg (cf. règlement : traitement de l'interface entre secteurs d'habitat et espaces d'activités), . au lotissement d'activités conchylicoles, . aux sites d'équipements publics, . à l'intégration de nouvelles opérations d'aménagement (cf. OAP : traitement des interfaces par rapport aux habitations existantes riveraines).	
ENERGIE	Absence de bilan carbone Dégagement en gaz à effet de serre surtout lié au trafic routier quotidien et saisonnier (attrait touristique). Taux de boisement très limité en surface : espaces rétro-littoraux ayant conservé une trame bocagère relativement lâche, boisement sur le vallon de Versannes, petits boisements et haies répartis et disséminés sur l'ensemble du territoire communal. Densité bocagère faible, nombreux arbres à conserver pour leur intérêt paysager Renouvellement et amélioration du parc de logements (peu de vacants et de logements vétustes)	Réduire les émissions de gaz à effet de serre		– Favoriser les déplacements non motorisés, au moins sur l'agglomération (cf. PADD 3.3 et OAP), – Favoriser le développement des communications numériques – Favoriser le maintien du patrimoine boisé de la commune, par la conservation des boisements et des haies végétales et par les mesures visant à favoriser le renouvellement du patrimoine boisé existant (système de suppression / plantation compensatoire) : cf. règlement. – Réflexion sur les économies d'énergie (cf. PADD - 4.2).	
	Territoire exposé aux influences maritimes, adapté au développement de l'éolien, mais l'ensemble du territoire n'est pas inscrit en zone favorable au développement de l'éolien (ZDE). Développement ci-et-là de panneaux photovoltaïques ou thermiques individuels	Valoriser les énergies renouvelables (bois-énergie, solaire…)		– Soutien au recours aux énergies renouvelables, notamment dans la construction de nouveaux bâtiments (cf. règlement), sauf dispositions spécifiques précisées par l'AVAP	

Etat de la capacité / ressource
- Riche et préservé
- Riche mais fragilisé
- Restreinte et limitée
- Saturée / dégradée

Etat de la capacité après mise en œuvre du projet
- Capacité durablement améliorée / renouvelée / développée
- Capacité maintenue / préservée
- Capacité altérée
- Capacité dégradée

- Projet maîtrisé
- Projet partiellement maîtrisé
- Projet mal maîtrisé

Titre 2

1.6 Justifications du PADD au regard des dispositions de la loi Littoral

Chapitre 1

1.6.1. Les orientations du PADD prenant en compte les capacités d'accueil (…)

Ressource à enjeu	Capacité d'accueil à l'état initial	Enjeux : capacité à éviter la mise en péril de la ressource	Qualité de la capacité / ressource en l'état	Le PADD au regard de la capacité d'accueil	Evolution de la capacité / ressource
SOL	Territoire restreint (6,08 km²), soumis aux restrictions de développement liées à l'application de la loi Littoral et à la présence de secteurs naturels reconnus en espace naturel remarquable. Territoire littoral, concerné par une diffusion récente de l'habitat en campagne sur les hauteurs et les anciens villages et par un potentiel de secteurs constructibles défini par le POS sur des villages ou hameaux. Consommation d'espace entre 2009 et 2017 : **3,8 ha par an**, pour tout type de construction (habitat, équipements, activités…) dont : . **3 ha par an** seulement pour l'habitat et équipements, dont environ 1,5 ha en extension de l'enveloppe urbaine; ~ 680 m² par logement en moyenne. ~ **42 %** des logements réalisés en enveloppe urbaine / **58 %** en extension . **0,8 ha par an** destiné aux activités économiques (ZAC de Pré Boismain)	Avoir une gestion économe et rationnelle de l'utilisation des sols, limiter les extensions urbaines et le prélèvement d'espace 'productif' et/ou d'intérêt écologique ou paysager		Objectif de réduction de la consommation d'espace d'au moins 30 % à dix ans pour l'habitat et les équipements liés à l'habitat (cf. PADD), dont une limitation de consommation d'espace d'au moins 35 % pour l'habitat seul Consommation d'espace envisageable sur 10 ans : ~ 19 ha pour l'habitat, environ 500 m² par logement en moyenne ~ 22 ha pour l'habitat et les équipements liés à l'habitat Part d'environ 50 % de logements par renouvellement urbain, supérieure à celle relevée entre 2009 et 2017, permettant de limiter sensiblement les prélèvements d'espace sur des terrains agricoles ou naturels. Objectif de réduction de la consommation d'espace d'au moins 10 % à dix ans pour les activités économiques affiché au PADD, approchant en réalité 45 % en prenant en compte la possible extension du terrain de camping du Moulin Neuf (env. 1,9 ha) : ~ 4,6 ha pour les activités (y compris camping), dont ~ 2,7 ha pour les dix prochaines années pour les activités artisanales (ZAC de Pré Boismain : T3)	
	Cohabitation entre différentes formes et destinations de développement : habitat (de plus en plus pressant sur les secteurs naturels et agricoles), activités agricoles (malgré l'absence de sièges sur la commune) et conchylicoles, nautiques, touristiques ou de loisirs, et préservation d'espaces naturels et d'intérêt paysager. L'essentiel du développement urbain récent a eu lieu au sein ou en continuité de l'agglomération, de manière limitée au sein et en continuité du secteur des Chaloires / Pré Tarin et au sein de la Blinière. L'urbanisation s'étend désormais sur plus de la moitié de l'ensemble du territoire communal.	Préserver les conditions de développement des différents usages de l'espace (habitat, économie, équipements…)		Assurer un équilibre entre : . un développement maîtrisé de l'habitat, portant avant tout sur l'agglomération, de manière limitée sur le secteur urbain aggloméré du Pré Tarin / des Chaloires et du Moulin Neuf . des possibilités d'extension ou de création d'équipements collectifs répondant aux besoins des habitants, essentiellement localisés au sein de l'enveloppe de l'agglomération . un développement économique, de proximité : - zones artisanales existantes du Moulin Neuf et du Pré Boismain, avec engagement à dix ans de la tranche 3 de la ZAC du Pré Boismain), - possibilité d'extension des terrains de camping du Moulin Neuf, à plus long terme du camping du Poteau ? - possibilité d'extension du lotissement conchylicole (très limitée : environ 700 m²) . la préservation d'espaces agricoles de manière pérenne, dont l'espace d'intérêt viticole classé en AOC, et des possibilités de restructuration foncière pour favoriser le maintien des activités agricoles et permettre l'implantation de siège(s) d'exploitation agricole, . la préservation et des possibilités de valorisation du patrimoine boisé, . la préservation des espaces naturels, notamment des espaces naturels remarquables (estrans, plages, côtes rocheuses…) et des possibilités de mode de valorisation légère du territoire à des fins touristiques / de loisirs (circuits de déplacements ''doux''), . la possibilité de prévoir des aménagements légers pour les activités nautiques, autour du plan d'eau.	

Etat de la capacité / ressource
- Riche et préservé
- Riche mais fragilisé
- Restreinte et limitée
- Saturée / dégradée

Etat de la capacité après mise en œuvre du projet
- Capacité durablement améliorée / renouvelée / développée
- Capacité maintenue / préservée
- Capacité altérée
- Capacité dégradée

- Projet maîtrisé
- Projet partiellement maîtrisé
- Projet mal maîtrisé

Titre 2

1.6 Justifications du PADD au regard des dispositions de la loi Littoral

Chapitre 1

1.6.1. Les orientations du PADD prenant en compte les capacités d'accueil (…)

RESSOURCE À ENJEU	CAPACITÉ D'ACCUEIL À L'ÉTAT INITIAL	ENJEUX : capacité à éviter la mise en péril de la ressource	QUALITÉ de la capacité / ressource en l'état	LE PADD AU REGARD DE LA CAPACITÉ D'ACCUEIL	EVOLUTION de la capacité / ressource
BIODIVERSITE	Forte sensibilité et richesse des milieux liés à la Baie de Bourgneuf, à la proximité du littoral. Intérêt non négligeable des espaces boisés du vallon de Versannes et de micro-boisements littoraux ou plus en arrière-pays, d'espaces semi-bocagers et de zones humides, source de biodiversité. Définition d'une ''trame bleue'' ancrée sur le littoral et au sein de la Baie de Bourgneuf, et les zones humides liées à ces espaces, représentant des milieux participant directement aux continuité écologiques et représentant de véritables réservoirs de biodiversité, complétés de : Définition de la ''trame verte'', appuyée sur les boisements, la trame bocagère maintenue notamment sur les vallées et vallons et les végétations rivulaires accompagnant le réseau hydrographique (2 cours d'eau inventoriés sur le territoire communal).	Préserver, entretenir voire restaurer les continuités écologiques Préserver la qualité des milieux et biotopes, des écosystèmes (en préservant les ressources, eau, air, boisements)		Préservation des espaces naturels remarquables et des espaces boisés significatifs, excluant rigoureusement tout développement de construction ou de projet nouveau sur ces milieux. Gestion de l'eau, notamment des eaux de ruissellement (encadrée par le zonage d'assainissement pluvial et la prise en compte du risque d'inondation), préservation de la ressources hydrique, des zones humides, préservation des ressources naturelles notamment de la baie de Bourgneuf (cf. points précédents). Préservation globale de ces milieux sensibles, notamment du réservoir de biodiversité majeure de la baie de Bourgneuf, mais certains secteurs intégrant des zones humides restent fragilisés par: - le projet de voie de liaison inter-quartiers en partie nord de l'agglomération, au Nord du centre-bourg, reliant le secteur de la Villardière à la rue de la Montée à la Chatte (cf. OAP12) susceptibles d'affecté des secteurs humides et la continuité hydraulique et écologique localisée sur ce secteur d'extension urbaine ''de la Jaginière''. - le projet de complexe sportif, pouvant fragiliser des zones humides, mais ce projet fait l'objet de mesures compensatoires (actées par l'étude d'impact et le dossier de DUP validé concernant ce projet : cf. OAP15). *Mesures correctrices du Projet, véhiculées par les OAP concernées et le règlement du PLU, impliquant que des études complémentaires soient réalisées, préalablement à la réalisation de projets impactant ces espaces :* – *Préserver ou restaurer des continuités écologiques au sein de ces secteurs,* – *Favoriser la préservation et l'intégration à l'aménagement de secteurs à urbaniser, d'une biodiversité 'ordinaire',* – *Etudier et privilégier la variante d'aménagement permettant de préserver voire de mettre en valeur l'intérêt écologique de ces espaces, à défaut, selon un bilan coût / avantages prenant en considération ces enjeux de préservation de zones humides,* – *Etudier des mesures compensatoires visant à recréer ou restaurer des zones humides sur ou en dehors du périmètre d'étude (cf. règlement r dispositions relatives aux zones humides et OAP concernées).*	

Etat de la capacité / ressource
- Riche et préservé
- Riche mais fragilisé
- Restreinte et limitée
- Saturée / dégradée

Etat de la capacité après mise en œuvre du projet
- Capacité durablement améliorée / renouvelée / développée
- Capacité maintenue / préservée
- Capacité altérée
- Capacité dégradée

- Projet maîtrisé
- Projet partiellement maîtrisé
- Projet mal maîtrisé

Titre 2

1.6 Justifications du PADD au regard des dispositions de la loi Littoral

Chapitre 1

1.6.1. Les orientations du PADD prenant en compte les capacités d'accueil (…)

Ressource à enjeu	Capacité d'accueil à l'état initial	Enjeux : capacité à éviter la mise en péril de la ressource	Qualité de la capacité / ressource en l'état	Le PADD au regard de la capacité d'accueil	Evolution de la capacité / ressource
DEMOGRAPHIE, HABITAT	Population en croissance conséquente ces dernières années : 2723 habitants en 2014, soit +582 habitants entre 1999 et 2014	Maîtriser la croissance démographique par la régulation des apports en logements (gestion des ouvertures à l'urbanisation de zones AU2, lancement de ZAC ?) Favoriser l'implantation de ménages à l'année (population permanente) Favoriser l'intégration à la vie locale des ménages		Maintien et soutien de la croissance : projection de 500 à 600 habitants supplémentaires pour les dix prochaines années (horizon 2028), soit environ + 1,6 à 1,7 % / an dans la continuité du rythme observé entre 2000 et 2014 (+1,6 % / an). Croissance centrée sur l'agglomération. Régulation et maintien d'un rythme de construction de logements aux alentours de 38 à 40 logements / an, équivalent à ce qui a été observé entre 1999 et 2017 mais légèrement inférieur à la production de logements observée entre 2009 et 2017 (selon les données de permis de la mairie).	
	Taille des ménages qui diminue : 1,97 hab./ logement. Desserrement des ménages Vieillissement démographique et départ de jeunes ménages. Écoles : entre 2000 et 2013 croissance surtout sur l'école publique (+43%), baisse marquée pour l'école privée (-65%) Commerces et services gravitant au sein du centre de La Bernerie-en-Retz.	Favoriser un équilibre démographique et une politique d'habitat adaptés aux enjeux locaux : écoles, équipements collectifs, vie associative, commerces, services...		Echelonnement dans le temps des apports en logements pour maîtriser la croissance démographique et essayer de réguler l'évolution des effectifs scolaires, ayant cru trop rapidement ces dix dernières années. Orientations du PADD pour accueillir de jeunes ménages (familles) mais aussi pour faciliter le maintien des séniors et des personnes âgées, souvent favorables au maintien de la vie commerçante et associative du bourg et des services (notamment aux personnes âgées). Espaces disponibles définis pour satisfaire d'éventuels besoins en équipements et services publics complémentaires et en espaces d'intérêt collectif.	
	Près d'1/2 de la population : plus de 60 ans Parc de logements : 58 % résidences secondaires Capacités de reprise de logements anciens (29% datent d'avant 1949) ou vacants limités au regard du caractère vétuste, dégradé et coût de réhabilitation de nombre de ces logements.	Favoriser l'accès aux logements pour tous par une offre adaptée et diversifiée en logements ou terrains à bâtir		Soutien au renouvellement urbain et volonté de favoriser les parcours résidentiels, en accentuant l'offre en logements locatifs, notamment en locatifs sociaux à hauteur d'au moins 10 % des logements à créer, en cohérence avec le SCoT : permettre l'accès au logement aux jeunes et adapter l'offre aux séniors ou personnes âgées, afin notamment de leur permettre de libérer des logements plus grands, pouvant être repris par des familles. Incitation à la reprise de logements anciens ou vacants, mais difficultés au regard d'un manque de lisibilité et d'identification des logements réellement vacants.	
ECONOMIE, EMPLOIS	Économie conchylicole, artisanale, mais aussi touristique (camping, hébergement hôtelier, gîtes…) Une commune accueillant en priorité des retraités Un bon niveau de services, commerces. Rapport emploi/actif faible (=0,65)	Soutenir le tissu local et l'offre d'emplois et de services de proximité : agriculture, artisanat, services, commerces, tourisme		Soutien des activités existantes, surtout commerces, services, artisanat et activités conchylicoles et des activités agricoles. Soutien à l'implantation de siège d'exploitation agricole (viticole) pour valoriser les espaces agricoles encore présents.	
		Enrichir le tissu économique local par une diversité et une complémentarité d'activités		Renforcement de la structure économique communale et des emplois	

Etat de la capacité / ressource
- Riche et préservé
- Riche mais fragilisé
- Restreinte et limitée
- Saturée / dégradée

Etat de la capacité après mise en œuvre du projet
- Capacité durablement améliorée / renouvelée / développée
- Capacité maintenue / préservée
- Capacité altérée
- Capacité dégradée

- Projet maîtrisé
- Projet partiellement maîtrisé
- Projet mal maîtrisé

Titre 2

Chapitre 1

1.6 Justifications du PADD au regard des dispositions de la loi Littoral

1.6.1. Les orientations du PADD prenant en compte les capacités d'accueil (…)

Ressource à enjeu	Capacité d'accueil à l'état initial	Enjeux : capacité à éviter la mise en péril de la ressource	Qualité de la capacité / ressource en l'état	Le PADD au regard de la capacité d'accueil	Evolution de la capacité / ressource
DEPLACEMENTS, ACCESSIBILITE (voir aussi ENERGIES)	Quelques points sensibles de déplacements : – Saturation ponctuelle des axes principaux en traversée d'agglomération (rue du Maréchal Foch, rue Jean Duplessis, boulevard Chaussée du Pays de Retz…) en période estivale et à certains épisodes de haute fréquentation, – Saturation des espaces de stationnement en centre-bourg et proches des plages aux périodes de forte fréquentation, notamment en haute saison touristique estivale – Points plus problématiques de déplacement et de stationnement : . accès au centre-bourg et aux plages et secteur du plan d'eau, situés à hauteur du cœur du bourg . accès aux plages reculées du centre-bourg (secteurs de la Boutinardière, Roche Marie, et Port Royal) – Liaisons ''douces'' fragiles, peu sécurisées entre les secteurs de la Blinière, du Pré Tarin / les Chaloires et du Moulin Neuf avec le centre-bourg et les plages : . Points de liaison limités par la césure de la route Bleue, surtout aménagés et adaptés aux liaisons routières mais peu sûres pour les déplacements ''doux''. . Absence de liaisons ''douces'' le long de la route de Bourgneuf pour la Blinière, voie inadaptée en l'état aux déplacements ''doux'', . Liaisons ''douces'' peu sécurisées voire inadaptées, rue de la Jaginière et la rue René-Guy-Cadou, principales entrées menant vers le centre-bourg (notamment pour les terrains de camping situés le long de la route Bleue)	Améliorer les conditions d'accessibilité aux cœurs de vie d u bourg et aux plages		Plusieurs orientations stratégiques (PADD - 3.3), des dispositions prévues pour les futurs secteurs à urbaniser (cf. OAP) et des études en cours pour améliorer les conditions de déplacements, de stationnement et de fréquentation de l'agglomération et d'accès aux plages, tout en anticipant et accompagnant le développement urbain et touristique bernerien : - Développement des liaisons ''douces'' et soutien au co-voiturage et au recours au transport collectif (gare, desserte Lila) - Etude d'un plan de circulation routière et de stationnement sur l'agglomération, devant : • faciliter les liaisons interquartiers pour gagner en fluidité de trafic automobile, • faciliter le stationnement et éviter les véhicules tournant en centre-bourg, en quête de stationnement *, • délester le centre-bourg, notamment en période de forte fréquentation et de gagner en qualité de déplacements pour les cycles et les piétons, - Requalification des principales entrées d'agglomération et de la traversée de bourg pour sécuriser et rendre plus agréables encore les déplacements piétonniers / cyclables *(cf. PADD 3.3 et O.A.P. 9).* - Programmation de parkings, notamment en entrées Nord du bourg*, desservies par les principales voies d'accès au bourg voire au sein du secteur à urbaniser de la Jaginière ou sur d'autres secteurs : * cf. secteurs de servitudes de gel de construction en entrées d'agglomération, pour étudier les possibilités d'aménagement d'aires de stationnement relayant voire soulageant celles de centre-bourg	
PAYSAGE, PATRIMOINE	Diversité et qualité de paysages : - des paysages balnéaires naturels ou urbains, aux paysages champêtres et d'arrière pays littoral, - éléments végétaux caractéristiques du paysage littoral, participant à l'image et à l'identité de la Bernerie-en-Retz (cf. PLU initial) Préservation de cônes de vue déjà actées dans l'AVAP et par le PLU initial	Préserver et valoriser le paysage végétal, balnéaire, champêtre et bocager		Préservation des coupures d'urbanisation et de cônes de vue sur la baie de Bourgneuf, perçus depuis des voies ouvertes à la circulation publique et présentant un intérêt collectif. Dispositions adoptées pour maintenir des cônes de vue sur la baie : OAP, règlement graphique : classement en zone N, espace non constructible en zone U ou AU, classement en secteur UAc limitant la hauteur des constructions. Mise à jour par rapport au PLU initial, des éléments paysagers (notamment plantations, boisements, anciens communs) à préserver	
	Qualité du patrimoine bâti, offrant des capacités de valorisation devant être encadrées pour ne pas le dénaturer, présence d'une AVAP. Présence de monuments historiques (Château de la Gressière, Église Notre-Dame-de-Bon-Secours…)	Préserver les éléments de patrimoine bâti, permettre leur mise en valeur à condition que ces travaux ne dénaturent pas la qualité patrimoniale de ces bâtiments.		Préservation du patrimoine balnéaire, bâti, végétal, au sein du périmètre de l'AVAP (servitude dont les dispositions s'imposent au PLU, Préservation du patrimoine et du ''petit patrimoine'' hors AVAP, complétant l'AVAP et définition des modalités de préservation et de valorisation de ces éléments , en cohérence avec les dispositions prises dans le périmètre de l'AVAP.	

Etat de la capacité / ressource
- Riche et préservé
- Riche mais fragilisé
- Restreinte et limitée
- Saturée / dégradée

Etat de la capacité après mise en œuvre du projet
- Capacité durablement améliorée / renouvelée / développée
- Capacité maintenue / préservée
- Capacité altérée
- Capacité dégradée

- Projet maîtrisé
- Projet partiellement maîtrisé
- Projet mal maîtrisé

Titre 2

Chapitre 1

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement

1.6 Justifications du PADD au regard des dispositions de la loi Littoral

1.6.2. Un développement urbain en cohérence avec la loi Littoral

L'extension de l'urbanisation, en continuité avec l'agglomération ou un village

Selon les dispositions de l'article L. 121-8, *l'extension de l'urbanisation doit se réaliser* ***soit en continuité avec les agglomérations et villages existants soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.***

Dans tous les cas, les extensions urbaines sur la Bernerie-en-Retz sont prévues en continuité de l'agglomération et/ou d'espace urbain assimilé à une agglomération ou à un village, que ce soient :

- celles dédiées à l'habitat (secteurs AU1 ou AU2 en extension de l'agglomération)
- celles destinées à la zone d'activités et au terrain de camping du Moulin Neuf, envisagée en extension nord de l'agglomération (en extension du secteur urbain aggloméré comprenant les secteurs à dominante d'habitat du Pré Tarin, des Chaloires et les secteurs à dominante d'activités du Pré Boismain et du Moulin Neuf), formant un secteur de taille et de consistance urbaine significatives, pouvant être assimilé à un village.

Il est à préciser, que l'urbanisation d'un secteur, qu'elle soit réalisée dans le cadre d'une ou de plusieurs opérations d'aménagement successives ou par tranche, devra en tout état de cause respecter le principe de continuité par rapport l'espace urbain existant constitutif de l'agglomération ou d'un village.

L'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage

Selon les dispositions de l'article L. 121-13, *l'extension de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage doit rester limitée.* La limite d'espace proche du rivage, indiquée sur le règlement graphique, correspond au tracé de la RD 13 (route Bleue poursuivie à l'Ouest par la route de Bourgneuf).

En ce sens, outre les quelques ''dents creuses'', (petites entités végétales, parcelles non bâties, isolées dans l'enveloppe urbaine), le PADD prévoit en espaces proches du rivage, quatre grands secteurs visés par des extensions de l'urbanisation de l'enveloppe urbaine :

⇒ trois sont destinés à une production principale de logements et intègrent la possibilité de réaliser des espaces ou d'équipements collectifs liés à l'habitat,

⇒ le quatrième secteur est exclusivement dédié à la réalisation du complexe sportif (rue des Grands Prés).

Chacune de ces extensions, présentée ci-après, reste limitée au titre de la loi Littoral :

- **(1)** le secteur de la tranche 4 ZAC de la Rogère, localisé en extension nord-ouest de l'agglomération, comprend 4 sites distincts (dans le respect de la programmation prévue par le dossier de ZAC), représentant une surface cumulée d'environ 3,6 ha : l'urbanisation de ces sites s'inscrit dans le cadre de la tranche 4 de la ZAC déjà validée. Cette extension urbaine, devant assurer la création de 54 logements (cf. OAP10), représente l'ultime tranche d'une opération d'aménagement, dont l'urbanisation était déjà actée et justifiée par le PLU initial.
- **(2)** le secteur d'extension du quartier dit ''Port Saint-Jacques'', localisé au Sud-Ouest de la Villardière, en bordure de voie ferrée, porte sur une superficie de 1,6 ha, limitée au regard de son contexte urbain et de l'enveloppe urbaine du restant de l'agglomération à laquelle cette extension s'adosse (cf. tableau en page suivante).

  Ce projet d'urbanisation doit permettre de créer 37 logements, à raison d'une densité minimale moyenne escomptée de 25 logements / ha (cf. OAP11), pouvant s'appuyer sur des capacités de construction à deux niveaux maximum au contact des quartiers d'habitat pavillonnaire, hauteur de constructions pouvant atteindre sur la partie haute du secteur 3 niveaux (R+2), élévation de constructions justifiée par :

  ◊ La proximité au Sud, de la résidence Port Saint-Jacques admettant une densité proche de 40 logements / ha, reposant sur des constructions dont des immeubles, à caractère résidentiel, s'élevant sur deux à quatre niveaux (cf. photo ci-contre).

  ◊ Un contexte naturel au Nord-Ouest, correspondant à la coupure d'urbanisation, donc amené à perdurer ce qui évite tout risque de gêne pour du voisinage,

  ◊ la possibilité de profiter de vues sur la mer.



Titre 2

Chapitre 1

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement

1.6 Justifications du PADD au regard des dispositions de la loi Littoral (…)

1.6.2. Un développement urbain en cohérence avec la loi Littoral (…)

L'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage (suite)

- **(3)** Le principal secteur d'extension urbaine compris entre le centre-bourg et la Jaginière, aujourd'hui fermé à l'urbanisation, concerne une surface globale de 14,8 ha (y compris l'emprise ferroviaire) dont à peine 12 ha devraient être destinés à la production de logements, le reste des surfaces devant assurer l'extension du cimetière (environ 5000 m² ?) et vraisemblablement la réalisation d'espaces ou d'installations d'intérêt collectif (cf. OAP) ou être préservé et valorisé en tant qu'espaces verts naturels (cf. zones humides à prendre en compte).

  L'extension urbaine de ce secteur reste toutefois limitée par :

  ◊ l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation des secteurs AU, intégré aux OAP,

  ◊ les orientations générales du PADD et leur illustration graphique, reprenant cet échéancier et garantissant le respect de ces dispositions.

  L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur doit être progressive et en tout état de cause être réalisée pour moitié d'ici dix ans, le restant du secteur ne pouvant être urbanisé pour satisfaire une offre complémentaire en logements, qu'à un horizon de 10 à 15 ans. Le PADD et les OAP (OAP12) tablent ainsi sur une centaine de logements pouvant être réalisés d'ici 5 à 10 ans environ sur ce secteur dans un premier temps, respectant une densité minimale (moyenne) de 17 logements par hectare, de manière à permettre une densité supérieure en cœur de secteur et une densité légèrement moins élevée sur ses marges, plus en phase avec l'environnement urbain existant sur la périphérie du secteur.

  Il est à souligner que ce secteur, représentant la principale extension urbaine envisagée d'ici les dix à quinze prochaines années, reste fermée à l'urbanisation dans le cadre du présent PLU.

  Rappel : Les procédures d'évolution du PLU, gages de limitation des extensions urbaines sur ce secteur

  Une modification du PLU sera nécessaire pour permettre l'ouverture à l'urbanisation d'une partie du secteur, d'ici neuf ans, dans le respect du PADD et des OAP. Cette ouverture à l'urbanisation partielle reste conditionnée par la justification de création de logements nouveaux au regard de la production effective de logements ayant été réalisée jusqu'alors et compte tenu *des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones* (art. L 153-38 du code de l'urbanisme). La modification du PLU devra alors préciser les conditions d'aménagement et revoir le cas échéant les densités qui pourront y être admises, devant respecter la notion d'extension limitée par rapport aux enveloppes urbaines existantes dans l'environnement du secteur.

  L'ouverture à l'urbanisation du restant du secteur à urbaniser, à un horizon de plus de 9 ans, devrait faire l'objet ou bien d'une révision (révision accélérée ?) du PLU ou bien d'une modification du PLU, selon les dispositions prévues à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme en vigueur.

  Il est enfin à préciser que la Commune envisage de créer une ZAC portant au moins sur ce secteur pour maîtriser et encadrer l'urbanisation de ce principal d'extension urbaine de l'agglomération, programmé à un horizon de 15 ans.

- **(4)** Le dernier secteur d'extension urbaine (secteur AU1s) correspond au projet de complexe sportif, rue des Grands Prés, devant être circonscrit sur une surface encore aménageable de 2,3 ha, le restant du secteur devant être préservé pour prendre en compte des espaces verts, espaces de régulation d'eau pluviale et une partie de zones humides. Ce projet acté par le PLU initial, ayant fait l'objet d'une DUP validée et ayant nécessité une mise en compatibilité du PLU.

La notion d'extension limitée en espace proche du rivage s'apprécie d'ores et déjà par les emprises de ces extensions (selon leur traduction réglementaire sous forme de zonage), qui restent très limitées par rapport aux enveloppes urbaines, comme l'indique le tableau ci-après.

	Superficie de l'extension projetée (a) : **surface urbanisable**	Superficie de l'enveloppe urbaine (U) périphérique du projet d'extension (b)	Rapport entre la surface de l'extension et celle de l'enveloppe urbaine (a/b)
Extension Nord –Ouest de la Rogère (ZAC : T4) (AU1R : **ZAC validée**)	**3,6 ha**	65 ha (UA et UB proches)	12,5 %
Extension Port Saint-Jacques (AU1)	**1,6 ha**	84 ha (UA et UB proches)	1,9 %
Extension entre centre-bourg et la Jaginière (AU2)	**~ 12,4 ha** (dont cimetière)	143 ha (UA et UB proches)	8,7 %
Extension pour le complexe sportif (en cours de réalisation (AU1s : DUP validée)	**2,3 ha**	119 ha (UA et UB proches)	1,9 %

Titre 2

Chapitre 1

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement

1.6 Justifications du PADD au regard des dispositions de la loi Littoral (…)

1.6.3. Le développement urbain et des activités économiques dans le respect de la loi Littoral

Le respect de la bande minimale des 100 m définie par rapport à la limite haute du rivage, en dehors des espaces urbanisés

Dans le respect de l'article L. 121-16 à L.121-19 du Code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme exclut toute construction et installation dans une bande littorale correspondant environ et a minima à une distance de 100 m définie par rapport à la limite haute du rivage, en dehors des espaces urbanisés (la limite portée sur le règlement graphique correspondant à la limite cadastrée du trait de côte, pouvant représenter tout au plus la limite haute du rivage).

Les espaces insérés dans cette bande des 100 m (en dehors des espaces urbanisés) sont classés tantôt, selon leur type d'occupation des sols et la sensibilité naturelle de ces espaces, en secteur NR (s'ils sont intégrés à des espaces naturels remarquables), ou en secteur N ne permettant pas l'accueil de nouvelles constructions.

Les activités agricoles

Par ailleurs, dans le respect de l'article L. 121-8 et L.121-10 du Code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme maintient des possibilités d'implantation de constructions ou d'installations liées aux activités agricoles en zone A (zone agricole).

Il est à rappeler que de telles possibilités ne peuvent être autorisées qu'avec l'accord du Préfet et après avis de la Commission des sites, perspectives et paysages.

La maîtrise du développement du camping et du caravanage

Conformément à l'article L.121-9 du code de l'urbanisme, l'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés sont subordonnés à la délimitation de secteurs prévus à cet effet par le Plan Local d'Urbanisme, devant respecter les dispositions de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme énoncées en page précédente.

Le P.L.U. identifie par un zonage spécifique (AU2L) pour seulement admettre, en dehors des espaces proches du rivage, une légère extension du terrain de camping existant du Moulin Neuf (UL), lui-même attenant à l'espace urbain aggloméré comprenant les zones d'activités du Moulin Neuf, du Pré Boismain et les secteurs d'habitat de taille et de consistance urbaines significatives du Pré Tarin et des Chaloires, pouvant être assimilés à un village.

Titre 2

Chapitre 1

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement

1.6 Justifications du PADD au regard des dispositions de la loi Littoral

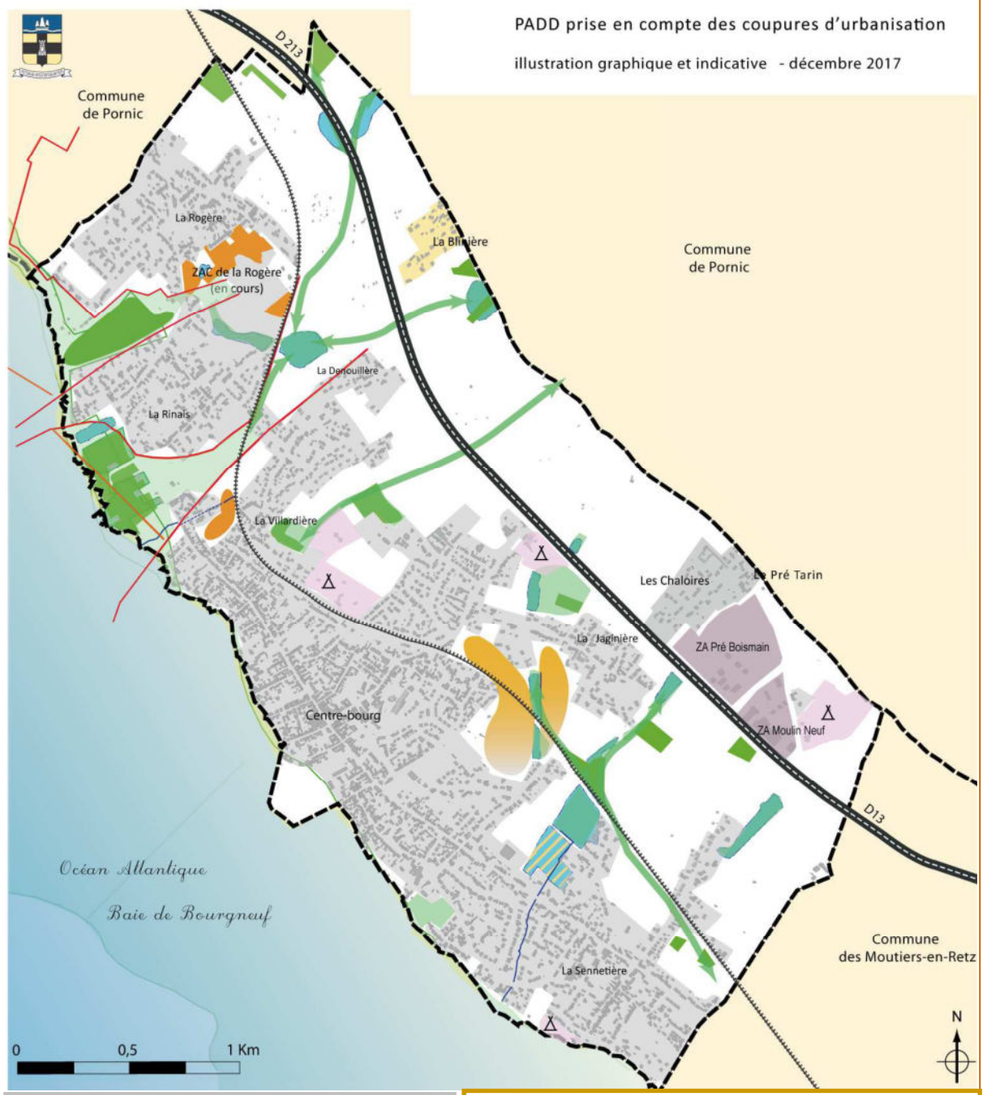
1.6.4. Un développement maîtrisé et respectueux des coupures d'urbanisation

Le respect des coupures d'urbanisation

Cette disposition de la loi littoral vise à limiter les urbanisations linéaires le long du rivage de la mer et des rives des estuaires concernés, de manière à préserver des fenêtres sur ces espaces, à la fois visuelles et fonctionnelles (notamment écologiques et le cas échéant d'accessibilité au moins pour les piétons), espaces de respiration naturels entre les différents secteurs urbains 'littoraux'.
Les coupures d'urbanisation, énoncées dans le diagnostic, définies sur la commune de La Bernerie-en-Retz, reprennent celles définies par le SCOT du Pays-de-Retz **(cf. illustration ci-dessous extrait du SCOT)**



L'enveloppe urbaine et les extensions urbaines projetées par le PADD et le respect des coupures d'urbanisation



Titre 2

Chapitre 1

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement

1.6 Justifications du PADD au regard des dispositions de la loi Littoral (…)

1.6.4. Un développement maîtrisé et respectueux des coupures d'urbanisation (suite)

Elles sont calées sur les espaces à valeur naturelle ou agricole aboutissant à la baie de Bourgneuf (cf. cartographie ci-contre).

Les projections de développement économique et urbain respectent ces espaces à valeur agricole ou naturelle, marquant ces principales coupures d'urbanisation.

- Au Nord du territoire, la coupure d'urbanisation s'appuie sur les espaces naturels du vallon de Versannes, remontant jusqu'aux sites naturels préservés dans la ZAC de la Rogère,
- Au Nord du cœur de l'agglomération et au bas de la Rinais, la seconde coupure d'urbanisation intègre les boisements littoraux significatifs de bord de mer (pinèdes, chênes verts…) et se cale sur la coulée d'espaces naturels et agricoles interstitiels maintenus entre le cœur de l'agglomération (côté Villardière et centre-bourg) et les quartiers de Crève-Cœur et de la Rinais situés plus au Nord.

Afin que ces coupures d'urbanisation soient respectées, aucune construction ou installation n'y est admise. C'est pourquoi, elles sont matérialisées par un classement en zone naturelle (N), zonage inconstructible.

1.6.5. La protection des espaces naturels remarquables et le classement des espaces boisés significatifs

La protection des espaces naturels

Le projet de P.L.U. définit les espaces naturels remarquables au titre de l'article L. 121-23 du code de l'urbanisme, complété par les dispositions de l'article R 121.4 en application de la loi Littoral.

Cette délimitation des espaces naturels à préserver en fonction des critères émis par la loi Littoral, s'appuie sur la pré-délimitation des espaces à préserver, ayant été portée à la connaissance de la commune par le représentant de l'Etat dans le département, sur les définitions d'espaces naturels remarquables préalablement définis par le SCOT du Pays de Retz, dans le respect également de la Directive Territoriale d'Aménagement de l'estuaire de la Loire.

Cette détermination des espaces naturels dits ''remarquables'' a par ailleurs été légèrement reprécisée par des investigations de terrain, afin de retenir les espaces présentant un réel caractère naturel et d'éviter les linéaires ou espaces anthropiques, ne répondant plus aux critères définis par la loi Littoral.

L'ensemble des milieux naturels devant ainsi être préservé, au titre de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme, décrits en chapitres n° 1.3.1 du titre 1, fait l'objet d'un zonage (réglementaire) spécifique, dénommé NR, représentant la traduction cartographique et réglementaire de cet inventaire de milieux naturels, accompagné de son règlement qui veille à garantir la préservation de ces espaces naturels.

Titre 2

Chapitre 1

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement

1.6 Justifications du PADD au regard des dispositions de la loi Littoral (…)

1.6.5. La protection des espaces naturels remarquables et le classement des espaces boisés significatifs (suite)

Les espaces boisés significatifs

Le territoire communal dispose d'espaces boisés significatifs définis en tant que tel au titre de la loi Littoral, qui sont classés en application des dispositions de l'article L. 121-27 du code de l'urbanisme.

Les boisements ainsi préservés en tant qu'espaces boisés classés au titre de la loi Littoral, sont précisés en chapitre n° 1.3.2 et n° 1.6.6 du Titre 1 du présent rapport.

Il est à préciser que le P.L.U. reprend et reprécise à ce titre les délimitations d'espaces boisés classés existant au P.L.U. initial.

Pour rappel, ces boisements significatifs littoraux correspondent pour l'essentiel :

- aux boisements du vallon de Versannes,
- à ceux composés de pinèdes et chênes verts dominants localisés au Nord-Ouest du territoire communal, au bas de la Rinais (secteur de Roche Marie).
- aux boisements et alignements d'arbres liés au parc de la Gressière.

1.6.6. L'absence de création de voie de transit à moins de 2000 m de la limite du rivage

Le P.L.U. ne prévoit pas de création de voie de transit à moins de 2000 m de la limite du rivage, respectant les dispositions de l'article L. 121-6 du code de l'urbanisme.

Titre 2

Chapitre 1

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement

1.7. Les raisons justifiant le choix opéré d'aménagement et développement du territoire au regard de solutions de substitution raisonnables

1.7.1. Des capacités de développement fortement encadrées

Des marges de manœuvre étriquées, conditionnant les choix du développement

Les choix du développement urbain sont fortement encadrés et conditionnés par des paramètres géographiques, techniques et réglementaires, mis en évidence par le diagnostic.

D'une part, le PADD doit prendre en compte et respecter les espaces naturels constitutifs des coupures d'urbanisation, des espaces naturels remarquables préalablement définis par le SCOT du Pays de Retz en application de la loi Littoral.

D'autre part, le développement urbain doit en priorité explorer les capacités de renouvellement urbain et s'opérer au sein des enveloppes urbaines existantes en compatibilité avec le SCOT et dans le respect de la loi ALUR du 24 mars 2014, que ce soit pour répondre aux objectifs de production de logements ou pour satisfaire d'éventuels besoins d'accueil d'activités économiques.

Cette logique d'appréhension du développement ne laisse donc que peu d'alternatives à des grands choix stratégiques de développement sur l'espace géographique communal.

Ce n'est qu'après avoir analysé les capacités des enveloppes urbaines existantes à pouvoir répondre aux objectifs de développement de la commune, que sont examinées les possibilités d'extensions urbaines.

Les seules véritables incertitudes concernent les choix des extensions urbaines nécessaires pour satisfaire :

- les besoins en logements (en complément des capacités mesurées au sein des enveloppes urbaines), en cohérence avec les objectifs du SCOT repris par le PLU (en l'attente d'un PLH validé),
- les possibilités d'accueillir des activités économiques et des équipements d'intérêt collectif complémentaires.

Les extensions urbaines doivent en premier lieu respecter les principes de continuité de l'urbanisation par rapport à une agglomération ou par rapport aux villages (ou le cas échéant ''en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement''), principes édictés par la loi Littoral (article L.121-8 du code de l'urbanisme).

1.7.2. Des possibilités d'extensions urbaines résultant du choix de production de logements à venir

Maîtriser le rythme de production de logements : quel scénario retenir ?

Plusieurs scénarii de production de logements pour les années à venir ont été examinées, partant de trois hypothèses suivantes :

1. être en ligne avec les rythme de production de logements observé jusqu'à la fin de l'année 2016, depuis 1999 : à savoir aux alentours de 38 à 40 logements par an,
2. Poursuivre le rythme de production de logements observé ces dix dernières années, entre 2007 et 2017, soit environ 50 logements par an,
3. Réduire le rythme de production, en reprenant l'hypothèse émise par l'ancien projet de PLH pour 2013 et 2019 (aujourd'hui revu), qui tablait pour La Bernerie, sur une production de 33 logements par an.

La dernière hypothèse (3) apparaît décalée par rapport :
- aux réalités du marché foncier et de l'immobilier actuel,
- aux enjeux soulevés par le diagnostic (notamment la problématique de vieillissement de la population et de difficultés d'accès aux logements pour des ménages aux ressources limitées, pour des jeunes).

Une trop forte réduction de l'offre en logements risque en effet de créer une tension supérieure sur le marché du foncier et de l'immobilier et de renforcer les difficultés d'accès aux logements pour des jeunes ménages, pour des ménages aux ressources limitées, notamment pour des personnes déjà implantées sur la commune. Cette hypothèse va donc plutôt à l'encontre des objectifs de mixité sociale repris par le PADD.

Il est raisonnablement escompté la création d'environ 180 à 200 logements sur une dizaine d'années au sein de l'enveloppe urbaine, à savoir sur des terrains (privés) de tailles généralement trop réduites, pour permettre à la Commune d'initier le lancement d'opérations d'aménagement cohérentes poursuivant des objectifs de mixité sociale pertinents.
Il n'est pas plus raisonnable de fixer sur de petits secteurs, disponibles à la construction au sein de l'enveloppe urbaine, des objectifs de production de logements sociaux dispersés sur l'agglomération, qui ne pourront être suivis d'effet face à un manque de de mobilisation foncière et très vraisemblablement des bailleurs sociaux (pas intéressés pour créer 2 ou 3 logements sociaux sur de petits sites).

Titre 2

Chapitre 1

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement

1.7. Les raisons justifiant le choix opéré d'aménagement et développement du territoire au regard de solutions de substitution raisonnables

Réduire et maîtriser le rythme de production de logements : quel scénario retenir ? (…)

La seconde hypothèse (2) s'appuie sur un rythme de production de logements observé ces dix dernières années, qui s'est notamment élevé ces cinq dernières années, par une légère amplification des divisions parcellaires, par la poursuite de l'urbanisation de la ZAC de la Rogère et le lancement de petites opérations. Il est aussi probable que la révision du PLU et les évolutions législatives en cours aient pu avoir pour effet, de stimuler les ventes de terrains constructibles et les divisions parcellaires...

Ce rythme de production de logements, supérieur à celui observé entre 1999 et 2016 (en prenant un recul supérieur), s'il semble pouvoir être supporté par la Commune, apparaît néanmoins un peu élevé au regard de la configuration du territoire et des objectifs de développement durable de la Commune. L'agglomération, globalement comprise entre le rivage de la mer (baie) et la ''route Bleue'', ne dispose pas d'espaces très conséquents pour poursuivre un tel développement à très long terme. Tabler sur un rythme de production de logements plus élevé, impliquerait :

– de pouvoir maintenir ce rythme à plus long terme, ne serait-ce que pour respecter un équilibre de fonctionnement des équipements publics,
– un besoin de prélèvement d'espace (agricole, naturel) pour satisfaire ces besoins en logements,
– et/ou une densification urbaine accrue, au sein de l'agglomération, pour limiter les besoins d'extensions urbaines et répondre aux objectifs de production de logements, ce qui risque d'aller à l'encontre des objectifs de préservation de la qualité du cadre de vie ou du patrimoine émis par le PADD.

Le projet admet le besoin de densification urbaine et d'économie d'espace, mais il cherche à bien l'intégrer dans le temps et dans l'espace, pour préserver la qualité de vie des berneriens et l'attractivité de la commune.
C'est pourquoi, le projet d'aménagement et de développement durables table sur une perspective de création de logements raisonnable au regard des dynamiques passées et permettant d'envisager et de maîtriser les extensions urbaines nécessaires pour compléter la production de logements réalisée au sein de l'agglomération.
C'est donc à l'appui de la première hypothèse que s'établissent les perspectives de développement urbain et les choix d'extensions urbaines.

1.7.3. Des possibilités d'extensions urbaines motivées par l'intérêt général et la volonté de soutenir la vitalité du centre-bourg

Prendre en compte la production de logements escomptée au sein de l'enveloppe urbaine et les opérations en cours

Les choix devant prévaloir pour définir les possibilités d'extensions urbaines doivent nécessairement prendre en compte :

– les capacités et potentiels de création de logements au sein de l'enveloppe urbaine de l'agglomération : 190 logements y sont escomptés à dix ans (sur la base d'une analyse fine du territoire et sur le rythme de création de logements observé ces dernières années au sein de l'agglomération),
– la réalisation de la ZAC de la Rogère, opération d'aménagement d'initiative publique, engagée par la Commune dans l'intérêt général et notamment pour :
  - Créer un nouveaux quartier, renforçant celui de la Rogère, animé par des lieux collectifs, propices à l'affirmation dune vie de quartier,
  - Poursuivre des objectifs de mixité sociale à travers sa programmation de logements (logements locatifs sociaux, logements pour primo-accédants…) : dans les 5 années à venir, la tranche 4 (dernière tranche) de cette opération sera lancée, permettant la création de 54 logements.

Le choix d'extensions urbaines complémentaires doivent donc résulter de la prise en compte d'environ 244 logements envisagés au sein de l'agglomération et sur la ZAC de la Rogère (T4).

Ces extensions urbaines doivent donc être définies pour créer environ 140 à 150 logements complémentaires, tout en respectant les densités minimales de logements définis par le PADD (15 logements par hectare), mais en veillant à s'approcher d'objectifs supérieurs (de l'ordre de 20 logements par hectare), émis par les services de l'Etat lors de leur consultation sur le projet, pour être plus en phase avec les enjeux d'économie d'espace d'un territoire littoral comme celui de la Bernerie-en-Retz.

Titre 2

Chapitre 1

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement

1.7. Les raisons justifiant le choix opéré d'aménagement et développement du territoire au regard de solutions de substitution raisonnables (…)

1.7.3. Des possibilités d'extensions urbaines motivées par l'intérêt général et la volonté de soutenir la vitalité du centre-bourg (…)

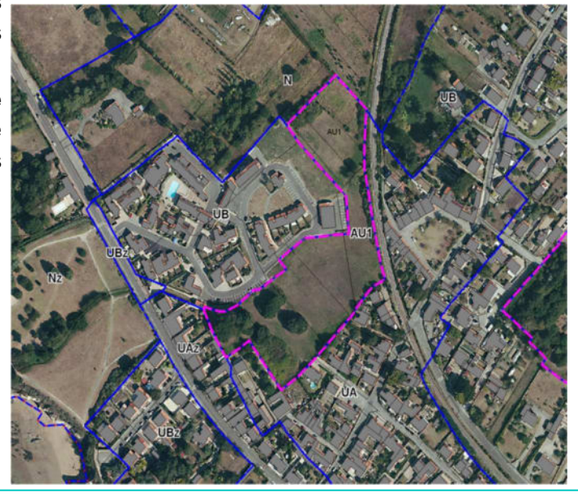
Prendre en compte la production de logements escomptée sur le secteur de Port Saint-Jacques, concerné par une maîtrise foncière communale

La Commune de La Bernerie-en-Retz, ayant pour objectif d'influer sur la production de logements pour l'orienter et pour veiller à maîtriser une partie de l'offre en logements par des opérations d'aménagement d'ensemble, dispose de la maîtrise foncière sur certains sites.
Dès lors qu'un secteur respectent les grandes orientations du PADD et les dispositions de la loi Littoral, la Commune cherche à privilégier dans l'intérêt de la collectivité, la réalisation d'opérations d'aménagement sur le foncier qu'elle maîtrise. C'est notamment le cas du secteur localisé en continuité de la résidence du lotissement de Port Saint-Jacques, près de la Villardière, proche du centre-bourg et des plages.

Le secteur de Port Saint-Jacques, déjà classé en zone AU1 au PLU précédent, sur une surface de 1,61 ha, représente un potentiel de création d'au moins 24 logements en appliquant une densité minimale de 15 logements / ha et plus raisonnablement d'au moins 35 logements, avec une densité minimale de 25 logements / ha, pour densifier en cohérence avec la densité de logements existantes sur la résidence de Port St Jacques et sur le tissu urbain de la rue de la Villardière.

Ce secteur présente notamment l'intérêt d'être proche du cœur de l'agglomération et donc de favoriser l'accueil de ménages pouvant profiter de la proximité du centre-bourg et donc pouvant participer à la vie du bourg, respectant ainsi les objectifs et orientations générales du PADD.

(cf. fiche ci-contre extraite d'une analyse comparative de potentiels sites d'extensions urbaines)



Nom du site	Zone de Port St Jacques, Ouest commune et du centre-bourg
Superficie	**1,61 ha.**
Occupation des sols	Prés (fauche) et bosquet au Sud Quelques arbres (chênes verts notamment) intéressants
Intérêt écologique ou paysager	Proximité d'un espace à fort intérêt patrimonial (DTA – coupure d'urbanisation) Proximité du site Natura 2000 Espace naturel résiduel déconnecté Bosquet et quelques arbres intéressants (à valoriser) Petit cours d'eau à prendre en compte
Présence de zones humides	Absence de zones humides (selon inventaire communal et étude de terrain pour une pré-délimitation de zones humides
Topographie	Légère déclivité (Nord-Est/Sud-Ouest)
Protections particulières (réglementaires)	Aucune
Risques et nuisances	Voie de chemin de fer délimite le site au Nord
Accessibilité au centre-bourg *(carrefour RD66/RD97 et écoles)*	Site assez proche du centre-bourg 840 m du carrefour et 930 m des écoles (à vol d'oiseau)
Accessibilité du site	Accès par une emprise foncière acquise reliée à la rue de la Villardière, à l'Est / accès secondaire depuis la voie de la résidence de Port– Saint-Jacques
Zonage PLU en vigueur	**AU1**
Potentiel de logements *(15 logements/ha)*	**35**
Capacité de mobilisation foncière (dans les 9 ans)	**OUI : maîtrise foncière communale sur la majorité des terrains**

Titre 2

Chapitre 1

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement

1.7. Les raisons justifiant le choix opéré d'aménagement et développement du territoire au regard de solutions de substitution raisonnables (…)

1.7.3. Des possibilités d'extensions urbaines motivées par l'intérêt général et la volonté de soutenir la vitalité du centre-bourg (…)

Des extensions urbaines complémentaires devant en priorité satisfaire l'intérêt général du développement communal

Les autres extensions urbaines nécessaires doivent donc permettre de satisfaire la production complémentaire en logements, à savoir environ **100 à 110 logements à dix ans**, tout en respectant une densité minimale de 15 logements par hectare, une densité supérieure devant être recherchée afin de limiter le prélèvement d'espace.

Le choix des extensions urbaines doit également respecter les grandes orientations du PADD. Partant de là, différents sites ont été examinés pour savoir lesquels seraient les plus à même de répondre aux critères justifiant en priorité du choix des sites à privilégier. Il s'avère que cette analyse a essentiellement porté sur des secteurs déjà destinés à l'urbanisation selon le PLU précédent, car classés en secteurs AU1 ou AU2, mais l'analyse ne s'interdit pas d'examiner d'autres sites, dès lors qu'ils semblent pouvoir correspondre aux critères d'analyse retenus.

Principaux critères d'analyse de sites localisés en extensions urbaines de l'agglomération

- critères d'intérêt général à privilégier : pouvoir participer à la vitalité du centre-bourg et à l'intérêt général du développement communal
  - être localisé à proximité du centre-bourg,
  - bénéficier de capacités satisfaisantes d'accessibilité, de desserte
  - favoriser les déplacements, notamment les liaisons ''douces'' vers le centre-bourg et d'autres cœurs de vie (équipements publics, plages…)
- critères réglementaires : respecter les dispositions (loi Littoral…)
  - être en continuité de l'agglomération, en dehors des coupures d'urbanisation et d'espaces protégés
  - pouvoir justifier de la notion d'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage
- autres critères :
  - éviter d'éventuels secteurs soumis à des risques particuliers (pollutions de sols, risques d'inondation…),
  - éviter de porter atteinte à une qualité paysagère naturelle de site
  - éviter l'altération de zones humides
  - éviter de porter préjudice au voisinage
  - capacité à mobiliser le foncier
  - ...

Les conclusions d'analyse définissant les principaux secteurs d'extensions urbaines à privilégier

Chacun des sites d'extension urbaine analysé a fait l'objet d'un examen, à partir de fiches d'analyse, puis d'une appréciation par critères puis globale (système de notations) dans le cadre d'un tableau comparatif des secteurs, permettant d'établir les sites à privilégier (cf. page suivante).

En conclusion, les secteurs localisés au Nord du cimetière, proche du centre-bourg et en extension de la Jaginière, entre la rue de Nantes et la rue de la Montée à la Chatte, sont retenus pour assurer le développement urbain et la production complémentaire en logements, pour les dix années à venir, sachant que ce secteur dispose de capacités supérieures permettant d'assurer une production d'environ 220 logements.

Mais l'ensemble de ces secteurs est retenu au regard de l'intérêt général que revêt leur aménagement dans l'optique de l'amélioration des déplacements qu'il implique pour l'agglomération et le centre-bourg.

C'est pourquoi, ces extensions urbaines retenues s'inscrivent dans une stratégie d'aménagement cohérent d'ensemble de ces secteurs, relevant de l'intérêt général (cf. choix du PADD et présentation en chapitre 2.3.6 suivant des motivations et justifications de ces secteurs), les démarquant des autres sites étudiés.

Titre 2

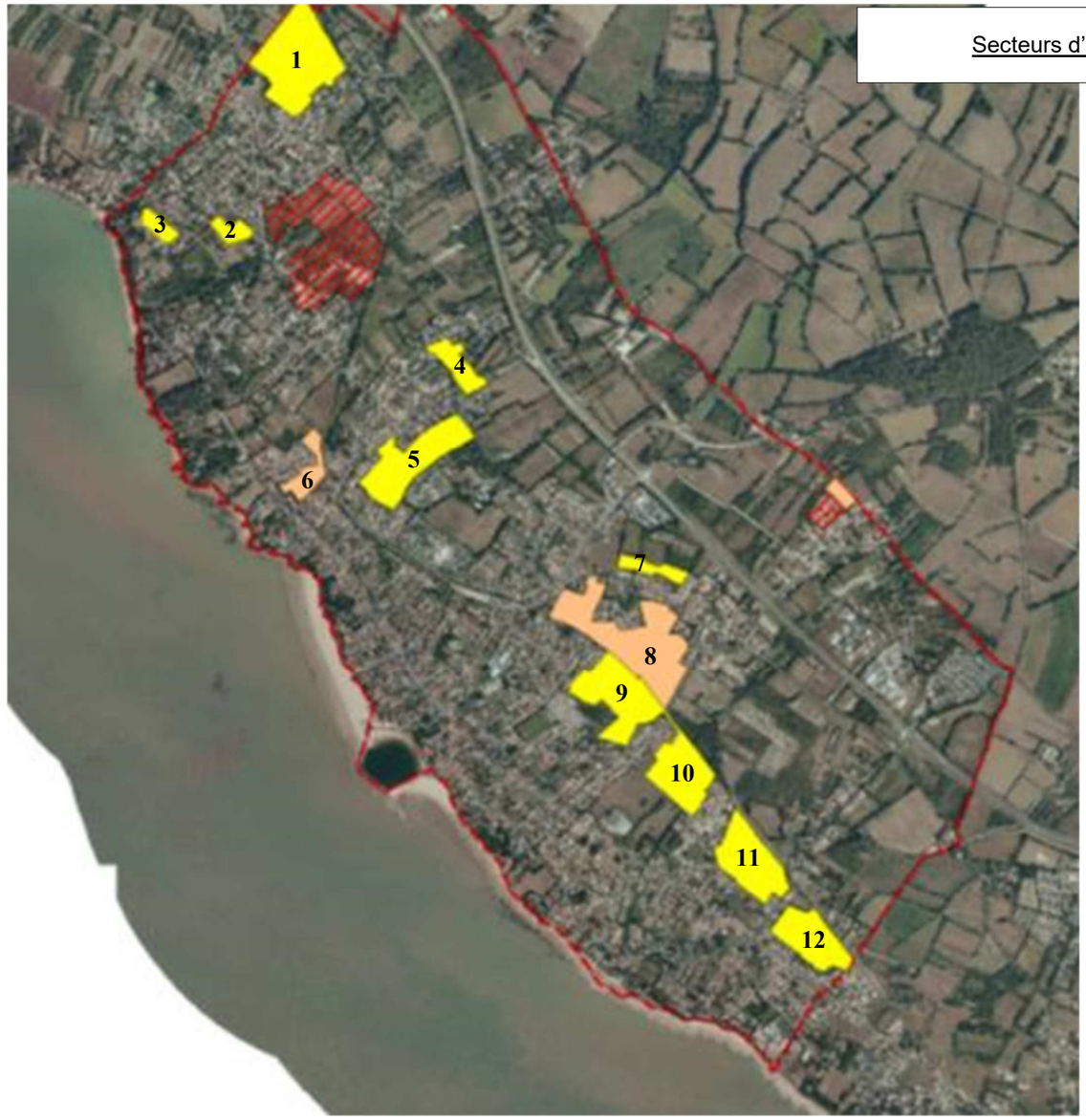
Chapitre 1

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement

1.7. Les raisons justifiant le choix opéré d'aménagement et développement du territoire au regard de solutions de substitution raisonnables (…)

1.7.3. Des possibilités d'extensions urbaines motivées par l'intérêt général et la volonté de soutenir la vitalité du centre-bourg (…)



Secteurs d'extensions urbaines potentielles étudiées

Titre 2

1.7. Les raisons justifiant le choix opéré d'aménagement et développement du territoire au regard de solutions de substitution raisonnables

(…)

1.7.3. Des possibilités d'extensions urbaines motivées par l'intérêt général et la volonté de soutenir la vitalité du centre-bourg

(…)

Nom du site	1. Château d'eau	2.Versannes	3.Trou de l'Enfer	4.La Denouillère	5.La Villardière - Gressière	6.Port Saint Jacques	7.Chemin du Cormier	8.La Jaginière Sud	9.Nord du Cimetière	10.Site Nord du complexe sportif	11.Les Grands Prés	12. Le Pré Lucas
*Localisation et accessibilité au centre-bourg ** ** carrefour RD66 / RD97 et écoles*	- -	- -	- -	- -	+ / -	+ / -	+ /-	++	++	+ / -	-	-
Continuité urbaine et intégration dans l'enveloppe urbaine de l'agglomération	-	-	+	+/-	+/ -	+	-	+ / -	+	+ / -	-	-
Limitation de l'impact sur l'agriculture	+ / -	+	+	+/-	+/ -	+	+	+ / -	+	+ / -	+	+
Impact écologique ou paysager	- / +	-	-	- /+	-	+ (sauf Nord-Ouest)	+ / -	+	+	+ / -	+	+
Présence de zones humides (NON = +)	+ / - ?	+	+	+	?	+	+ / -	+ / -	+	-	?	+
Capacités de mobilisation du foncier	- ?	- ?	- ?	?	+/ -	+	+ ?	+	+ /- ?	+ ?	+ / - ?	+ / - ?
Risques et nuisances	- (au Nord)	+	+	+/ -	+/- (partie Sud)	+ / - (au Nord)	-	+ / -	– (au Nord)	+ / - (au Nord)	+ / - (au Nord)	+ / - (au Nord)
Rapport du site avec le voisinage	+	+ / -	-	+	+	- / +	+ / -	+ / -	+	+	+	+ / -
TOTAL	**9 - 4 +**	**6 - 4 +**	**5 - 4 +**	**6 - 6 +**	**6 - 5 +**	**3 - 8 +**	**6 - 6 +**	**5 - 9 +**	**2 - 7+**	**6 - 7 +**	**4 - 5 +**	**5 - 6 +**
	- 5	**- 2**	**- 1**	**0**	**- 1**	**+ 5**	**0**	**+ 4**	**+ 4**	**+ 1**	**1**	**1**
Potentiel de logements (15 logements/ha)	112	13	12	25	79	24	15	109	75	20	67	54

Chapitre 2

La délimitation des zones

* O.A.P. : Orientations d'aménagement et de programmation

Titre 2

Chapitre 2

La délimitation des zones

Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable sont mises en œuvre par le règlement du P.L.U., comprenant :

- un règlement graphique (plans de zonage) définissant le zonage de vocation des sols,
- un document écrit précisant les dispositions réglementaires applicables pour chacune de ces zones.

Préambule

Les orientations générales du P.A.D.D. s'appuient sur le diagnostic du territoire pour définir la clef de voûte du projet de P.L.U.

Elles prennent notamment en compte le positionnement de La Bernerie-en-Retz, commune littorale, bénéficiant de son attractivité en tant que cité balnéaire localisée qui plus est à proximité de Pornic et dans la sphère de rayonnement de l'agglomération nantaise voire de celle de Saint-Nazaire. Dans le cadre du SCoT du Pays de Retz, le PADD établit des perspectives de croissance démographique et urbaine respectant les dynamiques entrevues ces dernières années, considérant le caractère attractif de la commune, bénéficiant à travers sa gare, de liaisons par transport collectif avec Pornic et l'agglomération nantaise, commune dotée d'une couverture intéressante en commerces, services et équipements, de la présence d'activités économiques sur le territoire.

Territoire riche d'un patrimoine bâti, paysager et naturel qui en forge son identité, la commune de La Bernerie se doit de défendre et de préserver ces atouts pour maintenir son attractivité et asseoir son développement dans le temps.

De cet équilibre entre développement et préservation de son identité, le P.A.D.D. en dégage des orientations-cadres présentées au chapitre précédent.

En concentrant l'essentiel de son développement sur l'agglomération (devant recevoir au moins 98 à 99 % des logements à produire), le P.A.D.D. veille à en assurer et renforcer ses fonctions de centralité, à soutenir la vitalité de ses équipements, services et commerces, garantes de la vitalité communale.

Ce projet fait l'objet d'une traduction réglementaire devant en garantir sa mise en œuvre, toujours dans le respect de la loi S.R.U., de la loi Littoral, de la loi ALUR, du SCoT du Pays de Retz et des grands principes réglementaires s'imposant au P.L.U.

Titre 2

Chapitre 2

La délimitation des zones

Généralités

2.1. Présentation générale du règlement et des principales évolutions apportées par rapport au règlement du P.L.U. initial

Présentation générale du contenu du règlement au regard du code de l'urbanisme

Le règlement graphique et écrit du PLU sont établis en respectant les dispositions des articles R.123-1 à R.123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur avant le 31 décembre 2015, comme le prévoit l'article 12 du décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du code de l'urbanisme.

Le règlement conserve donc les formes du règlement du PLU initialement approuvé en 2008 et fait l'objet de modifications, liées à :

◊ **la prise en compte des évolutions réglementaires s'imposant au PLU**, depuis cette date,

Il est ainsi à noter que la loi ALUR du 24 mars 2014 a abrogé les articles 5 (superficie minimale des terrains constructibles) et 14 (coefficient d'occupation du sol).

Elle a en revanche instauré deux nouveaux articles, qu'il est possible de réglementer, à savoir les articles 15 (obligations en matière de performances énergétiques et environnementales) et 16 (obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques).

Si en zone agricole, en dehors de celles liées et nécessaires aux activités agricoles ou à des services d'intérêt collectif, des possibilités de construction sont à titre exceptionnel admises, dans le respect de la loi Littoral, les densités maximales de constructions sur ces secteurs doivent alors être réglementées.

◊ **la mise en œuvre réglementaire du nouveau projet d'aménagement et de développement durables (PADD)** dont les grandes orientations ont été présentées au chapitre précédent.

Le PADD fait l'objet d'une traduction réglementaire devant en garantir sa mise en œuvre, toujours dans le respect des lois S.R.U., Grenelles de l'environnement et ALUR et des grands principes réglementaires s'imposant au P.L.U.

Il est préciser que depuis l'ordonnance n° 2105-174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du code de l'urbanisme, le règlement du PLU, fait référence aux articles du code de l'urbanisme en vigueur et intègre en fin de règlement, une table de concordance entre références nouvelles et antérieures du code de l'urbanisme, pour les articles auxquels fait référence le règlement du PLU de La Bernerie-en-Retz.

Conformément au code de l'urbanisme, le règlement graphique (zonage) et écrit du P.L.U. conservent des zones à forte identité , à savoir :

- **la zone U** : zone Urbaine, correspondant à des entités urbaines constructibles, desservies par les réseaux
- **la zone AU** : zone A Urbaniser, correspondant aux secteurs destinés à l'urbanisation, distinguant les secteurs AU1 constructibles de suite de ceux maintenus en leur état "naturel" et destinés à une urbanisation ultérieure (secteurs AU2),
- **la zone A** : zone Agricole, réservée aux activités agricoles et aux constructions et installations d'intérêt collectif n'étant pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole. Cette zone peut notamment comprendre des secteurs agricoles inconstructibles, au regard de leur sensibilité perçue ou bien à travers leur qualité paysagère ou naturelle, ou à travers leur proximité avec le bourg justifiant l'interdiction d'établir de nouveaux bâtiments,
- **la zone N** : zone Naturelle, correspondant aux secteurs d'intérêt écologique, paysager (marais, forêt et boisements, zones humides et abords de cours d'eau, continuums écologiques…).

Ces zones comprennent elles-mêmes des zones accompagnées d'un indice (par exemple UA, UB, UE, UL, UO pour la zone U) dès lors qu'il est nécessaire de préciser des règles différentes d'un secteur à l'autre, dans le respect des grandes orientations du PADD (voir en page suivante).

Il est aussi à noter qu'en application de la loi ALUR, la zone agricole peut comprendre des secteurs constructibles, **secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)**, faisant l'objet d'une présentation spécifique en fin de chapitre 2.

Titre 2

Chapitre 2

La délimitation des zones

Généralités

2.1. Présentation générale du règlement et des principales évolutions apportées par rapport au règlement du P.L.U. initial (…)

Délimitation des zones et présentation générale des secteurs spécifiquement délimités en cohérence avec le PADD

ZONE U (secteurs constructibles, devant être desservis par la voirie et les réseaux)

SECTEURS et sous-secteurs	Localisation Caractéristiques principales	VOCATION OU DESTINATION PRINCIPALE	OBJECTIFS de la délimitation du secteur (cf. PADD)	Références du PADD, auxquelles correspondent ces secteurs
UA	**centre-bourg** dont linéaires de locaux commerciaux	HABITAT COMMERCES, SERVICES	Satisfaire une partie des besoins en logements Préserver le patrimoine intégré à ce secteur (cf. AVAP) Soutenir les commerces et services	Axe 2 du PADD (2.1 à 2.3) Axe 1 du PADD (1.1 et 1.2) Axe 3 du PADD (3.1)
UAb	Anciens cœurs de villages / hameaux englobés dans l'agglomération	HABITAT	Satisfaire une partie des besoins en logements Préserver le patrimoine intégré à ce secteur (AVAP et hors AVAP), notamment les anciens communs	Axe 2 du PADD (2.1 à 2.3) Axe 1 du PADD (1.1 et 1.2)
UAc	Secteur UA inscrit dans un cône de vue à préserver (hauteur maximale des constructions plus limitée)	HABITAT	Possibilité de construire à condition de préserver le cône de vue sur la mer (baie de Bourgneuf)	Axe 1 du PADD (1.2)
UA et UAb OAP 1, 2	Sites à requalifier	HABITAT	Satisfaire une partie des besoins en logements, par une densification urbaine raisonnée	Axe 2 du PADD (2.2) - cf. OAP
UB	Quartiers périphériques des centre-bourg et anciens cœurs de hameaux	HABITAT	Satisfaire une partie des besoins en logements Préserver le patrimoine intégré à ce secteur (cf. AVAP)	Axe 2 du PADD (2.1 à 2.3) Axe 1 du PADD (1.1 et 1.2)
UBh	Site de la Gressière (à valeur patrimoniale et touristique)	ACTIVITE HOTELIERE	Préserver le patrimoine intégré à ce secteur (cf. AVAP) Permettre la valorisation touristique	Axe 1 du PADD (1.1 et 1.2) Axe 3 du PADD (3.1 : tourisme)
UBR	ZAC de la Rogère : partie aménagée (dont tranche en cours d'urbanisation)	HABITAT	Satisfaire une partie des besoins en logements Préserver le patrimoine végétal intégré à ce secteur	Axe 2 du PADD (2.1 à 2.3) Axe 1 du PADD (1.2)
UB OAP 3 ,4 ,5 ,6 ,7 ,8 ,13	Sites UB à densification urbaine raisonnée et encadrée par les OAP	HABITAT	Satisfaire une partie des besoins en logements, par une densification urbaine raisonnée	Axe 2 du PADD (2.2) - cf. OAP
UB OAP9	Site UB d'entrée d'agglomération	Espace d'intérêt collectif visé par une **servitude de gel de constructions**	Conserver des espaces pour leur intérêt collectif	Axe 3 du PADD (3.2)
UB Servitude de gel en attente de projet	Sites UB d'entrée d'agglomération (rue R.G. Cadou)		Améliorer les conditions de déplacement, retraiter l'entrée d'agglomération	Axe 3 du PADD (3.3)
UE OAP13	Secteur d'activités du Moulin Neuf et de la ZAC Pré Boismain	ACTIVITES ECONOMIQUES (industrielles, artisanales)	Soutenir le développement économique : renforcer le tissu économique local (industrie, artisanat, bureaux)	Axe 3 du PADD (3.1)
UL et **ULm**	Terrains de camping existants ULm : camping de la Goëlette	CAMPING, PRL	Soutenir le développement économique : Encadrer le développement des terrains de camping	Axe 3 du PADD (3.1)
UO	Lotissement ostréicole de la Sennetière	ACTIVITE CONCHYLICOLE	Soutenir le développement économique : le développement des activités conchylicoles	Axe 3 du PADD (3.1)

Titre 2

Chapitre 2

La délimitation des zones

Généralités

2.1. Présentation générale du règlement et des principales évolutions apportées par rapport au règlement du P.L.U. initial (…)

Délimitation des zones et présentation générale des secteurs spécifiquement délimités en cohérence avec le PADD (…)

ZONE AU

SECTEURS et sous-secteurs	Localisation Caractéristiques principales	VOCATION OU DESTINATION PRINCIPALE	OBJECTIFS de la délimitation du secteur (cf. PADD)	Références du PADD, auxquelles correspondent ces secteurs
AU1	**Secteurs ouverts à l'urbanisation, destinés à être urbanisés à court / moyen terme dans le cadre d'un aménagement d'ensemble**			
AU1R OAP10	ZAC de la Rogère : tranche 4	HABITAT Espace d'intérêt collectif	Satisfaire une partie des besoins en logements à dix ans Conserver des espaces pour leur intérêt collectif Préserver le patrimoine végétal intégré à ce secteur	Axe 2 du PADD (2.1 à 2.3) + OAP Axe 3 du PADD (3.2) Axe 1 du PADD (1.1 et 1.2)
AU1 OAP11	Secteur à urbaniser de Port St Jacques	HABITAT	Satisfaire une partie des besoins en logements à dix ans	Axe 2 du PADD (2.1 à 2.3) + OAP
AU1s OAP15	Projet de complexe sportif (en cours) DUP validée - Rue des Grands Prés	EQUIPEMENT d'INTERET COLLECTIF	Aménager et conserver des espaces pour leur intérêt collectif : poursuivre l'aménagement du complexe sportif des Grands Prés	Axe 3 du PADD (3.2) + OAP
AU2	**Secteurs fermés à l'urbanisation, destinés à être urbanisés à moyen / long terme dans le cadre d'aménagement d'ensemble (procédure d'évolution du PLU nécessaire pour ouvrir tout ou partie du secteur à l'urbanisation, en compatibilité avec les OAP)**			
AU2 OAP12	Secteur à urbaniser entre le centre-bourg et la Jaginière (de part et d'autre de la voie ferrée)	HABITAT Espace d'intérêt collectif (Déplacements)	Satisfaire une partie des besoins en logements à dix puis à quinze ans (urbanisation échelonnée dans le temps) Conserver des espaces pour leur intérêt collectif Préserver le patrimoine végétal intégré à ce secteur Prévoir des liaisons 'inter-quartiers, routières et ''douces'' dont liaison d'intérêt général de délestage du centre-ville	Axe 2 du PADD (2.1 à 2.3) + OAP Axe 3 du PADD (3.2) Axe 1 du PADD (1.1 et 1.2) Axe 3 du PADD (3.3)
AU2L OAP13	Secteur destiné à l'extension du terrain de camping du Moulin Neuf	CAMPING, PRL	Soutenir le développement économique : Encadrer le développement des terrains de camping Prévoir des liaisons notamment ''douces'' vers les plages et le centre-ville	Axe 3 du PADD (3.1) + OAP13 OAP13

Titre 2

Chapitre 2

La délimitation des zones

Généralités

2.1. Présentation générale du règlement et des principales évolutions apportées par rapport au règlement du P.L.U. initial (…)

Délimitation des zones et présentation générale des secteurs spécifiquement délimités en cohérence avec le PADD (…)

ZONE A

SECTEURS et sous-secteurs	Localisation Caractéristiques principales	VOCATION OU DESTINATION PRINCIPALE	OBJECTIFS de la délimitation du secteur (cf. PADD)	Références du PADD, auxquelles correspondent ces secteurs
A	Espace agricole au Nord de la route Bleue	Espace destiné aux activités et aux exploitations agricoles	Préserver le patrimoine intégré à cet espace Favoriser la valorisation agricole de cet espace Favoriser l'accueil et le développement d'exploitations agricoles Préserver l'environnement de cet espace et le préserver du développement urbain	Axe 1 du PADD (1.1 et 1.2) Axe 1 du PADD (1.3) Axe 3 du PADD (3.1) - act. Agricole Axe 4 du PADD (4.1 à 4.3)
AA	Espace agricole au Sud de la route Bleue, dont espace d'intérêt viticole AOC (autour de l'agglomération principale)	Espace agricole (à constructibilité limitée)	Préserver le patrimoine intégré à cet espace Favoriser la valorisation agricole de cet espace mais **sans y permettre la construction nouvelle** Favoriser le développement d'exploitations agricoles (par usage des sols, mais **sans construction**) Préserver l'environnement de cet espace et le préserver du développement urbain	Axe 1 du PADD (1.2) Axe 1 du PADD (1.3) Axe 3 du PADD (3.1) - act. Agricole Axe 4 du PADD (4.1 à 4.3)
AD	Espace destiné à la déchetterie communautaire (STECAL)	EQUIPEMENT d'INTERET COLLECTIF	Aménager et conserver des espaces pour leur intérêt collectif	Axe 3 du PADD (3.2) + OAP
AH	Secteur de La Blinière (cf. chapitre 2.6)	HABITAT	Permettre à titre exceptionnel la création de logements par changement de destination des bâtiments repérés au plan de zonage (règlement graphique), situés au sein de l'enveloppe du secteur, Préserver le patrimoine intégré à ce secteur Améliorer la desserte par cheminements ''doux'' dont la liaison d'intérêt général vers l'agglomération	Axe 2 du PADD (2.2 et 2.3) + OAP Axe 1 du PADD (1.1 et 1.2) Axe 3 du PADD (3.3)

Titre 2

Chapitre 2

La délimitation des zones

Généralités

2.1. Présentation générale du règlement et des principales évolutions apportées par rapport au règlement du P.L.U. initial (…)

Délimitation des zones et présentation générale des secteurs spécifiquement délimités en cohérence avec le PADD (…)

ZONE N

SECTEURS et sous-secteurs	Localisation Caractéristiques principales	VOCATION OU DESTINATION PRINCIPALE	OBJECTIFS de la délimitation du secteur (cf. PADD)	Références du PADD, auxquelles correspondent ces secteurs
N	Secteur naturel à préserver pour ses qualités naturelles, écologiques, paysagères, mais n'entrant pas dans le champ des espaces naturels remarquables définis au titre des articles L.121-23 et R.121-4 du code de l'urbanisme. Principaux secteurs naturels : ◊ secteurs naturels liés aux coupures d'urbanisation, ◊ secteur naturel anthropisé sur le rivage, notamment certains concernés par des risques ◊ Secteur de trame 'bleue', avec continuités hydrauliques et zones humides à préserver ◊ secteur naturel d'intérêt paysager collectif (cônes de vue…) ◊ Secteur naturel d'intérêt patrimonial, culturel, paysager : anciens communs	Espace naturel à préserver	Préserver le patrimoine intégré à ces espaces Préserver et valoriser ces espaces participant aux continuités écologiques Préserver l'environnement, les continuités et exutoires hydrauliques, la ressource en eau, les sols, sous-sols prendre en compte les risques Préserver l'environnement de cet espace et le préserver du développement urbain	Axe 1 du PADD (1.1. et 1.2) Axe 4 du PADD (4.1) Axe 4 du PADD (4.2) Axe 4 du PADD (4.3)
NM	Espace naturel en mer, situé en domaine public maritime hors espace naturel remarquable	Espace naturel à préserver	Préserver les ressources et l'espace nécessaire aux activités aquacole, voire de loisirs (nautisme en mer…) Préserver et valoriser ces espaces participant aux continuités écologiques Préserver l'environnement, les continuités et exutoires hydrauliques, la ressource en eau,	Axe 3 du PADD (3.1.) Axe 4 du PADD (4.1) Axe 4 du PADD (4.2)
NR	Espaces naturels remarquables, définis au titre des articles L.121-23 et R.121-4 du code de l'urbanisme : secteurs naturels de la baie de Bourgneuf et du rivage liés au territoire de la Bernerie : réservoir de biodiversité, continuité écologique majeure, espace à très fort intérêt aquacole. Périmètre en mer reprenant la DTA de l'estuaire de la Loire	Espace naturel à préserver Espace d'intérêt aquacole	Préserver les ressources et l'espace nécessaire aux activités aquacole, au activités touristiques et de loisirs (baignade, nautisme…) Préserver et valoriser ces espaces participant aux continuités écologiques Préserver l'environnement, les continuités et exutoires hydrauliques, la ressource en eau, les sols, sous-sols prendre en compte les risques Préserver l'environnement de cet espace et le préserver du développement urbain	Axe 3 du PADD (3.1.) Axe 4 du PADD (4.1) Axe 4 du PADD (4.2) Axe 4 du PADD (4.3)
NP	Espace naturel en anthropisé, destiné aux activités et installations nautiques sur le rivage (plan d'eau et abords)	ESPACE d'INTERET COLLECTIF et pour le tourisme	Aménager et conserver des espaces pour leur intérêt collectif et touristique	Axe 3 du PADD (3.1 et 3.2)

Titre 2

Chapitre 2

La délimitation des zones

2.2. Présentation des dispositions s'appliquant à l'ensemble du territoire communal

2.2.1. Les dispositions générales du règlement

Le territoire communal est soumis aux dispositions générales, précisées au titre 1 du règlement. Celui-ci rappelle les grandes règles et les méthodes d'application (définition de termes) valables pour le tout le territoire.

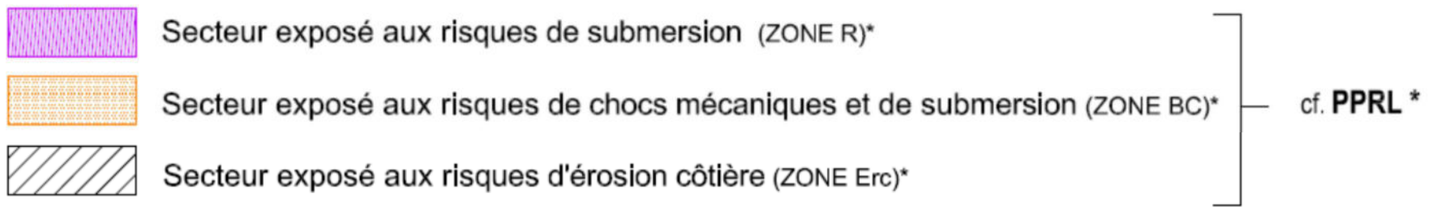
En réalité, ces dispositions s'appliquent sur le territoire, en fonction de l'objet de la règle.

1/ Les règles résultant de la prise en compte des risques

Prise en compte des risques d'inondation et de submersion, de chocs mécaniques et d'érosion, liés à la mer s'appliquant aux secteurs littoraux concernés par ces risques :

- secteurs soumis aux dispositions du PPRL de la Baie de Bourgneuf (servitude d'utilité publique) concernant le littoral de La Bernerie-en-Retz :

  Ces secteurs sont représentés sur le règlement graphique par un tramage spécifique, conformément à sa légende.



* *cf. Plan de Prévention des Risques Littoraux de la Baie de Bourgneuf Nord - annexe n° 6 du P.L.U. relative aux servitudes*

Prise en compte des autres risques : risques sismiques et risques de retrait– gonflement d'argile, concernant le territoire communal.

Dispositions générales

Titre 2

Chapitre 2

La délimitation des zones

Dispositions générales

2.2. Présentation des dispositions s'appliquant à l'ensemble du territoire communal

2.2.1. Les dispositions générales du règlement

2/ Les règles résultant de la prise en compte de la qualité du patrimoine bâti et paysager protégés par servitude

Prise en compte de l'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP) , servitude d'utilité publique s'imposant au PLU

Périmètre reprenant celui de l'ancienne ZPPAUP et l'étendant à de nouveaux secteurs, comme l'illustre le plan indicatif ci-contre.

Les secteurs ainsi soumis aux dispositions de l'AVAP (servitude d'utilité publique) concernent essentiellement le centre-bourg de La Bernerie-en-Retz, le site de la Gressière (parc, patrimoine, allée), le périmètre s'étendant globalement de la Sennetière à la rue du Docteur Richelot le long du littoral.

Le périmètre englobe également la partie de la baie de Bourgneuf liée au littoral bernerien.

Ces secteurs sont représentés sur le règlement graphique par un tramage spécifique, conformément à sa légende.

Les extensions de l'ancien périmètre de la ZPPAUP définissant le nouveau périmètre de l'AVAP intégré au PLU en vigueur



Périmètre de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)

valant servitude d'utilité publique* dont les prescriptions au sein du périmètre s'imposent au P.L.U.

Ils font l'objet de dispositions précisées à l'article 11 du règlement des zones concernées, définies en cohérence avec celles de l'AVAP pour avoir une certaine harmonisation du règlement pour tout élément de patrimoine, qu'il soit intégré au périmètre de l'AVAP ou situé en dehors.

3/ Les éléments du patrimoine et du ''petit patrimoine'' à préserver au titre de la loi paysage

Au regard du diagnostic et du PADD, un ensemble d'éléments du patrimoine a été inventorié, complétant les objectifs de préservation et de valorisation du patrimoine en dehors du périmètre de l'AVAP. Cet inventaire reprend celui réalisé dans le cadre du diagnostic de l'AVAP (réalisé en 2007 / 2008), mais ayant nécessité une mise à jour sur le terrain : certains bâtiments initialement répertoriés pour leur valeur historique ont perdu de leur qualité architecturale, certains à valeur patrimoniale ont été dénaturés par des travaux survenus depuis le recensement initial...

Les secteurs et bâtiments finalement retenus pour leur intérêt patrimonial, sont détourés sur le règlement graphique du présent P.L.U. au titre de l'article L. 151-19 (anc. L.123-1-5.III-2°) du Code de l'urbanisme et sont soumis à permis de démolir.

4/ Les règles relatives au patrimoine archéologique (zones archéologiques), règles de prévention, visant les zones de présomption archéologique répertoriées à l'annexe 6 du règlement du PLU et dont certaines (pour lesquelles les services de la DRAC / SRA doivent être saisis pour tout projet d'aménagement d'au moins 100 m²) sont représentées sur le règlement graphique, conformément à sa légende.

Zones de présomption archéologique (zones de saisine à seuil de 100 m²) - cf. annexe 6 du règlement

Titre 2

Chapitre 2

La délimitation des zones

2.2. Présentation des dispositions s'appliquant à l'ensemble du territoire communal

2.2.1. Les dispositions générales du règlement

Dispositions générales

5/ Les règles relatives aux différents espaces boisés, s'appliquent selon la présence d'espaces boisés et selon la typologie ou classification des espaces boisés répertoriés sur le territoire communal *(article 5 du chapitre 3 du titre 1 du règlement)*

En effet, le règlement distingue trois grands types de boisements, visés par des dispositions réglementaires spécifiques pour chacun de ces types de classification.

- Les espaces boisés non classés et non soumis aux plans simples de gestion, relevant du code forestier, pour lesquels le défrichement est soumis à autorisation ;
- Les espaces boisés classés (EBC), reprenant les espaces boisés significatifs définis au titre de la loi Littoral, interdisant tout défrichement (toute suppression de boisement) et pour lesquels les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable : la préservation de ces boisements relève des dispositions des articles L. 113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme (ancien article L130-1) ;
- Les espaces boisés inventoriés et préservés au titre des articles L.151-19 et/ou L.151-23 du code de l'urbanisme (ancien article L.123-1-5-III-2° du même code) pour lesquels les coupes et abattages d'arbres sont aussi soumis à déclaration préalable.

En revanche, la suppression d'éléments ainsi inventoriés peut être admise à condition d'être compensée par de nouvelles plantations (équivalentes) dans les conditions précisées par le règlement.

6/ Les règles relatives aux zones humides

Elles s'appliquent à l'ensemble des zones humides inventoriées sur le règlement graphique (plans de zonage).

Ces règles sont établies en cohérence avec les dispositions prévues par les SAGE (schéma d'aménagement et de gestion de l'eau) de la baie de Bourgneuf et du Marais Breton applicable sur le territoire bernerien.

De manière générale, ces dispositions, adoptées selon le référentiel ERC (éviter, réduire, compenser les incidences sur les zones humides), soulignent :

- L'obligation de préserver ces espaces d'intérêt écologique et/ou paysager, d'intérêt pour la biodiversité, pour la régulation et le traitement des eaux superficielles…, en cohérence avec les dispositions du PADD.,
- A titre dérogatoire, des possibilités d'y réaliser des travaux d'intérêt général, en l'absence d'autres alternatives, à condition de veiller à réduire les impacts et en dernier ressort, si impact il y a, à les compenser.

Titre 2

Chapitre 2

La délimitation des zones

2.2. Présentation des dispositions s'appliquant à l'ensemble du territoire communal (…)

2.2.2. Les dispositions communes à l'ensemble des zones à vocation principale d'habitat (…)

Le règlement poursuivant certains objectifs applicables à l'échelle communale, certaines dispositions transparaissent d'une zone à l'autre, notamment pour les secteurs à vocation principale d'habitat. Ces dispositions communes s'appliquent aux **zones UA, UB, AU1 mais aussi en zones A et N pour les habitations existantes isolées dans ces zones.**
Ces règles communes concernent notamment

1/ Les conditions de desserte par la voirie et les réseaux

- *Article 3 des zones : voirie et accès*

Obligation de réaliser des accès et d'assurer une desserte conformes au règlement.
Obligation de prévoir des aires de retournement pour les voies en impasse, pour un confort de circulation et notamment pour faciliter le retournement de véhicules légers…
Obligation de prévoir une desserte des opérations et des constructions par cheminements ''doux''.
Interdiction de création d'accès directs sur les voies départementales, en dehors de l'agglomération.

Il est à noter que le règlement de ces zones n'impose pas de largeur minimale des voies à créer, contrairement au PLU initial qui exigeait une largeur minimale de voie en secteur à urbaniser. La suppression de ces dispositions a pour objectif de favoriser et dégager des formes urbaines variées et donc des profils viaires et des gabarits de voie adaptés aux objectifs d'aménagement d'un îlot de quartier à l'autre (voie à double sens de circulation structurante, voie de desserte d'un îlot pouvant être une voie partagée, etc.).

- *Articles 4 et 13 : réseaux et limitation d'imperméabilisation des sols*

Obligation de desserte et de raccordement au réseau public d'eau potable
Obligation de raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées pour les secteurs des zones U (UA, UB) desservis par le réseau collectif.
A défaut, il convient de prévoir un raccordement à un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes et à la réglementation en vigueur, ceci étant valable en secteur agricole et naturel n'étant pas raccordable au réseau collectif.
Obligation de prévoir une collecte et un traitement des eaux pluviales (de ruissellement), dans le respect du code civil et de limiter l'imperméabilisation des terrains pour les zones UA, UB, AU et AH afin de limiter des excès d'imperméabilisation (cf. annexe 1 du règlement) dans le respect du zonage d'assainissement pluvial.

2/ Les obligations de réalisation de places de stationnement

- *Article 12: stationnement*

Obligation de réalisation de places de stationnement pour tout projet, mais avec des adaptations prévues selon :

- le contexte du projet :

exigence moindre en zone UA du centre-bourg et des anciens cœurs de villages / hameaux, par rapport aux secteurs d'habitat périphériques (UB, AU1, AH), au regard d'un manque général d'espace disponible sur ces secteurs lié à une plus grande exiguïté des unités foncières et d'objectifs de densification prenant en compte la réflexion en cours visant à améliorer les conditions générales de déplacements et de stationnement visant à limiter la saturation du centre-ville par les véhicules.

- la nature du projet :

distinction faite entre un projet destiné à l'habitat et le projet destiné à l'accueil d'activités localisées dans ces zones à dominante d'habitat (en cas de mixité, le besoin en places de stationnement sera dimensionné en déduction des règles exigées pour d'une part l'habitat, d'autre part les activités).

Le règlement dispose que ces places de stationnement peuvent aussi être mutualisées entre différents usages et /ou différents projets.

Obligation de prévoir du stationnement pour les vélos, en cas de réalisation de projets s'adressant à plusieurs logements, à des activités de commerces, de services ou à des équipements d'intérêt collectif : cette disposition vise donc les zones UA, UB et AU1 (AU1R compris) susceptibles d'être concernées par des projets d'ensemble.

3/ L'aspect extérieur des constructions

- *Article 11 : aspect extérieur des constructions (habitations et annexes)*

Comme cela a été précisé au chapitre 2.2.1 précédent (2/ et 3/), le règlement préserve les secteurs et bâtiments présentant un intérêt patrimonial ou architectural, inventoriés sur le règlement graphique et intègre en ce sens une disposition générale à l'article 11 des zones concernées (UA et UB).

Le règlement rappelle que les dispositions de l'AVAP s'imposent dans son périmètre.

Outre ces dispositions, le règlement conserve un certain assouplissement des dispositions, déjà perçu dans le règlement du PLU initial, afin de laisser part à plus de création architecturale, à l'emploi de différents matériaux plus écologiques et/ou plus économes, tout en conservant un cadre minimal pour éviter des aspects de constructions qui seraient jugés inacceptables.

Titre 2

Chapitre 2

La délimitation des zones

2.2. Présentation des dispositions s'appliquant à l'ensemble du territoire communal (…)

2.2.2. Les dispositions communes à l'ensemble des zones à vocation principale d'habitat (…)

Ainsi, sont interdits ;
les plaques ondulées, les papiers goudronnés, les bardages plastifiés, les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre…) et normalement destinés à être enduits, doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

L'aspect extérieur de la construction obéit de fait à l'un des objectifs suivants :

◊ ***ou bien, il reprend les principes de l'architecture traditionnelle :***

- Toitures au moins à deux pentes principales, en tuiles de pays ou en ardoise comme pour les ''maisons de maître'' ou anciens édifices de caractère rencontrés localement,
- Façades de teinte plutôt claire,
- Conduit de cheminées intégré à la construction, ne devant à l'extérieur, pas être en saillie par rapport à la façade ou au pignon.

◊ ***ou bien, il intègre à une architecture dite ''traditionnelle'', des éléments relevant de l'architecture contemporaine***

- Parties de toitures pouvant prendre des formes et aspects différents que celles d'une toiture traditionnelle, à condition d'être limitées (en surfaces de toitures) par rapport à la toiture de type traditionnel (limitation plus forte en zone UA que sur les autres zones au regard du caractère urbain existant de cette zone).
- Parties de façades pouvant adoptées des matériaux et teintes différents de ceux définis pour une construction de type traditionnel, mais devant là encore rester limitées en surfaces par rapport aux façades de type ''traditionnel''.

◊ ***ou bien, il relève d'une architecture nouvelle, contemporaine, se démarquant entièrement des principes définis de l'architecture dite ''traditionnelle'', à condition de veiller à une bonne insertion à son environnement et d'une harmonie avec les constructions avoisinantes.***

Il est à noter que l'aspect extérieur des constructions peut notamment différer de l'architecture traditionnelle pour les équipements d'intérêt collectif, ainsi que pour des constructions qui présentent de nature, des caractéristiques souvent particulières : pergolas, carports, vérandas, abris de piscines.

Les annexes, autres que celles énoncées ci-dessus, doivent veiller à rechercher une cohérence et harmonie d'aspect avec la construction principale. Notamment l'abri de jardin, qui doit rester limiter (pas plus de 12 m² d'emprise au sol et 2 m de hauteur maximale).

Titre 2

Chapitre 2

La délimitation des zones

2.3. Traduction réglementaire du projet de P.A.D.D. : présentation des dispositions spécifiques par zone

2.3.1. Présentation des zones urbaines à dominante d'habitat (…)

Zone UA

Présentation générale de la zone UA

D'une superficie de près de 80 ha, la zone **UA** correspond au centre-bourg et aux anciens cœurs de villages ou de hameaux de La Bernerie-en-Retz (secteurs **UAb**), aujourd'hui englobés dans l'agglomération, ainsi qu'au cœur ancien du Pré Tarin.

Ce sont des noyaux urbains anciens, caractérisés par :

- ◊ un alignement général de constructions par rapport aux voies et d'emprises publiques, matérialisé ou bien par la façade de la construction principale ou bien par une construction ou un dispositif de mur ou de muret,
- ◊ une continuité et régularité de façades bâties, d'une unité foncière à l'autre, urbaine, marquée par des constructions adossées à une construction riveraine, l'implantation sur au moins une des limites séparatives (latérales) étant une des caractéristiques fortes dans ces zones.
- ◊ des formes architecturales évoquant des architectures de générations anciennes (volumes, gabarit, formes et matériaux de toitures), pouvant être variées d'un îlot à l'autre, mais restant relativement similaires et harmonieuse par quartier.

Les formes urbaines rencontrées sur l'ensemble des secteurs de la zone UA sont ainsi propices à une densité de constructions et de logements globalement supérieure à celles rencontrées sur des quartiers pavillonnaires périphériques des zones UB.
Ces caractéristiques urbanistiques et paysagères font l'objet d'objectifs de protection et de mise en valeur à travers les parties de zone UA intégrées au périmètre de l'AVAP, objectifs élargis aux secteurs à valeur patrimonial situés en dehors de l'AVAP.

Ces caractéristiques urbaines et paysagères justifient à elles seules la délimitation d'un zonage réglementaire approprié, permettant au centre-bourg et à ces anciens cœurs de villages ou de hameaux, de préserver leur physionomie d'origine, à forte valeur symbolique et ainsi de pérenniser l'héritage urbain des générations passées.

Destinations et vocations des zones UA

Les constructions qui y sont admises, seront avant tout destinées à l''habitat et aux activités compatibles avec l'habitat (services, commerces…), caractéristiques de la mixité des fonctions rencontrées en centre-bourg.

Le règlement de la zone UA poursuit **les objectifs suivants, en cohérence avec les orientations générales du PADD.**

Satisfaire une partie des besoins en logements, notamment en logements locatifs sociaux à travers la programmation d'une opération de renouvellement urbain sur le stade, rue Jeanne d'Arc **(cf. OAP : OAP générales et OAP1).**

Entretenir la mixité urbaine et fonctionnelle du centre-bourg par des règles favorisant les capacités d'accueil et de maintien de commerces et services, avant tout dans le centre-bourg

La zone UA, à dominante d'habitat, abrite aussi des activités dites compatibles avec l'habitat, car correspondant à des commerces et services à la population, entretenant donc un lien étroit avec les habitants.

Les commerces et services se rencontrent presque exclusivement en secteur UA du centre-bourg, de manière plus exceptionnelle en secteur UAb (exemple : cas sur le secteur de la Sennetière). Leur présence est garante de la vitalité et de l''image attractive du centre-bourg et de manière générale, de la Bernerie.

En cohérence avec les orientations du PADD, le règlement prévoit donc de soutenir les capacités d'accueil et de maintien de commerces et de services dans le centre-bourg en réitérant les dispositions du PLU initial, interdisant sur les principaux linéaires de commerces existants du centre-bourg, l'interdiction de changer la destination des locaux concernés, afin de les pérenniser et de maintenir la mixité fonctionnelle assurant l'animation du centre-bourg. Cette disposition est d'intérêt général pour sa vitalité.

Le règlement (graphique et écrit) étend même légèrement les linéaires déjà relevés dans le PLU initial, en incluant une grande partie de la rue de la Mer et en étendant légèrement ces linéaires sur les rue G. Clémenceau, du rue Maréchal Foch et rue Jean Duplessis, de manière à intégrer d'autres vitrines existantes.

Afin de favoriser le maintien voire l'accueil de commerces, des ajustements du règlement ont été apportés afin de mieux les adapter les règles relatives au stationnement aux éventuels projets à venir et de mieux adapter les instructions, tout en ayant soin de prendre en compte le besoin en places de stationnement, cette problématique restant sensible, en centre-bourg, notamment en haute saison touristique.

Prévoir un minimum de règles de stationnement pour maintenir une pleine fonctionnalité des stationnements de l'espace public

Tout projet de construction doit s'accompagner d'un minimum de réalisation de places de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement proche, afin d'éviter que l'espace public soit trop facilement encombré, au risque de fragiliser les conditions d'accès aux commerces et aux équipements du centre-bourg (besoin de stationnement de forte proximité). Néanmoins, les places de stationnement demandées peuvent être mutualisées. Si les places exigées sont maintenues pour les projets d'habitat, les règles de stationnement sont en revanche simplifiées pour les constructions autres qu'à usage d'habitat.

Titre 2

Chapitre 2

La délimitation des zones

2.3. Traduction réglementaire du projet de P.A.D.D. : présentation des dispositions spécifiques par zone

2.3.1. Présentation des zones urbaines à dominante d'habitat (…)

Zone UA

Savoir densifier le tissu urbain dans le respect de la typologie urbaine du centre ancien (caractéristiques urbanistiques et paysagères)

Ceci se traduit par *une densité et une volumétrie de constructions globalement supérieures à celles rencontrées sur le reste du territoire, notamment par rapport à celles rencontrées sur le reste de l'agglomération en zone UB (cf. tableau comparatif des règles influant sur les densités urbaines entre zones UA et UB, en page suivante).*

Hauteur maximale des constructions

Les constructions principales peuvent s'élever jusqu'à 7 m à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère, (6 m en zone UB) permettant d'atteindre 2 niveaux et les cas échéant permettant d'éventuels aménagement sous toit ou d'attique.

Une hauteur supérieure est admise sur une partie du secteur de requalification du terrain de football, rue Jeanne d'Arc, pour favoriser une création plus dense de logements en élevant ponctuellement les constructions à 9 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère, sauf à l'approche des secteurs d'habitat pavillonnaire situés plus à l'Est (cf. OAP1).

Cas des secteurs UAb et UAc :

Les hauteurs maximales de construction sur ces secteurs sont limités respectivement à 6m à l'égout de toiture ou à l'acrotère, et à 5m au point le plus haut de la construction :

◊ en secteurs UAb pour respecter les caractéristiques urbaines et architecturales existantes,

◊ en secteur UAc, pour éviter de compromettre, par des constructions plus élevées, la conservation du cône de vue sur la mer (baie de Bourgneuf) perçu depuis la rue René-Guy Cadou, cône de vue également identifié par l'AVAP.

Emprise au sol maximale et implantation des constructions

Le règlement admet des capacités de densification urbaine à l'échelle de la zone UA, au regard des règles régissant les possibilités de construction sur la parcelle (en surface) :

- *L'emprise au sol des constructions* peut atteindre 80 % de la superficie de l'unité foncière en secteur UA et 60 % en secteur UAb (contre 50 % en UB).
- *Les constructions sont plutôt établies à l'alignement des voies et* emprises publiques ou dans l'alignement des constructions riveraines (observant généralement un faible recul par rapport aux voies), en cohérence avec les formes urbaines prédominantes du centre-bourg,
- *Les implantations des constructions en limite séparative* ou à au moins 1 mètre des limites séparatives, côté voie publique (règle conservée pas rapport au PLU en vigueur), permettent de respecter les continuités urbaines prédominantes et maintiennent des capacités d'optimisation de l'usage des sols pour la construction, dans les 20 premiers mètres définis depuis la voie publique..

Préserver la qualité des conditions de vie et du voisinage

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et par rapport aux limites séparatives sont destinées ,non seulement à respecter les caractéristiques urbaines prédominantes rencontrées en zone UA, mais aussi à préserver la qualité des conditions de vie et de cohabitation entre voisins.

Il s'agit surtout de réduire les risques de nuisances liées aux ombres portées de constructions pour le voisinage, en conservant des règles :

◊ qui incitent à l'implantation et à l'alignement des constructions principales (aux volumes plus imposants que des annexes) dans les 20 premiers mètres,

◊ qui imposent des reculs aux constructions à l'arrière de constructions existantes par rapport à la voie, ou limitent les hauteurs de ces constructions dès lors qu'elles s'implantent en limite séparative sans s'adosser à une construction existante sur la propriété riveraine.

Limiter un excès d'imperméabilisation des sols pour assurer une gestion raisonnée et cohérente des eaux pluviales

cf. dispositions générales communes aux zones à dominante d'habitat.

Titre 2

Chapitre 2

La délimitation des zones

2.3. Traduction réglementaire du projet de P.A.D.D. : présentation du règlement des zones (…)

2.3.1. Présentation des zones urbaines à dominante d'habitat (…)

Zones UA et UB

LES POSSIBILITES DE DENSIFICATION URBAINE AU SEIN DE L'AGGLOMERATION	Zone UA			Zone UB en agglomération, **à l'exception des espaces à constructibilité limitée et des secteurs de servitudes de gel de construction**		
	UA (centre-bourg)	UAb (anc. cœurs de villages / hameaux)	UAc (site dans cône de vue - Nord la Beltière)	UB (quartiers périphériques des UA et UAb)	UBh (La Gressière)	UBR (ZAC de La Rogère)
Morphologie et densité urbaines liées aux règles d'implantation des constructions sur l'unité foncière du projet						
6. Implantation par rapport **aux voies et emprises publiques**						
des constructions principales	**A l'alignement** **. en retrait** si alignement assuré par un muret de clôture, . en cohérence avec **l'alignement des constructions riveraines**.			**Recul ≥ 3 m** des voies et emprises publiques (sauf cas particuliers) Recul > 10 m de la voie-ferrée (5 m si traitement acoustique)		**A l'alignement ou recul ≥ 2 m**
des annexes	Retrait possible par rapport à la voie, obligatoire pour les piscines (= profondeur du bassin)					
7. Implantation par rapport **aux limites séparatives**						
7.1 A moins de 20 mètres de la voie publique	**0 ou ≥ 1 m** des limites (sauf cas pouvant être imposés pour des motifs patrimoniaux, techniques...)			**0 ou ≥ 3 m** des limites		**0 ou ≥ 3 m** des limites
7.2 A plus de 20 mètres de la voie publique	Implantation en limite séparative possible si hauteur (H) des constructions < ou = 3,5 m à l'adossement de la limite **OU** si construction d'une hauteur supérieure s'adosse à une construction sur propriété riveraine sans pouvoir excéder sa hauteur et sans déborder de plus de 50 % de la façade de cette construction riveraine **sauf** cas particuliers Retrait par rapport aux limites = **H/2 ≥ 2 m** Hauteur (H) mesurée à l'égout ou à l'acrotère			Implantation en limite séparative possible si hauteur (H) des constructions < ou = 3,2 m à l'adossement de la limite **OU** si construction d'une hauteur supérieure s'adosse à une construction sur propriété riveraine sans pouvoir excéder sa hauteur et sans déborder de plus de 50 % de la façade de cette construction riveraine **sauf** cas particuliers Retrait par rapport aux limites = **H ≥ 3 m** Hauteur (H) mesurée à l'égout ou à l'acrotère		
Densité et gabarit de constructions sur l'unité foncière du projet						
9. Emprise au sol maximale des constructions	80 %	60 %	80 %	50 %	15 %	50 %
10. Hauteur maximale des constructions (à l'égout ou à l'acrotère, sauf cas précisés)	7 m 7 à 9 m (OAP1)	6 m	5 m (au point le plus haut)	6 m		
13. Surface minimale d' espace de pleine terre par rapport aux espaces libres de construction (cf. zonage d'assainissement pluvial)	50 %			50 %	Non renseignée, mais 70 % non imperméabilisés	50 %

Titre 2

Chapitre 2

La délimitation des zones

2.3. Traduction réglementaire du projet de P.A.D.D. : présentation du règlement des zones

2.3.1. Présentation des zones urbaines à dominante d'habitat

Zone UB

Présentation générale de la zone UB (secteurs UB, UBh, UBR) **et secteurs à servitude de gel temporaire de constructions**

La zone UB correspond aux quartiers situés en extension immédiate du centre-bourg et des anciens cœurs de villages ou de hameaux, secteurs devant recevoir avant tout des constructions à usage d'habitation et pouvant accueillir des activités, si elles sont compatibles avec l'habitat. Certains secteurs peuvent aussi faire l'objet d'une attention particulière pour recevoir des aménagements ou des équipements d'intérêt collectif (cf. secteurs visés par des servitudes de gel de construction).

A l'urbanisme plus dense de la zone UA, succède un développement urbain en zone UB, aux formes plus lâches et souvent plus variées, où :

- la contiguïté entre constructions se relâche : forte représentation de l'habitat pavillonnaire, généré notamment par des opérations de lotissements ;
- les constructions (essentiellement pavillonnaires) respectent généralement un recul par rapport aux voies publiques (règle du PLU initial) et par rapport aux limites séparatives ;
- à défaut de lotissements, le développement urbain fait place à des formes urbaines étirées le long des voies et conserve des découpages parcellaires anciens, favorables à des parcelles profondes et/ou de plus grande surface propice à des divisions parcellaires.

Initialement reculé du bourg, aujourd'hui rattrapé par l'agglomération, le secteur de la Gressière, est raccroché à la zone UB de l'agglomération mais s'en distingue à travers son secteur UBh, préservant et mettant en valeur ses qualités patrimoniale et paysagère.

Les caractéristiques de la zone UB offrent des capacités de densification urbaine, plus conséquentes qu'en zone UA au regard des surfaces non bâties encore existantes, allant de la ''dent creuse'' à des entités végétales plus conséquentes (plus de 2000 m²), au regard aussi des capacités de division parcellaire existantes.

AU regard des enjeux liés aux caractéristiques de la zone UB, le règlement de la zone UB poursuit **les objectifs suivants, en cohérence avec les orientations générales du PADD.**

Favoriser une densification urbaine raisonnée pour la création de logements, au sein de l'enveloppe urbaine de l'agglomération, dans le respect du caractère de la zone et des orientations générales du PADD

Des possibilités de densification urbaine essentiellement permises par une optimisation des surfaces destinées à la construction

Emprise au sol des constructions limitée à 50 % de la surface de l'unité foncière : les surfaces parcellaires existantes en zone UB offrant des capacités de division parcellaire et de densification intéressantes, l'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % pour éviter un excès d'imperméabilisation et de 'bétonnage' de l'espace, sans que cela ne puisse enfreindre les objectifs de densification définis au sein de l'agglomération par le PADD.

Des règles d'implantation permettant une densification urbaine

Aucune distance n'est imposée entre deux constructions sur une même parcelle.

Les conditions d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives maintiennent des possibilités de densification

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques : pour respecter une cohérence et une harmonisation avec les formes urbaines existantes sur ces secteurs, les constructions doivent généralement respecter un recul d'au moins 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques (règle du PLU initial), sauf :

- .. lorsque l'environnement urbain peut justifier des possibilités d'implantation différente,
- .. **sur le secteur UBR**, où les nouvelles formes urbaines préconisées sur la ZAC de la Rogère offrent des possibilités d'implantation des constructions plus souples, permettant l'alignement à la voie ou une implantation en recul pouvant être réduite à 2 m au lieu des 3 , du secteur UB.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les implantations des constructions en limite séparative ou à au moins 3 mètre des limites séparatives, dans les 20 premiers mètres du terrain par rapport à la voie publique (règle conservée pas rapport au PLU en vigueur), permettent de respecter les continuités urbaines prédominantes et maintiennent des capacités d'optimisation de l'usage des sols pour construire.

Comme en zone UA, des possibilités de construction en ''second rideau'' (à l'arrière de la construction principale existante) sont admises à condition de respecter un recul par rapport aux limites séparatives ou de limiter la hauteur de la construction en cas d'implantation sur la limite, pour éviter de porter trop préjudice aux propriétés riveraines.

Titre 2

Chapitre 2

La délimitation des zones

2.3. Traduction réglementaire du projet de P.A.D.D. : présentation du règlement des zones (…)

2.3.1. Présentation des zones urbaines à dominante d'habitat (…)

Zone UB

Des hauteurs maximales de construction devant rester adaptées au tissu urbain existant

Les constructions principales peuvent s'élever jusqu'à 6 m à l'égout de toiture et 6 m à l'acrotère (toits terrasses), permettant d'atteindre 2 niveaux, en cohérence avec les formes urbaines existantes sur ces secteurs.

Des secteurs UB faisant l'objet d'OAP pour inciter à une densification urbaine de ces sites, bien intégrée au tissu urbain existant

Certains secteurs de la zone UB, encore vierges de construction et disposant d'une surface assez conséquente (secteurs d'environ 0,3 ha minimum) font l'objet d'orientations et de programmation (OAP), destinées notamment s'assurer d'une utilisation rationnelle de ces espaces en y prévoyant une densité minimale de logements, là où le règlement du PLU initial ne s'opposait pas à la possibilité de réaliser un seul logement sur une surface conséquente, allant à l'encontre des objectifs modération de la consommation d'espace, en particulier de ceux définis dans le SCOT.

Les OAP définis sur ces secteurs localisés au sein de l'enveloppe urbaine (OAP3 à OAP8 et OAP13) imposent non seulement, à l'urbanisation de ces secteurs, des densités minimales de logements (ou nombre minimal de logements) à respecter, mais définissent aussi les modalités de desserte (notamment par cheminement ''doux'') et le cas échéant de préservation d'éléments paysagers et d'insertion paysagère de la future opération, prenant en compte le voisinage proche de ces secteurs.

<u>Des limites réglementaires à la densification urbaine en zone UB, en cohérence avec les orientations générales du PADD</u>

Des règles pour préserver la qualité des conditions de vie et du voisinage

Comme en zone UA, les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et par rapport aux limites séparatives sont destinées, non seulement à respecter les caractéristiques urbaines prédominantes rencontrées en zone UB, mais aussi à préserver la qualité des conditions de vie et de cohabitation entre voisins.

Il s'agit surtout de réduire les risques de nuisances liées aux ombres portées de constructions pour le voisinage, en conservant des règles :

- ◊ qui incitent à l'implantation et à l'alignement des constructions principales (aux volumes plus imposants que des annexes) dans les 20 premiers mètres,
- ◊ qui imposent des reculs aux constructions à l'arrière de constructions existantes par rapport à la voie, ou limitent les hauteurs de ces constructions dès lors qu'elles s'implantent en limite séparative sans s'adosser à une construction existante sur la propriété riveraine.

Des règles pour limiter les excès d'imperméabilisation des sols et assurer une gestion raisonnée et cohérente des eaux pluviales

cf. dispositions générales communes aux zones à dominante d'habitat.

Des règles pour limiter et encadrer les possibilités de constructions sur le secteur UBh à forte valeur patrimoniale et paysagère de la Gressière

Le site du château et du parc de la Gressière, à valeur paysagère et patrimoniale forte, (site inscrit dans le périmètre de l'AVAP), fait quant à lui l'objet de certaines dispositions spécifiques (secteur UBh), limitant les possibilités de construction sur cet espace, de manière à en préserver son environnement végétal et la qualité architecturale et patrimoniale de ses constructions anciennes.

Titre 2

Chapitre 2

La délimitation des zones

2.3. Traduction réglementaire du projet de P.A.D.D. : présentation du règlement des zones (…)

2.3.1. Présentation des zones urbaines à dominante d'habitat

Zone UB

Des règles pour réduire les possibilités de constructions de logements sur des fond de parcelles localisés au contact avec des espaces agricoles ou naturels : les espaces ''à constructibilité limitée''

Certaines unités foncières déjà bâties, présentant une grande profondeur de découpage parcellaire, représentent des capacités assez substantielles et théoriques de création de logements en ''second rideau''.

Lorsqu'elles sont au contact avec des espaces agricoles ou naturels, ces arrières de parcelles représentent des espaces 'verts' localisés en extension de l'enveloppe urbaine de l'agglomération (et non plus au sein de l'enveloppe).

Sont ainsi concernés, les secteurs situés au contact avec la coupure d'urbanisation au Nord de la Villardière et à proximité de la Dénouillère, ainsi que des arrières de parcelles bâties, desservies par la rue Rene-Guy Cadou, à proximité (au Sud) du terrain de camping du Poteau.

Dès lors que ces possibilités d'extension ne s'inscrivent pas dans les orientations générales du PADD en accroissant le potentiel de création de logements sur la commune, en excédent des besoins définis à dix ans par le PADD, ces espaces ne peuvent recevoir de logements nouveaux pour cette période (ces besoins étant satisfaits par ailleurs et notamment sur les autres secteurs d'extensions urbaines retenus, au regard de l'intérêt général).

Ils conservent néanmoins :

- ◊ des possibilités d'extension des constructions existantes, localisées à proximité immédiate ou au sein de ces espaces, ces extensions devant rester limitées (20 m² au maximum pour les annexes à compter de la date d'approbation du présent PLU).
- ◊ des possibilités de création pour chacune des unités foncières concernées, d'une seule annexe (liée à l'habitation existante), limitée à une emprise au sol de 30 m².

C'est pourquoi, le règlement du PLU identifie et qualifie ces espaces, en tant qu'espaces à constructibilité limitée, conformément à la légende du règlement graphique.

En limitant les possibilités de construction à un horizon de dix ans, ces espaces conservent aussi leur potentiel d'urbanisation à plus long terme, pour éventuellement pouvoir satisfaire les besoins en logements futurs de la commune à plus longue échéance, selon les futures orientations de développement de la commune.

Des secteurs visés par une servitude de gel temporaire de constructions au titre du 5° de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme : des secteurs faisant l'objet d'une poursuite de réflexion d'aménagement

La zone UB de l'agglomération englobe des entités végétales assez conséquentes. Parmi celles-ci, en cohérence avec les orientations générales du PADD et pour faire face aux problématiques de déplacements et de stationnement au cœur de l'agglomération, pour éventuellement permettre la réalisation d'espaces ou d'équipements d'intérêt collectif complémentaires (notamment des aires de stationnement), le règlement du PLU identifie deux secteurs qui seraient éventuellement propices pour répondre à ces orientations.

Ces secteurs, localisés en entrée Nord d'agglomération, le long de la rue René-Guy Cadou, sont pressentis par la Commune pour notamment accueillir des aires de stationnement (type parking relais), permettant de soulager le centre-bourg et d'offrir et d'accroître les capacités de stationnement de l'agglomération aux périodes de forte fréquentation.

Le secteur le plus au Nord, identifié à côté de centre de secours, doit prendre en compte la présence de cet équipement pour réfléchir à sa vocation future, sachant qu'il est aussi concerné par une OAP de requalification de cette entrée d'agglomération visant surtout à sécuriser les déplacements et à améliorer le traitement paysager de cette principale entrée de bourg.

L'aménagement futur de ces espaces demande à mieux apprécier et préciser les emprises qui seraient éventuellement nécessaires pour satisfaire la réalisation d'aires de stationnement d'intérêt collectif et pour mettre en évidence les autres destinations d'aménagement ou de constructions à privilégier sur ces secteurs.

La vocation, le devenir de ces secteurs méritent d'être précisés, afin de déterminer un projet d'aménagement global, cohérent et sans doute complémentaire, de ces derniers sites d'entrée d'agglomération encore vierges de constructions revêtant à ce titre un intérêt particulier et général pour la collectivité.

La réflexion relative à la définition de leur aménagement futur demandant à être poursuivie et affinée, le règlement du PLU définit une servitude gelant les possibilités de construction sur ces secteurs pour une durée maximale de 5 ans, dans l'attente de l'approbation par la commune, d'un projet d'aménagement global de ces sites, au titre de l'article L. 151-41, 5° du code de l'urbanisme.

Titre 2

Chapitre 2

La délimitation des zones

2.3. Traduction réglementaire du projet de P.A.D.D. : présentation du règlement des zones (…)

2.3.2. Présentation des zones urbaines destinées aux activités économiques

Zone UE

Présentation générale de la zone UE

La zone UE est destinée à l'accueil d'activités industrielles, artisanales, commerciales et tertiaires.

La zone UE comprend :

◊ la zone d'activités du Moulin Neuf (d'ancienne génération) ,

◊ celle de la ZAC (zone d'aménagement concerté) du Pré Boismain, en continuité de celle du Moulin Neuf et du secteur d'habitat aggloméré des Chaloires, dont le développement se poursuit (terrains disponibles en tranche 2 viabilisée, tranche 3 à venir).

Seule la zone UE de du Pré Boismain dispose encore de capacités d'accueil de nouvelles activités sur des terrains de la tranche 2 viabilisée et sur la tranche 3, dont l'urbanisation d'environ 2,7 ha est prévue pour les dix années à venir.

Le règlement de ce secteur reprend globalement celui existant au PLU initial.

En cohérence avec les orientations du PADD, pour éviter de créer un nouveau site d'activités commerciales risquant de limiter l'efficacité des actions de soutien aux commerces du centre-bourg, le règlement de la zone UE exclut sur ce secteur l'implantation de construction destinées à des activités à usage de commerce alimentaire de détail sauf :

– celles constituant une activité annexe à une activité principale déjà développée sur le secteur et/ou

– celles à usage de restauration sous réserve d'être liée aux activités présentes sur la zone UE,

Cette zone étant susceptible d'entraîner des nuisances incompatibles avec l'habitat, l'implantation de construction à usage d'habitation y est interdite, sauf le logement de fonction lié et nécessaire à l'activité en question, devant être entièrement intégré au bâtiment à usage d'activité.

Cette zone est localisée au Nord-Est de l'agglomération, le long de la RD13, ''route bleue''. Le règlement conserve un recul de 50 m par rapport à l'axe de la RD 13, la marge de recul s'imposant aux constructions et installations vis-à-vis de cette voie.

Titre 2

Chapitre 2

La délimitation des zones

2.3. Traduction réglementaire du projet de P.A.D.D. : présentation du règlement des zones (…)

2.3.3. Présentation des zones urbaines destinées aux terrain de camping (existants)

Zone UL

Définition et présentation de la zone UL

La zone UL correspond aux terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs existants, admettant les constructions et installations liées et nécessaires à l'exercice de ces activités.

La zone UL englobe :

- d'une part les trois terrains de camping reculés du rivage, classés en secteur UL,
- d'autre part, le secteur **ULm** qui correspond au camping de « la Goëlette », situé en bordure de littoral, au sein duquel ne sont admises que la réfection des constructions existantes, la reconstruction à l'identique de bâtiments sous réserve des dispositions du Plan de Prévention des Risques Littoraux de la Baie de Bourgneuf Nord.

Titre 2

Chapitre 2

La délimitation des zones

2.3. Traduction réglementaire du projet de P.A.D.D. : présentation du règlement des zones (…)

2.3.3. Présentation des zones urbaines destinées aux terrain de camping (existants)

Zone UO

Définition et présentation de la zone UO

La zone UO intègre le lotissement ostréicole de la Sennetière et une partie de terrain riverain destinée à permettre une légère extension de ce lotissement sur environ 700 m², destinés aux activités conchylicoles.

Ce secteur est concerné par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP16), destinée à :

- favoriser la mise en valeur et la promotion des activités conchylicoles présentes sur ce secteur, en favorisant notamment, via l'extension, leur accessibilité par le public et éventuellement la vente directe des produits.
- encadrer et définir les conditions d'aménagement de cette extension du lotissement actuel, afin d'en assurer une insertion satisfaisante et harmonieuse dans l'environnement, prenant en compte le voisinage pour éviter tout risque de nuisances pour les habitants proches.

Ce projet d'extension du lotissement ostréicole accompagne les orientations du PADD incitant à la requalification et à la valorisation du site actuel et visant à soutenir les activités ostréicoles en place.

Titre 2

Chapitre 2

La délimitation des zones

2.3. Traduction réglementaire du projet de P.A.D.D. : présentation du règlement des zones (…)

2.3.4. Présentation générale des zones à urbaniser (AU)

Zone AU

Définition des zones AU

Les zones à urbaniser (zones AU) correspondent à des secteurs agricoles ou naturels, destinés à être urbanisés en cohérence avec les orientations définies par le *projet d'aménagement et de développement durables* de la commune.

Les zones AU comprennent :

- **des zones AU1, directement ouvertes à l'urbanisation**, pour lesquels les capacités des équipements (voirie, eau potable, électricité et le cas échéant assainissement) existant à proximité des secteurs concernés, permettent d'assurer leur desserte. Conformément à l'article R. 123-6 du code de l'urbanisme (dans sa version en vigueur avant le 31.12.2015), ces zones pourront s'urbaniser soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, selon les conditions définies par les orientations d'aménagement et de programmation.

  L'aménagement de ces secteurs doit en effet respecter les conditions d'aménagement définies au règlement du P.L.U. et être compatible avec les ***orientations d'aménagement et de programmation*** définies en pièce n° 3 du P.L.U.

- **des zones AU2, zones d'urbanisation future à moyen ou long terme,** correspondant à des secteurs destinés à une urbanisation ultérieure afin d'échelonner dans le temps le développement urbain et notamment les apports en logements, dans le respect des orientations générales du PADD : leur ouverture à l'urbanisation est en ce sens subordonnée à une modification ou une révision du P.L.U. et devra être compatible avec les principes d'aménagement définis par les ***orientations d'aménagement et de programmation***.

  Il est à noter que la modification (ou révision) du PLU nécessaire pour ouvrir à l'urbanisation tout ou partie du secteur AU2, pourra permettre de repréciser les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le site faisant l'objet du projet d'aménagement.

Présentation des zones AU

Le P.L.U. définit et distingue les zones AU selon leur vocation principale, à savoir :

- des secteurs AU1 et AU1R et secteur AU2, à vocation dominante d'habitat ,
- Un secteur AU1s, destiné à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif sportifs, récréatifs et de loisirs (projet de complexe sportif en cours de réalisation),
- Un secteur AU2L devant permettre l'extension du terrain de camping du Moulin Neuf, en continuité de l'espace aggloméré d'habitat et d'activités allant du Pré Tarin au Moulin Neuf.

Ces secteurs font l'objet d'une présentation précise, aux chapitre suivants :

- chapitre 2.3.6 : pour les secteurs AU à dominante d'habitat
- chapitre 2.3.7 : pour le secteur AU1s destiné au projet de complexe sportif
- chapitre 2.3.8 : pour le secteur AU2L destiné à l'extension du terrain de camping du Moulin Neuf

Titre 2

Chapitre 2

La délimitation des zones

2.3. **Traduction réglementaire du projet de P.A.D.D. : présentation du règlement des zones** (…)

2.3.5. Présentation des zones à urbaniser (AU) à vocation principale d'habitat

Zone AU

Localisation des zones AU à dominante d'habitat :
traduction des extensions urbaines envisagées au PADD

Le P.L.U. définit des zones AU à vocation principale d'habitat*, devant satisfaire une production de logements complémentaire de celle pouvant être réalisée sur les zones UA, UB (voire AH), en cohérence avec les orientations définies par le PADD pour les dix prochaines années.

En cohérence avec le PADD et dans le respect de la loi Littoral, ces zones à urbaniser dites zones AU correspondent à des espaces destinés à l'urbanisation, localisées en continuité de l'enveloppe urbaine de l'agglomération.
Ces extensions urbaines à vocation principale d'habitat sont délimitées sur le règlement graphique en cohérence avec les orientations générales du PADD.

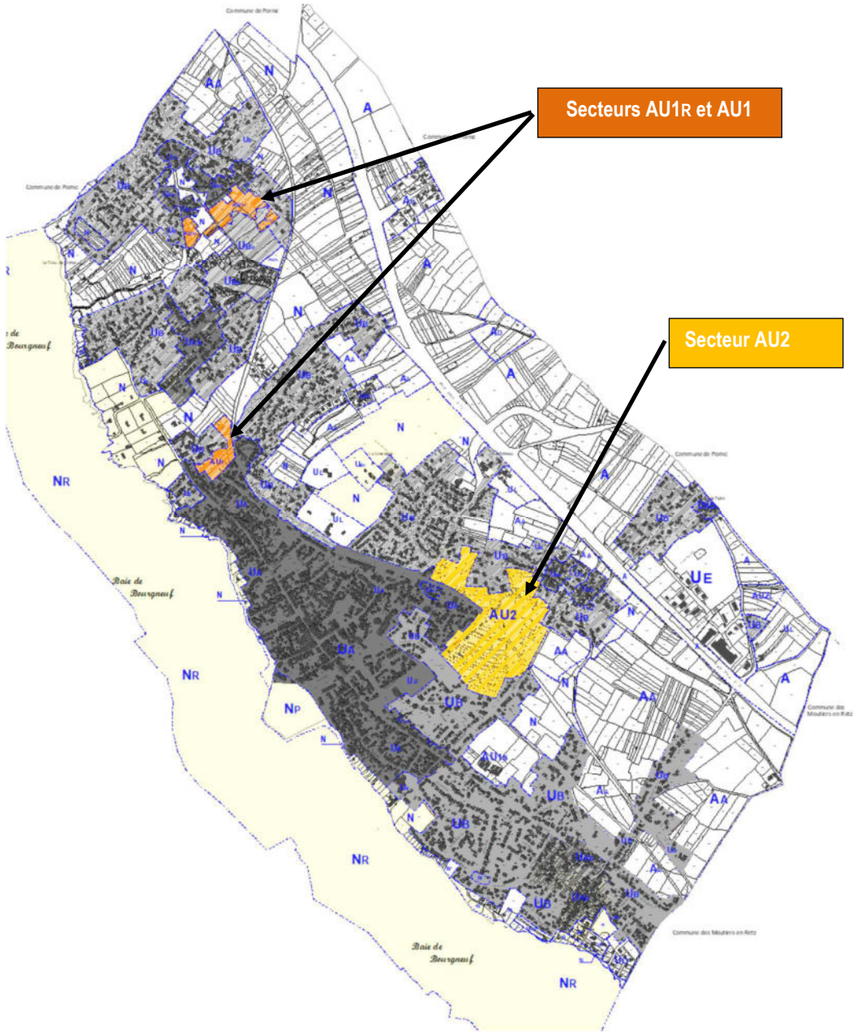
Chacun de ces secteurs AU est désigné dans le règlement graphique et écrit par l'orientation d'aménagement et de programmation qui leur est spécifique, permettant de préciser les dispositions réglementaires pour chacun d'eux dans le règlement. Ils sont identifiés et localisés comme suit :

Les secteurs AU1 à vocation principale d'habitat, ouverts à l'urbanisation

Identification du secteur par son numéro d'OAP	Localisation des secteurs AU1
AU1R^{OAP10} – cf. OAP10	Secteur de la ZAC de la Rogère : tranche 4, au Nord-Ouest de l'agglomération -
AU1^{OAP11} – cf. OAP11	Secteur en extension de la résidence de Port Saint Jacques, à côté de la Villardière Surface :environ 1,6 ha

Le secteur AU2 à vocation principale d'habitat, "fermé" à l'urbanisation (nécessitant une modification voire une révision du PLU selon les conditions précisées par le code de l'urbanisme, pour être ouverts à l'urbanisation et donc aménageables de suite).

Identification du secteur par son numéro d'OAP	Localisation du secteur AU2
AU2^{OAP12} – cf. OAP12 (2 secteurs Nord / Sud : cf. OAP12)	Secteur entre le centre-bourg et la Jaginière de part et d'autre de la voie-ferrée Surface : environ 14,8 ha *



* Le secteur AU2 d'extension entre centre-bourg et la "Jaginière" doit a minima comprendre un espace d'intérêt collectif destiné à l'extension du cimetière, pouvant représenter une surface de l'ordre 5000 m². Des études complémentaires seront menées pour préciser ce projet communal.

Titre 2

Chapitre 2

La délimitation des zones

2.3. Traduction réglementaire du projet de P.A.D.D. : présentation du règlement des zones

2.3.5. Présentation des zones à urbaniser (AU) à vocation principale d'habitat (…)

Zone AU

Des extensions urbaines échelonnées dans le temps, en complément de l'offre en logements de l'agglomération pour les dix années à venir

Le projet de P.L.U. table sur une production de 38 à 40 logements par an pour les dix années à venir, dont :

~ 190 logements en zone U (secteurs UA et UB),

~ 190 logements en zone AU (secteurs AU1 et AU2).

Les secteurs d'extension urbaine sont définis de manière à :

- traduire les orientations générales du PADD,
- respecter la compatibilité avec les objectifs et orientations du SCOT du Pays de Retz.

La production de logements escomptée sur ces secteurs à urbanisée, doit être échelonnée dans le temps, dans le respect des orientations générales du PADD et en compatibilité avec les O.A.P. intégrant un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des secteurs à urbaniser (voir ci-contre et en page suivante).

Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des secteurs AU

OAP A COURT / MOYEN TERME (mi-2018-2024) sur 4,5 ans à 5 ans

Classement PLU			Nb de logements escompté	
AU1R	OAP10	OAPLa Rogère	55	
AU1	OAP11	OAP Port St Jacques	37	
		Total :	92	
Sous-total à court / moyen terme		soit sur 4,5 ans (jusqu'en 2024)	20,4	logts/an

OAP A MOYEN / LONG TERME (fin 2024-2029) sur 5 ans

AU2	OAP12	OAP La Jaginière	101	
Sous-total à moyen / long terme		soit sur 5 ans jusqu'en 2029	20,2	logts/an

OAP A PLUS LONG TERME (fin 2029-2035) sur 5 ans

AU2	OAP12	OAP La Jaginière	102	
Sous-total à plus long terme		soit sur 5 ans jusqu'à fin 2034	20,4	logts/an

Source : Pièce n° 3 du PLU , O.A.P.

Cet échelonnement dans le temps des apports en logements tient compte :

- du programme de réalisation de logements de la ZAC de la Rogère, en cours de réalisation, dont la tranche 4 finalisera l'opération dans les 4 à 5 ans,
- de la volonté de tirer parti en priorité de la maîtrise foncière communale, sur le secteur du quartier de Port Saint-Jacques, pour favoriser le lancement d'une opération d'aménagement à court / moyen terme,
- de la volonté communale d'assurer un aménagement cohérent et maîtrisé de l'ensemble du secteur allant du centre-bourg à la Jaginière (projet de ZAC en cours de réflexion), qui s'avère d'intérêt général pour la commune (cf. logements notamment en logements sociaux, équipements, déplacements), comme cela est rappelé et justifié ci-après à la présentation de ce secteur.

Zonage	OAP	Secteurs	Surface estimée du secteur	Surfaces aménageables dans les 10 ans	Densité minimale de logements / ha	Nombre de logements à dix ans
AU1R	**OAP10**	ZAC de la Rogère : T4 site Ouest (rue de Pornic)	0,61 ha	**0,61 ha**	15	54
AU1R	**OAP10**	ZAC de la Rogère : T4 sites Nord et Est (route de Bourgneuf)	3,01 ha	**3,01 ha**		
AU1	**OAP11**	Secteur à urbaniser du quartier ''Port Saint-Jacques''	1,61 ha	**1,46 ha**	25	37
AU2	**OAP12**	Secteur à urbaniser entre centre-bourg et La Jaginière sur 15 ans, dont environ 3 ha non aménageable *	14,88 ha dont **11,93 ha *** aménageable	**5,97 ha**	17	101
		Total 1AU + 2AU	**20,11 ha**	**11,05 ha**	**17,5**	**192**

* Surfaces aménageables pour création de logements : ~ 11,9 ha, excluant :
- la surface destinée à l'extension du cimetière 'étude en cours) : ~ 5000 m² estimés
- la surface occupée par l'emprise ferroviaire : environ 11 355 m²
- les surfaces d'espaces à préserver de toute construction : cône de vue préservé (rue de Nantes), zones humides, boisement, estimées à 1,31 ha

Titre 2

Chapitre 2

La délimitation des zones

2.3. Traduction réglementaire du projet de P.A.D.D. : présentation du règlement des zones

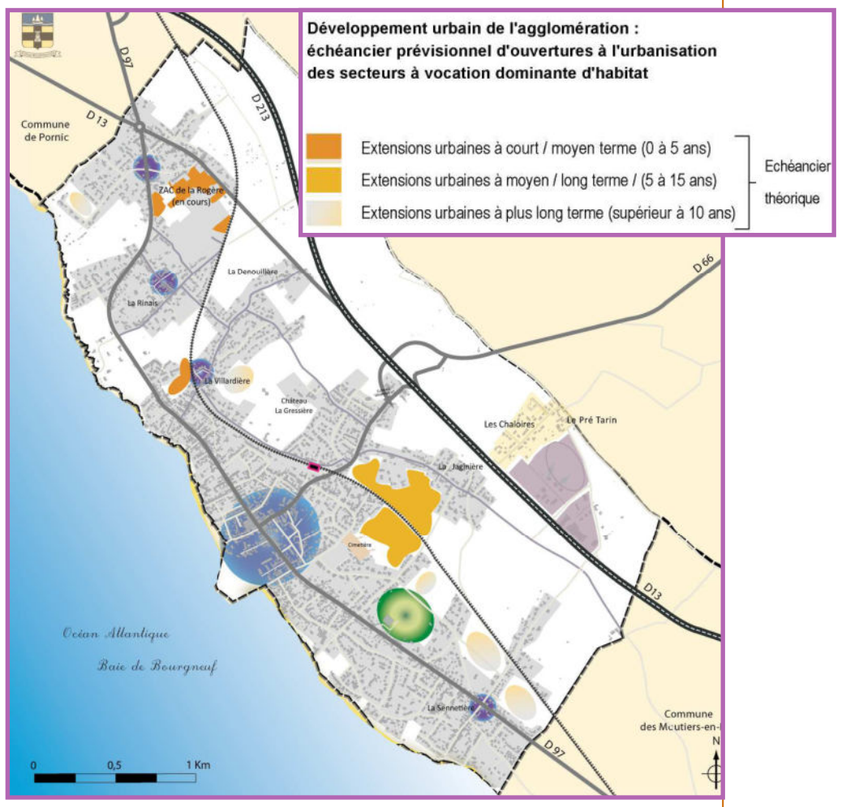
2.3.5. Présentation des zones à urbaniser (AU) à vocation principale d'habitat (…)

Zone AU

Des extensions urbaines échelonnées dans le temps, en complément de l'offre en logements de l'agglomération pour les dix années à venir (suite)

Le classement en secteur AU2 de l'intégralité du secteur de La Jaginière (y compris celle destinée à une urbanisation à plus de dix ans à partir de l'approbation du PLU) et l'échelonnement dans le temps de l'ouverture à l'urbanisation du secteur de la Jaginière, programmée en deux temps (2024 puis vers 2029) à travers les orientations d'aménagement et de programmation (ayant valeur réglementaire), permettent ainsi de :

- laisser à la collectivité, des marges de manœuvre pour décider de partie(s) du secteur devant être urbanisées en priorité dans les dix ans à venir (en fonction de plusieurs paramètres, notamment des capacités de mobilisation du foncier, des capacités à réaliser la voie inter-quartier au Nord de la voie ferrée, de la prise en compte de programme de logements locatifs sociaux et notamment de logements pour personnes âgées et des choix de site à privilégier pour les recevoir, etc…),
- laisser à la collectivité la possibilité d'user du droit de préemption urbain pour maîtriser tout ou partie du foncier du secteur AU2,
- garantir une maîtrise dans le temps des apports en logements, comme cela a été précisé précédemment, tout en veillant à assurer un minimum de densité de manière à réduire la consommation d'espace,
- afficher et assurer la réalisation d'au moins 20 % de logements locatifs sociaux par rapport au nombre de logements programmé sur le secteur aménagé (soit environ 20 logements locatifs sociaux d'ici 10 ans sur une partie du secteur AU2 de La Jaginière), en compatibilité avec les OAP (cf. page 14 des OAP), à la fois dans les dix années à venir et en compatibilité avec le SCOT (tout en maintenant des possibilités d'évolution en fonction des conclusions du futur PLH), mais aussi à l'avenir, à plus de dix ans,
- garantir une limitation de la consommation d'espace sur les dix années à venir, dans le respect des objectifs définis par le PADD en compatibilité avec le SCOT du Pays de Retz :
  - . globalement, une première moitié de surface de la zone AU2 de la Jaginière (soit environ 6 à 7 ha) doit faire l'objet d'un aménagement inscrit dans les dix années à compter de la date d'approbation du PLU (26.10.2018), pour satisfaire la réalisation d'une centaine de logements. Si une densité supérieure de logements venait à être réalisée sur la première partie de secteur AU2, celle-ci devrait être prise en compte dans la programmation future de logements et d'ouverture à l'urbanisation, devant ainsi être favorable à la réduction de la consommation future d'espace,
  - . Tout ou partie du restant de la zone AU2 de La Jaginière, ne pourra être ouverte à l'urbanisation, que dans un second temps, à compter de 2029 jusque vers 2035 selon les OAP. (en fonction de la production effective de logements réalisée par ailleurs sur la commune et des objectifs de production de logements susceptibles d'être ajustés d'ici là).



NOTA.

L'ouverture à l'urbanisation de tout ou partie du secteur AU2, sera conditionnée à :

- la réalisation d'un bilan des constructions (de logements) réalisées depuis l'approbation du PLU,
- la justification de l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones (cf. article L. 153-38 du code de l'urbanisme).

Le besoin d'ouverture à l'urbanisation doit être justifié au regard notamment des objectifs et orientations du P.A.D.D.

Titre 2

Chapitre 2

La délimitation des zones

2.3. Traduction réglementaire du projet de P.A.D.D. : présentation du règlement des zones

2.3.5. Présentation des zones à urbaniser (AU) à vocation principale d'habitat (…)

Zone AU

Dispositions réglementaires communes aux secteurs à urbaniser

Des secteurs à urbaniser dans le cadre de schémas d'aménagement d'ensemble pour assurer une maîtrise et cohérence de leur aménagement

Ces secteurs AU sont destinés à être urbanisés *« soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. »* *(cf.* article R. 123-6 du code de l'urbanisme, dans sa version en vigueur jusqu'au 31.12.2015).

Les orientations d'aménagement et de programmation, formalisées en **pièce n° 3 du P.L.U.**, comprennent, pour chacun des secteurs AU, des orientations relatives à l'aménagement et l'environnement des secteurs, à l'habitat (définition notamment d'une densité minimale à respecter) et des dispositions portant sur les déplacements et conditions de desserte des secteurs.

L'aménagement de chacun de ces secteurs AU doit justifier d'une **compatibilité** avec les orientations ainsi définies.

Ces orientations sont généralement accompagnées d'illustrations graphiques à valeur indicative, qui illustrent les principes d'aménagement ainsi définis.

Il convient de préciser que ces orientations d'aménagement ont avant tout pour objectif de définir et de faire respecter des grands principes d'aménagement devant encadrer et guider les futures opérations. Elles n'ont pas pour vocation à se substituer à la réflexion et à la conception devant prendre place lors des procédures d'aménagement qui seront engagées pour urbaniser ces secteurs.

Le secteur AU2 n'est quant à lui pas aménageable de suite, son ouverture à l'urbanisation* restant subordonnée par une modification du PLU voire une révision du PLU, pour la partie du secteur AU2 devant être urbanisée au-delà de 9 ans à compter de l'approbation du PLU en compatibilité avec l'échéancier prévisionnel d'ouvertures à l'urbanisation des secteurs AU intégré aux OAP.

Le PLU définit néanmoins des orientations d'aménagement et de programmation pour ce secteur AU2 (cf. OAP12), afin de préciser les objectifs et principes d'aménagement devant prévaloir à travers l'urbanisation de ce secteur et afin de traduire ainsi de manière réglementaire, certaines des orientations générales du PADD reposant sur l'aménagement cohérent de ce secteur, même à long terme.

Des objectifs de densification urbaine des secteurs AU adaptés à leur contexte et prenant en compte l'environnement humain et naturel

Densités minimales de logements et capacités à promouvoir une utilisation rationnelle de l'espace

Pour chacun de ces secteurs, les orientations d'aménagement et de programmation fixent des densités minimales de logements à respecter en compatibilité avec les orientations du SCOT, afin d'assurer la réalisation d'un **nombre minimum de logements** et d'une "rentabilisation" minimale des terrains concernés par l'urbanisation de ces secteurs, à savoir :

- secteur **AU1**R **OAP10** : ce secteur devra compter au moins 54 logements.
- secteur **AU1 OAP11** : ce secteur devra compter au moins 25 logements / ha.

Ces densités minimales sont définies :

- pour le secteur AU1R de la ZAC de la Rogère, en prenant en compte le programme d'aménagement validé de cette opération d'aménagement,
- pour le secteur AU1du quartier ''Port Saint-Jacques'', en adéquation avec le caractère et l'environnement du site et avec l'identité recherchée (et à affirmer) pour chacun des secteurs (cf. Titre 2, chapitre 1.6.2. : justification de l'extension limitée de ce secteur au regard de la loi Littoral).

Capacités de densification urbaine permises par le règlement

Règles d'implantation des constructions

Afin de favoriser une utilisation rationnelle de l'espace et d'offrir aux aménageurs et aux futurs acquéreurs de terrains constructibles, des possibilités d'implanter leur habitation tout en optimisant l'utilisation de leur espace, les dispositions relatives aux conditions d'implantations des constructions par rapport aux emprises publiques et par rapport aux limites séparatives sont légèrement plus souples et plus simples qu'en zones UA ou UB : les implantations des constructions à l'alignement de voies et emprises publiques et en continuité les unes par rapport aux autres (en limite séparative) sont possibles. L'implantation en limite ou en recul minimal de 3 m des limites séparatives s'applique à l'ensemble de l'unité foncière.

Si un recul doit être privilégié par rapport aux voies publiques, celui-ci peut être réduit à 2 m des voies et emprises publiques (règle déjà appliquée aujourd'hui pour la ZAC de la Rogère).

* L'ouverture à l'urbanisation de tout ou partie du secteur AU2, sera conditionnée à la justification de « l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ». (cf. article L. 153-38 du code de l'urbanisme).

Titre 2

Chapitre 2

La délimitation des zones

2.3. Traduction réglementaire du projet de P.A.D.D. : présentation du règlement des zones

2.3.5. Présentation des zones à urbaniser (AU) à vocation principale d'habitat (…)

Zone AU

Dispositions réglementaires communes aux secteurs à urbaniser (suite)

Capacités de densification urbaine et prise en compte de l'environnement et de la nécessaire gestion des eaux pluviales

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % pour éviter un excès de construction et d'imperméabilisation des sols (par la construction), en cohérence avec les dispositions également adoptées pour a zone UB.

Cette disposition laisse néanmoins la possibilité à l'aménageur de prévoir des emprises au sol différentes, d'une unité foncière (ou d'un îlot d'habitat) à l'autre, à partir du moment où les règles qu'il définit respecter l'emprise au sol maximale fixée par le règlement du PLU.

Cela permet ainsi au concepteur de l'aménagement d'un secteur de travailler et de faire varier les formes urbaines et d'adapter ses densités de logements en fonction du contexte et des objectifs poursuivis au sein du secteur, tout en respectant les dispositions du PLU.

Limitation des espaces imperméabilisés et gestion des eaux pluviales

En cohérence avec le zonage d'assainissement pluvial annexé au PLU, l'imperméabilisation des secteurs doit être limitée afin de limiter les eaux de ruissellement et de réduire l'emprise des ouvrages collectifs nécessaires à la gestion des eaux pluviales : dans le respect des dispositions du zonage d'assainissement pluvial, dont des extraits sont intégrés à l'annexe 1 du règlement, le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation exigent une limitation de l'imperméabilisation des sols ne devant par excéder 60 % du secteur à aménager.

Le maintien d'espaces verts (en tout cas d'espaces non imperméabilisés) devra être systématiquement réfléchi et intégré à la conception d'aménagement des futurs secteurs à urbaniser (cf. OAP), pour notamment éviter de générer des flux trop conséquents d'eaux de ruissellement se déversant dans le milieu naturel et faciliter aussi les conditions d'absorption, d'infiltration et d'épuration des eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel.

Il va de soi que la préconisation de conservation d'espaces verts, d'espaces communs, veille non seulement à commencer à traiter les conditions de gestion des eaux de ruissellement, mais elle vise aussi à recréer au sein des quartiers, lorsque ceci paraît adapté, des lieux de rencontre, des lieux d'animation qui aident à créer une véritable vie et identité de quartier.

Ces conditions d'aménagement réglementaires imposées à tout secteur AU1 invitent à rompre avec des modèles d'urbanisme synonymes d'étalement urbain, d'uniformité urbaine, manquant de caractère et d'identité.

Ces aspects réglementaires généraux demandent à être adaptés aux spécificités de chaque site dans le cadre de la réalisation d'opérations d'aménagement.

Toutes les zones AU font l'objet d'orientations d'aménagement, définies au regard d'un état des lieux et diagnostic établis pour chaque site, pour appréhender au mieux les réalités de terrain (contraintes foncières, financières, topographiques, de desserte par les réseaux…) et dans une logique de développement durable.

Titre 2

Chapitre 2

La délimitation des zones

2.3. Traduction réglementaire du projet de P.A.D.D. : présentation du règlement des zones

2.3.5. Présentation des zones à urbaniser (AU) à vocation principale d'habitat (…)

Zone AU1

Présentation des secteurs AU1, objectifs d'aménagement et règles spécifiques à chacun d'eux

Le secteur AU1R, OAP10, de la ZAC de la Rogère (tranche 4)

Secteur correspondant à la tranche 4 de la ZAC de la Rogère, portant sur une surface de 3,6 ha, comprenant un secteur Ouest de 0,61 ha et des sites Nord et Est 3 ha.

Classement du secteur AU1R au PLU antérieur : AU1R

Maîtrise foncière et/ou d'aménagement : ZAC en cours de la Rogère : tranche 4

Localisation : Ce secteur, est localisé au Nord-Ouest de l'agglomération, bénéficiant d'une relative proximité par rapport aux plages et par rapport aux grands axes de circulation (route de Pornic, route de Bourgneuf reliée à la route Bleue).

Objectifs d'aménagement (repris du PLU initial) : ''contribuer à la recomposition de l'ensemble urbain constitué par les secteurs de la Rinais et de la Thébauderie existants au nord et au sud du site d'implantation tout en préservant la coupure d'urbanisation'' (classée en zone naturelle N au PLU).

Il peut être ajouté que cette opération d'aménagement permet de renforcer la consistance urbaine au quartier de la Rogère et d'accueillir des ménages profitant de la proximité de secteurs naturels et des plages.

Programme de logements définis dans des objectifs de mixité sociale (cf. ZAC) :

Le programme de ZAC prévoit la réalisation de 54 logements sur les sites qui composent la tranche 4, respectant la densité minimale de 15 logements / ha fixée dans les orientations d'aménagement et de programmation, en compatibilité avec les objectifs du SCOT du Pays de Retz.

Le règlement applicable au secteur 1AU1R et l'OAP10 y demandent la réalisation :

- d'au moins **13 logements locatifs sociaux** représentant a minima **24 % des logements** devant être réalisés sur cette dernière tranche de la ZAC,
- d'au moins **11 logements en primo-accession et/ou en accession sociale**.

La diversité de l'offre en logements attendue sur ce secteur, vise notamment à promouvoir la mixité sociale mais aussi la variété de constructions et de formes urbaines, permises par les dispositions relatives à l'implantation des constructions (articles 6 et 7 de la zone AU1). La hauteur des constructions doit respecter globalement celle des secteurs riverains, eu égard aux enjeux paysagers et en cohérence avec le bâti environnant.

Déplacements :

Les orientations relatives aux déplacements confirment la volonté de favoriser une certaine ouverture du secteur vers l'extérieur pour notamment faciliter les relations ''douces'' interquartiers.

Les secteurs aménagés doivent en priorité être reliés, par cheminements ''doux'', au cœur de la Rogère (ancien commun à valoriser), à l'espace naturel au Sud, lié au vallon de Versannes permettant de regagner le rivage, au cheminement au Sud-Est, situé en limite de coupure d'urbanisation, côté voie ferrée, reliant le quartier au secteur de la Rinais.

La desserte du secteur par la route de Bourgneuf offre aussi l'opportunité de traiter pour partie cette voie, afin d'y sécuriser les cheminements ''doux'' et de mieux gérer la circulation routière sur cette route d'entrée d'agglomération.

Traitements paysagers :

Ces orientations reprennent là aussi celles prévues dans le programme de ZAC.

Elles veillent notamment à préserver la trame végétale (haies et espaces arborés les plus intéressants) et à prévoir des plantations et aménagements paysagers complémentaires (cf. page suivante : OAP).

Titre 2

Chapitre 2

La délimitation des zones

2.3. Traduction réglementaire du projet de P.A.D.D. : présentation du règlement des zones

2.3.5. Présentation des zones à urbaniser (AU) à vocation principale d'habitat (...)

OAP10 du secteur AU1R de la Rogère (tranche 4).

Secteur AU1R - OAP10

AMENAGEMENT

Périmètre de secteur intégré à la tranche 4 de la ZAC de la Rogère, concerné par les orientations d'aménagement : 3,6 ha

Traitement paysager du secteur

Préserver et intégrer à l'aménagement du secteur les éléments végétaux existants les plus intéressants pour leur intérêt paysager et/ou écologique :

- espaces arborés (hors périmètre d'OAP)
- haies végétales (notamment le long de cheminements "doux")

Compléter la trame végétale de plantations complémentaires structurantes

Gestion et traitement des eaux de ruissellement

Assurer une régulation des eaux de ruissellement à l'échelle du secteur d'étude dans le respect du zonage d'assainissement pluvial

Pour indication

- Espace réservé à un équipement d'intérêt collectif
- Espace destiné à des jardins familiaux (hors périmètre d'OAP)
- N Espace à préserver et à valoriser en tant qu'espace naturel (hors périmètre d'OAP)

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.

Desserte viaire

Principe de desserte de la partie Nord du secteur

- Principe de desserte principale (desserte par les véhicules) du secteur par une voie devant être raccordée à la route de Bourgneuf, accompagné d'un aménagement du carrefour créé route de Bourgneuf
- Principe de desserte secondaire depuis l'avenue des Nourettes, limitée aux premières habitations proches de l'avenue des Nourettes
- Autre principe de desserte routière secondaire, à assurer depuis la rue Richelot, ne devant desservir que quelques habitations

Principe de desserte de la partie Sud-Ouest du secteur (côté rue de Pornic)

- Principe de desserte routière du secteur depuis la rue de Pornic

A noter : exclure le bouclage viaire entre la rue de Pornic et la route de Bourgneuf à travers le secteur d'étude

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

- Principe de desserte du secteur par cheminements 'doux' (piétons, cycles) :
  - depuis la route de Bourgneuf
  - depuis l'avenue des Nourettes
  - depuis la rue Richelot
  - depuis la rue de Pornic (partie Sud-Ouest du secteur)
  - en lien avec les espaces naturels, avec l'espace d'intéret collectif et avec les jardins familiaux, proches
  - en lien avec les quartiers aménagés en tranches 1, 2 et 3 de la ZAC de la Rogère
- Principe d'aménagement d'une liaison "douce" le long de la route de Bourgneuf

A noter :
Assurer des liaisons "douces" à travers le secteur d'étude, permettant notamment de relier :
- la route de Bourgneuf à la rue de Pornic, en direction du vallon de Versannes et des plages,
- la rue Richelot à l'avenue des Nourettes.

Ces liaisons "douces" sont interconnectées.



périmètre global du secteur d'étude : environ 13,3 ha
dont tranches réalisées ou en cours de réalisation
dont tranche 4 de la ZAC de la Rogère (3,6 ha) soumis à des orientations d'aménagement et de programmation
espace à conserver en zone naturelle (non soumis aux OAP)

Titre 2

Chapitre 2

La délimitation des zones

2.3. Traduction réglementaire du projet de P.A.D.D. : présentation du règlement des zones

2.3.5. Présentation des zones à urbaniser (AU) à vocation principale d'habitat (…)

Zone AU1

Le secteur AU1, OAP11 du quartier de Port Saint-Jacques, au Sud-Ouest de la Villardière, à l'ouest du centre-bourg

Secteur d'extension au nord-ouest du centre-bourg, près de la Villardière, portant sur une surface de 1,6 ha.

Classement du secteur AU1 au PLU antérieur : AU1

Maîtrise foncière et/ou d'aménagement : foncier majoritairement communal

Localisation et enjeux d'aménagement : Ce secteur, localisé à l'Ouest du centre de l'agglomération et de l'ancien quartier de la Villardière, représente une extension à court et moyen terme pour l'accueil de nouveaux ménages, devant permettre un complément d'urbanisation sur un secteur attractif, profitant de la proximité du centre-bourg, d'espaces naturels ouverts aux piétons (vallon de l'autre côté de la rue de Pornic) et des plages.

Objectifs d'aménagement : Privilégier ce secteur faisant l'objet d'une maîtrise foncière communale, pour favoriser une opération d'aménagement à court / moyen terme et disposer d'une offre rapide en logements.

L'aménagement de ce secteur doit participer au complément de continuité de cheminement ''doux'' devant faciliter les liaisons piétonnes et cyclables entre les quartiers localisés au Nord de l'agglomération (vers La Rinais, La Rogère…) et le centre-bourg, en offrant une alternative à la rue de Pornic ou au passage par l'avenue du Petit Bois Moisan.

Des enjeux paysagers et environnementaux :

Le secteur, sur sa partie sud, conserve un bosquet et quelques îlots arborés (chênes verts) que le projet d'aménagement devra prendre en compte.

Il devra également préserver la continuité hydraulique existante (cours d'eau) traversant le site dans sa partie médiane (étroite).

La partie haute du secteur, au Nord-Ouest du site, bénéficie de cône de vue sur la mer.

L'urbanisation du secteur doit à la fois maintenir des fenêtres sur la baie de Bourgneuf et ainsi veiller à bien organiser et travailler les formes urbaines pour intégrer ces qualités paysagères à l'aménagement du secteur.

Programme et densité minimale de logements :

L'urbanisation de ce secteur doit respecter une densité minimale de 25 logements / ha. Cette densité, un peu plus élevée que celle requise en moyenne par le SCOT et le PADD, est justifiée par le contexte urbain et naturel propice à une offre assez conséquente en logements et notamment, par la proximité de bâtiment collectif et de densités de logements plus élevées sur la résidence du Port Saint-Jacques localisée sur les limites Ouest (et Sud) du secteur d'étude.

Les formes et densités urbaines devront s'adapter à leur contexte, notamment au contact du quartier d'habitat pavillonnaire localisé à l'Est au Sud du secteur, afin d'assurer une transition harmonieuse d'un site d'habitat à l'autre et pour préserver la qualité de vie pour les habitants présents et futurs.

Principes relatifs à la desserte du secteur et aux déplacements :

La desserte routière du secteur doit être assurée :

- en priorité par une voie à aménager à l'Est, raccordée à l'Avenue de la Villardière,
- de manière secondaire, depuis la voie desservant la résidence du Port Saint-Jacques, à l'Ouest.

Ces deux accès permettront ainsi de ventiler au mieux les flux.

La création d'un nouvel accès sur la rue du lotissement de la résidence du Port Saint-Jacques pourrait aussi être envisagée pour faciliter la desserte de la partie Nord-Ouest du secteur d'étude (sous réserve d'accords à obtenir pour pouvoir créer ce nouvel accès et se raccorder à la voie du lotissement).

Les OAP (OAP11) du secteur mettent l'accent sur la desserte et les continuités de cheminements ''doux'' à prévoir dans le cadre de l'aménagement du site (cf. document graphique indicatif joint ci-après).

Des liaisons avec les circuits existants communaux, doivent notamment faciliter les relations du secteur avec les cœurs de vie extérieurs au site, avec le centre-bourg, le cœur de la Villardière, le quartier de la Rinais et les plages. La continuité de cheminements ''doux'' est escomptée au sein du secteur, depuis le sud jusqu'au nord-ouest du secteur d'étude.

Une connexion uniquement par cheminement ''doux'' est admise avec l'impasse Germaine Jarnioux, voie à faible gabarit desservant déjà quelques habitations existantes (desserte véhicules), au Sud-Est du périmètre d'étude, présentant l'intérêt de pouvoir plus facilement regagner le centre-bourg depuis le secteur d'étude, par rapport aux autres accès proposés.

Titre 2

Chapitre 2

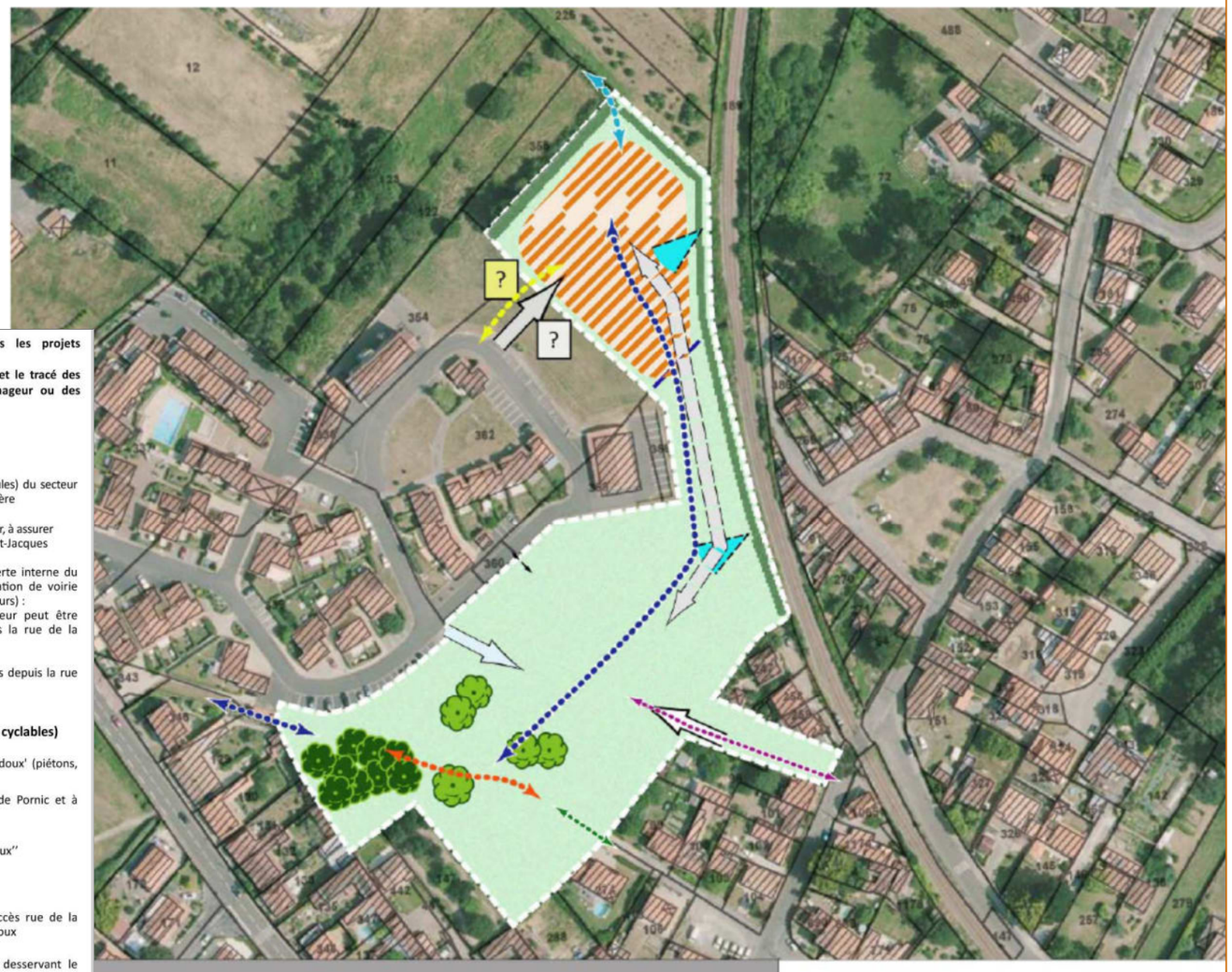
La délimitation des zones

2.3. Traduction réglementaire du projet de P.A.D.D. : présentation du règlement des zones

2.3.5. Présentation des zones à urbaniser (AU) à vocation principale d'habitat (…)

OAP11 du secteur AU1 du Port Saint-Jacques, au Sud-Ouest de la Villardière, à l'ouest du centre-bourg

Secteur AU1 - OAP11



AMENAGEMENT

Périmètre du secteur d'étude d'une superficie d'environ 1,6 ha

Principes généraux de hauteur et d'implantation des constructions

Partie du secteur dans lequel la hauteur maximale des constructions peut atteindre 9 m à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère.
Sur le reste du secteur, la hauteur maximale des constructions est limitée à 6 m à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère.

Traitement paysager du secteur

Préserver et valoriser des percées visuelles vers la mer depuis les espaces publics ou à usage collectif, notamment depuis les cheminements "doux" en partie haute du site (localisation graphique indicative, restant à être précisée par l'aménageur)

Préserver et intégrer à l'aménagement du secteur les éléments végétaux les plus intéressants pour leur intérêt paysager et/ou écologique :
- bosquet à l'entrée du site (cyprès, pin maritime, chênes)
- et (autant que faire se peut), des chênes verts épars localisés sur le secteur

Assurer a minima la conservation et/ou la plantation de haies végétales d'essences locales (cf. règlement - annexe 2) à l'interface du secteur d'étude
- avec la voie ferrée
- avec les secteurs naturels riverains

Gestion et traitement des eaux de ruissellement

Préserver autant que faire se peut et intégrer à l'aménagement paysager et hydraulique du secteur, le réseau de gestion hydraulique existant
(inventaire préalable au permis à réaliser par l'aménageur)

Assurer une régulation des eaux de ruissellement à l'échelle du secteur d'étude (prenant en compte d'éventuels apports d'eau venant de l'amont hydraulique du secteur) dans le respect du zonage d'assainissement pluvial (cf. règlement - annexe 1).

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

Principe de desserte principale (desserte par les véhicules) du secteur par une voie devant être raccordée à la rue de la Villardière

Autre principe de desserte routière secondaire du secteur, à assurer depuis la voie du lotissement de la Résidence du Port St-Jacques

Principe de continuité routière pour assurer la desserte interne du secteur (tracé viaire indicatif : tracé précis, localisation de voirie restant à la discrétion de l'aménageur ou des aménageurs) :
principe facultatif si la partie nord-ouest du secteur peut être desservie indépendamment (cf. autre accès depuis la rue de la Résidence du Port Saint-Jacques)

? Opportunité de desserte routière par un nouvel accès depuis la rue de la résidence du Port Saint Jacques (?)

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

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

- depuis la liaison "douce" en direction de la rue de Pornic et à travers le secteur jusque vers le nord-ouest
- depuis l'accès en direction de la rue de la Villardière
- Ménager une possibilité de créer un cheminement "doux" en direction de l'avenue Germaine Jarnioux

Principe de liaison "douce" à assurer entre :
- la liaison en direction de la rue de Pornic et l'accès rue de la Villardière et si possible avec l'impasse Germaine Jarnioux

Raccordement à assurer du cheminement "doux" desservant le secteur avec un cheminement projeté au Nord-Ouest du secteur

? Opportunité de liaison "douce" à étudier

Titre 2

Chapitre 2

La délimitation des zones

2.3. Traduction réglementaire du projet de P.A.D.D. : présentation du règlement des zones (…)

2.3.5. Présentation des zones à urbaniser (AU) à vocation principale d'habitat (…)

Zone AU2

Le secteur AU2, localisé entre le centre-bourg et la Jaginière, secteur d'intérêt général (production de logements, déplacements, équipements) **dont l'urbanisation est subordonnée à des ouvertures à l'urbanisation échelonnées dans le temps par des modifications et/ou révision du P.L.U.**
(dans le respect du PADD, des OAP et de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme)

Secteur d'extension au nord-est du centre-bourg, entre le cimetière et le secteur de la Jaginière plus au Nord, de part et d'autre de la voie-ferrée, portant sur une surface de 14,8 ha (emprise ferroviaire comprise), dont

⇒ *environ 11,9 à 12 ha sont destinés à la création de logements,*

⇒ *environ 5000 m² (étude en cours) à l'extension du cimetière.*

⇒ *les surfaces restantes correspondant à l'emprise ferroviaire et à des espaces à préserver de construction : cônes de vue, trame verte (bosquets), zones humides...*

Classement du secteur AU2 au PLU antérieur : AU1 et AU2

Maîtrise foncière et/ou d'aménagement : maîtrise foncière publique partielle, possibilité d'engagement d'une zone d'aménagement concerté (reprise d'un ancien projet de ZAC), possibilité de recourir au droit de préemption urbain en maintenant tout ce secteur en AU2, y compris la partie destinée à une urbanisation à plus de dix ans à compter de la date d'approbation du P.L.U.

Localisation, intérêt général à l'aménagement d'ensemble de ce secteur de part et d'autre de la voie ferrée :

Cette principale extension urbaine à long terme, de l'agglomération, revêt un intérêt général pour la Commune :

- Ce secteur bénéficie de la proximité du centre-bourg et de la gare : l'accueil de ménages (à l'année) s'avère déterminant pour soutenir la vitalité communale.
- Il assure la liaison entre le centre-bourg et les quartiers de la Jaginière situés au Nord et à l'Est Nord-Est de l'agglomération, vers le Moulin neuf : son aménagement représente l'occasion d'améliorer les liaisons de ces secteurs avec le centre-bourg et les plages et de repenser la césure que représente l'emprise ferroviaire.
- Il offre aussi l'opportunité de repenser les déplacements et le stationnement sur l'agglomération aux abords du centre-bourg, en cohérence avec les orientations du PADD (reprenant les premières conclusions de l'étude déplacements réalisée par les bureaux d'études Phytolab / GCA en 2014).
- Il doit ménager des possibilités d'extension du cimetière et permettre le cas échéant, l'installation d'équipements ou l'aménagement d'espaces pour leur intérêt collectif.

Modalités d'aménagement progressif de ce secteur, à moyen et long terme

Dans le respect des orientations générales du PADD et en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, le développement urbain envisagé dans le cadre d'opération(s) d'aménagement d'ensemble (ZAC ?) sur le secteur doit être échelonné dans le temps, de manière à satisfaire une partie des besoins estimés à dix ans, puis à offrir des capacités de création de logements à plus long terme (horizon 15 ans).

Les ouvertures à l'urbanisation de ce secteur AU2 devront donc être progressives.

⇒ Une partie (globalement une moitié) du secteur doit permettre de compléter progressivement l'offre en terrains à bâtir et en logements dans les 10 ans à venir, par le biais de modification(s) du PLU.

⇒ Une seconde partie (moitié) du secteur ne sera ouverte à l'urbanisation qu'au delà d'un délai de 10 ans à compter de la date d'approbation du présent PLU, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation (cf. extrait ci-dessous) et dans le respect des orientations générales du PADD.

L'urbanisation du secteur entre le centre-bourg et la Jaginière, prévue entre 5 et 15 ans.

Secteur AU2, urbanisation prévue à moyen / long terme : horizon 5 à 15 ans selon les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

OAP A MOYEN / LONG TERME (fin 2024-2029) sur 5 ans

AU2	OAP12	OAP La Jaginière	101	
Sous-total à moyen / long terme		soit sur 5 ans jusqu'en 2029	20,2	logts/an

OAP A PLUS LONG TERME (fin 2029-2035) sur 5 ans

AU2	OAP12	OAP La Jaginière	102	
Sous-total à plus long terme		soit sur 5 ans jusqu'à fin 2034	20,4	logts/an

Titre 2

Chapitre 2

La délimitation des zones

2.3. Traduction réglementaire du projet de P.A.D.D. : présentation du règlement des zones (…)

2.3.5. Présentation des zones à urbaniser (AU) à vocation principale d'habitat (…)

Zone AU2

En tout état de cause, l'ouverture à l'urbanisation du secteur AU2 reste subordonnée à :

- une modification ou révision du P.L.U. pour la partie de secteur prévue dans les 10 ans (d'ici 9 ans au regard des dispositions de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme),
- une révision du PLU pour la partie de secteur 2AU qui serait ouverte à l'urbanisation après 9 ans, à compter de la date d'approbation du PLU sauf si le secteur a fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la collectivité ayant compétence en matière d'urbanisme (commune, EPCI) ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier : dans ce cas, une modification du PLU suffirait à ouvrir à l'urbanisation le restant du secteur AU2.

Ce développement urbain en extension de l'agglomération sera progressif.

Les ouvertures à l'urbanisation seront conditionnées par le rythme de constructions de logements effectivement créées sur la commune depuis l'approbation du PLU.

En cohérence avec les dispositions de l'article L.153-38 du code de l'urbanisme, elles devront être justifiées par le manque de capacités d'urbanisation au sein de l'agglomération et de faisabilité opérationnelle d'un projet dans les zones urbaines ou dans la zone à urbaniser de Port Saint-Jacques, ne permettant pas de satisfaire les objectifs définis par le PADD.

La Collectivité compétente veillera alors à préciser, dans le cadre de ces procédures, les conditions d'aménagement de ces secteurs, en s'appuyant sur les orientations d'aménagement et de programmation que la Commune a souhaité définir, afin de d'ores et déjà fixer les grands objectifs poursuivis à travers les projets d'aménagement de ces secteurs.

Il s'agit en effet pour la Commune, de faire respecter à l'avenir, les objectifs d'intérêt général définis précédemment, en précisant les principales orientations de programmation de logements, d'équipements, d'aménagement et de déplacements devant être pris en compte à l'avenir, lors des futures ouvertures à l'urbanisation de ce secteur, en phase avec le PADD.

L'aménagement de ce secteur obéit aux principaux enjeux et objectifs suivants.

Maîtrise et cohérence de sa politique de logements

Ce secteur représente la principale extension de l'agglomération envisagée dans les 15 années à venir. Après la ZAC de la Rogère, la Commune de la Bernerie-en-Retz souhaite, à travers ce principal secteur d'extension urbaine, donner une lisibilité à son développement urbain, assurer une maîtrise et une cohérence de son programme d'aménagement et de logements à long terme.

L'aménagement et la programmation de logements sur ce secteur doivent répondre aux pressions et tensions foncières, à la difficulté de maîtriser l'offre en logements. Il s'agit, à travers la maîtrise du développement sur un secteur aussi conséquent, de proposer une offre accessible à tout type de ménages afin de poursuivre les objectifs et orientations du PADD.

Programme de logements définis par les OAP, dans des objectifs de mixité sociale

C'est pourquoi, alors que ce secteur est fermé à l'urbanisation, le PLU introduit d'ores et déjà des orientations d'aménagement et de programmation définissant des objectifs de :

- densité minimale de logements à réaliser :17 logements / ha
- Mixité sociale à assurer : 20 % minimum de logements locatifs sociaux
  25 % minimum de logements pour primo-accédants ou en accession sociale

Intégration à ce secteur d'espaces et/ou d'équipements d'intérêt collectif

L'aménagement de la partie sud du secteur devra prendre en compte le besoin d'extension du cimetière. Ce projet faisait l'objet d'un emplacement réservé dans le cadre du PLU antérieur, mais des études sont nécessaires pour mieux apprécier et préciser les surfaces et la configuration les mieux adaptées à ce besoin d'extension.

La définition d'un emplacement réservé apparaît aujourd'hui trop figé dans l'espace par rapport à l'incertitude de délimitation du futur périmètre d'extension du cimetière.

La Commune préfère s'appuyer sur des études d'aménagement du secteur pour préciser l'espace nécessaire au cimetière et amender à l'avenir le PLU, à la lumière des conclusions de ces études.

Par ailleurs, l'aménagement d'autres espaces d'intérêt collectif (espaces communs) devrait être prévu dans ce secteur, en cohérence avec les dispositions générales des OAP, afin d'offrir aux habitants des lieux de vie extérieurs, d'apporter vie et animation aux quartiers et pour éviter le caractère uniformément résidentiel du secteur.

Titre 2

Chapitre 2

La délimitation des zones

2.3. **Traduction réglementaire du projet de P.A.D.D. : présentation du règlement des zones** (…)

2.3.5. Présentation des zones à urbaniser (AU) à vocation principale d'habitat (…)

Zone AU2

Les cônes de vue sur la baie de Bourgneuf, les boisements voire les zones humides inventoriés sur le règlement graphique et/ou répertoriés sur le document graphique indicatif des OAP, pourront (idéalement) intégrer des espaces communs, faisant l'objet d'une valorisation bénéficiant à l'ensemble des habitants voire des visiteurs.

Les lieux de centralité urbaine souhaités par les OAP pourront également se traduire par l'aménagement d'espaces communs (type place ou placettes, parc, jardins collectifs, etc.), accompagnant des formes urbaines particulières soulignant des cœurs de quartiers.

Certains espaces collectifs pourraient aussi être destinés à l'aménagement d'aires de stationnement à usage mutualisé, satisfaisant à la fois les besoins des quartiers aménagés, mais pouvant aussi s'inscrire dans le plan de déplacement et de stationnement général de l'agglomération (cf. déplacements).

Prise en compte et valorisation de l'environnement

Les cônes de vue sur la baie de Bourgneuf, les boisements et les zones humides inventoriés sur le règlement graphique et/ou répertoriés sur le document graphique indicatif des OAP doivent être préservés et intégrés au mieux à l'aménagement du secteur pour être mis en valeur.

L'organisation urbaine du secteur, dépendant aussi de la structuration viaire du secteur, restant à la discrétion de l'aménageur, devrait aussi veiller à optimiser les orientations (solaires) des constructions pour valoriser les apports solaires, favoriser les économies d'énergie. Elle devra aussi prendre en compte les habitations riveraines, localisées sur les pourtours du secteur (notamment au Nord) et de manière générale, prendre soin de limiter les nuisances de voisinage, éviter de générer des ombres portées des constructions trop préjudiciables à la qualité de vie des habitants.

Desserte structurante de quartiers et faisant office de liaisons inter-quartiers

Avec les aménagements d'espaces collectifs (dont l'extension du cimetière et les besoins en aires de stationnement collectif), les besoins en logements, les objectifs relatifs à la desserte du secteur et aux déplacements justifient la délimitation de ce secteur AU2.

La desserte pour les véhicules du secteur AU2 doit notamment permettre s'assurer la réalisation de la liaison transversale, reliant la rue René-Guy Cadou / rue de Nantes à la rue de la Montée à la Chatte.

Cette liaison d'intérêt général, doit non seulement constituer l'artère structurante de la partie Nord du secteur AU2 (au Nord de la voie ferrée), mais aussi bénéficier d'un gabarit suffisant, lui assurant sa fonction de voie de liaison inter-quartier, dans la continuité de la rue Gilbert Burlot, devant permettre aux véhicules d'éviter le centre-bourg, dans le cadre de liaisons entre les secteurs de la Rinais, de la Villardière et les quartiers situés côté Sennetière.

De la même manière, l'aménagement du secteur AU2 représente l'opportunité de renforcer et d'améliorer les liaisons par cheminement ''doux'' (piétons, cycles) entre les quartiers localisés au Nord de l'agglomération (y compris le secteur du Moulin Neuf, du Pré Tarin et des Chaloires) et le centre-bourg et ses plages.
Plus particulièrement, le projet (ambitieux) de liaison ''douce'' Nord Sud, au cœur du secteur AU2, intégrant un nouveau passage de la voie ferrée, faciliterait et sécuriserait les déplacements des piétons et des cycles entre ces quartiers, offrant une alternative très attrayante à des voies comme la rue de la Montée à la Chatte et la rue de Nantes (voire la rue de la Jaginière, si cette nouvelle liaison Nord-Sud peut permettre d'éviter de cheminer le long de cette rue, peu sécurisante.

Ces projets, relevant de l'intérêt général, réfléchis à l'échelle du secteur AU2, justifient à eux seuls la nécessité pour la Commune, de délimiter un grand secteur s'étendant des portes du centre-bourg à la Jaginière, permettant de traduire les orientations générales du PADD.

Titre 2

Chapitre 2

La délimitation des zones

2.3. **Traduction réglementaire du projet de P.A.D.D. : présentation du règlement des zones** (…)

2.3.5. Présentation des zones à urbaniser (AU) à vocation principale d'habitat (…)

OAP12 du secteur AU2, localisé entre le centre-bourg et la Jaginière

Secteur AU2 - OAP12

Orientations relatives à l'aménagement du secteur

Orientations relatives aux déplacements

AMENAGEMENT

Principes d'aménagement du secteur d'étude

Principe de création d'un ou de plusieurs lieux de centralités urbaines du secteur d'étude

Principes d'intégration à l'aménagement du secteur d'étude
- d'espace boisé ou de micro-boisements existants, pouvant être valorisés en espace d'intérêt collectif
- de haies existantes de qualité, à entretenir

Les haies et arbres existants d'intérêt paysager doivent être préservés. Si leur conservation s'avère préjudiciable à l'aménagement cohérent du site étudié, leur suppression peut être admise à condition qu'elle soit compensée par des plantations similaires d'essences locales au sein du secteur d'étude.

Principe de préservation de cônes de vue (sur la mer)

Principe de préservation et de valorisation du vallon humide (et des zones humides au sein du secteur d'étude)

Principe de "coulée verte et bleue" à valoriser (continuité écologique)

Précaution à traiter des interfaces du secteur avec des quartiers riverains donnant sur le secteur d'étude :
- traitement paysager
- limitation de la hauteur des constructions et/ou recul des constructions à prévoir par rapport aux limites séparatives pour limiter les gênes pour les riverains (ombres portées trop conséquentes, création de vis-à-vis préjudiciable pour l'intimité des habitants...)

Eléments de repérage à titre indicatif

Voie de chemin de fer

Zone humide (à préserver et à valoriser)

DEPLACEMENTS

Principes de desserte routière du secteur d'étude

Principe d'artère routière et de liaison interquartier, devant être respecté et intégré à l'aménagement.
Cette desserte doit assurer la liaison entre la rue de Nantes et la rue de la Montée à la Chatte, en suivant un des tracés suivants :
V1 : Tracé évitant le vallon humide,
et/ou
V2 : Liaison plus courte, franchissant le vallon humide, à condition de justifier de l'incapacité de réaliser ce tracé hors zone humide et dans la mesure du possible, de prévoir les dispositions pour éviter ou à défaut réduire les incidences du projet de voirie sur la zone humide.

Principe d'accès routier pour desservir le secteur
(flèche indicative, la localisation précise de l'accès restant à la discrétion de l'aménageur)

Principe d'accès routier secondaire et facultatif, sous réserve de respecter les conditions suivantes :

le chemin carrossable existant, raccordé à la rue de la Jaginière et à la rue de la Ville, peut être repris et utilisé en tant que voie partagée, ne pouvant desservir que quelques constructions (une dizaine au plus) pour éviter de supporter un trafic routier trop conséquent.

la desserte ddepuis l'avenue des Chèvrefeuilles, peut être admise, à condition de limiter les flux automobiles sur la partie de la voie se raccordant à la rue de la Jaginière. Ces flux doivent essentiellement être orientés vers la rue de la Ville. La desserte principale de ce secteur doit être réalisée par la rue de la Montée à la Chatte.

Une desserte routière complémentaire du secteur peut être admise depuis l'avenue V.L. Tapié-Delhommeau, à condition qu'elle ne desserve qu'un noyau d'habitations (10 tout au plus).

Principe d'accès directs aux constructions pouvant être admis depuis la rue de la Montée à la Chatte.

P Principe d'aire de stationnement public à aménager, de préférence, à usage mutualisé.

Principes de desserte par cheminements "doux" (cycles, piétons)

Principe de desserte du secteur d'étude concerné par cheminement "doux"

Principe de desserte du secteur concerné et de liaisons "douces" permettant la relation d'une voie à l'autre à travers le secteur d 'étude

Principe de valorisation du vallon humide par sentier de promenade et/ou sentier d'interprétation

Principe de continuité de cheminement "doux" à prévoir depuis la rue de la Ville à la rue Jeanne d'Arc, devant accentuer la relation de proximité entre le quartier de la Jaginière (au Nord de la voie ferrée) et le coeur de ville.

Ouvrage à prévoir pour permettre le franchissement de la voie ferrée par le cheminement "doux"

Actions d'accompagnement

Principe de retraitement des intersections routières créées à prévoir



Titre 2

Chapitre 2

La délimitation des zones

2.3. Traduction réglementaire du projet de P.A.D.D. : présentation du règlement des zones (…)

2.3.6. Présentation de la zone à urbaniser (AU1s) destinée au projet d'équipement d'intérêt collectif à vocation sportive, récréative et de loisirs (projet de complexe sportif)

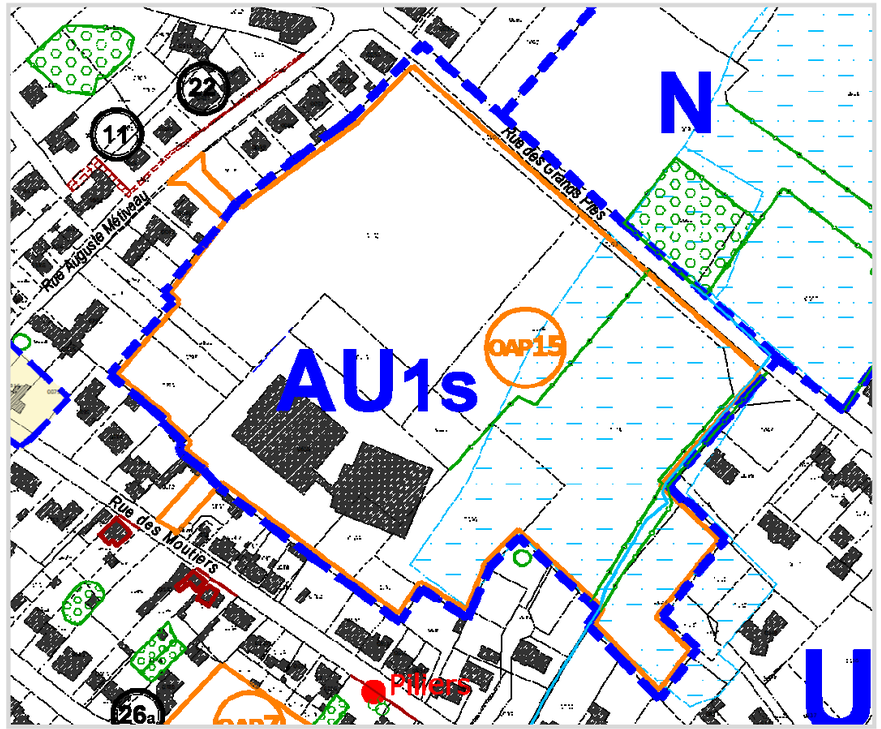
Zone AU1s

Le secteur AU1s, secteur en cours d'urbanisation destiné aux équipements d'intérêt collectif, à vocation sportive, récréative et de loisirs, localisé rue des Grands Prés, dans l'agglomération

Secteur de 5,6 ha, classé en secteur AU1s au PLU antérieur, suite à une mise en compatibilité du PLU résultant de la déclaration d'utilité publique (DUP) du projet de complexe sportif concernant ce secteur.

Le PLU conserve donc le classement en secteur AU1s, destiné à la réalisation du projet de complexe sportif des Grands Prés, ayant été reconnu d'utilité publique.

Le secteur étant ouvert à l'urbanisation, pour réaliser ce projet dans le respect du dossier de DUP, est accompagné d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP15), rappelant les principes d'aménagement, de desserte du secteur, de prise en compte des zones humides et les mesures compensatoires prévues pour la dénaturation ou suppression de zones humides (cf. Titre 3, chapitre 2.4).



Source : extrait du règlement graphique du PLU

Titre 2

Chapitre 2

La délimitation des zones

2.3. **Traduction réglementaire du projet de P.A.D.D. : présentation du règlement des zones** (…)

2.3.7. Présentation de la zone à urbaniser (AU2L) destinée au projet d'extension du terrain de camping du Clos du Moulin

Zone AU2L

Le secteur AU2L, localisé en continuité du camping du Clos du Moulin et de l'espace urbain aggloméré allant du Moulin Neuf au Pré Tarin / Les Chaloires, secteur dont l'ouverture à l'urbanisation envisagée d'ici 9 ans, peut être réalisée dans le cadre d'une modification du PLU.

Secteur de 1,9 ha, classé en zone A au PLU antérieur

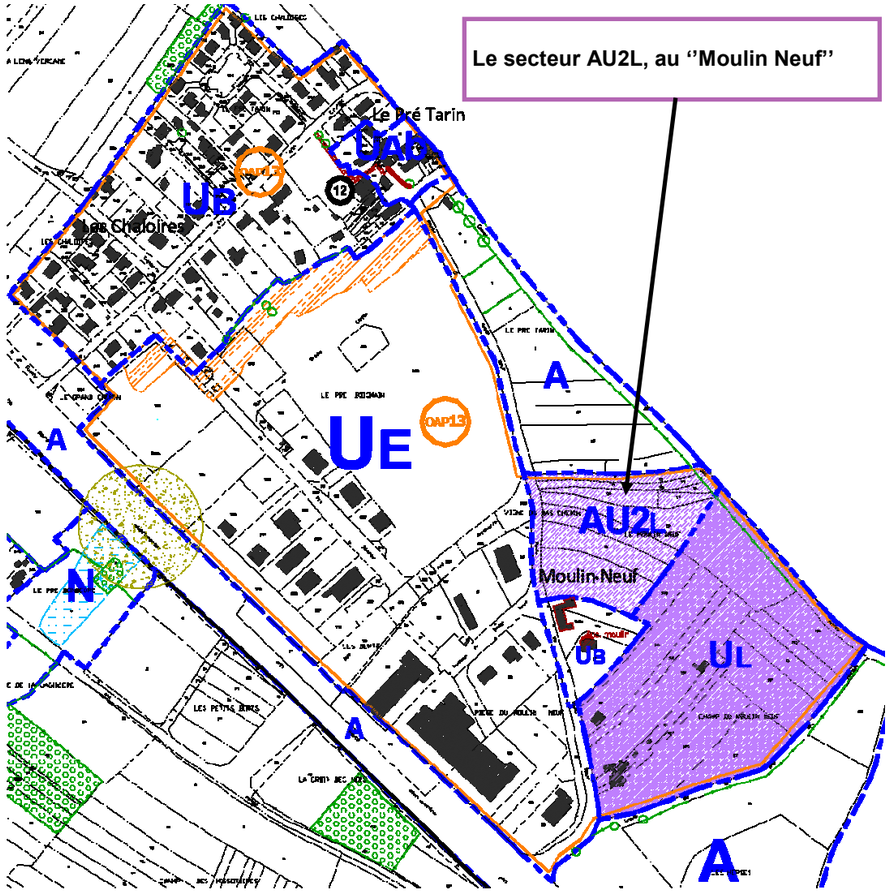
Le secteur AU2L correspond à la possibilité d'extension du terrain de camping du Moulin Neuf sur des terrains aujourd'hui en friche, destinée à recevoir des tentes, caravanes, habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs résidentiels de loisirs et le cas échéant des constructions et installations liées et nécessaires à l'exercice de ces activités.

Dans le respect des articles L.121-8 et L.121-9 du code de l'urbanisme, ce secteur délimité sur une surface de 1,9 ha, est localisé en continuité de l'espace urbain aggloméré allant du Pré Tarin au Moulin Neuf, sur une surface de près de 24 ha, formant un espace aggloméré de consistance et de taille urbaines significatives, regroupant :

- les secteurs UAb et UB à dominante d'habitat du Pré Tarin et des Chaloires de taille significative (environ 70 logements agglomérés), le Pré Tarin constituant le cœur ancien de cette entité urbaine,
- le secteur UB riverain du Moulin Neuf,
- le secteur UE d'une surface de 15,3 ha englobant les secteurs d'activités du Moulin Neuf et du Pré Boismain.

Ce secteur est localisé en continuité et en vis-à-vis de la zone d'activités du Moulin Neuf, de l'autre coté de la voie desservant cette zone d'activités et le secteur destiné à l'extension du terrain de camping. Il prend appui sur le carrefour principal marquant l'entrée de la voie principale desservant la zone d'activités du Pré Boismain et celle du Moulin Neuf.

Cette extension urbaine ménage des possibilités d'agrandissement mesuré du terrain de camping. Elle offre aussi l'opportunité de revoir les conditions de déplacements des ''campeurs'' en direction du bourg et des plages : il s'agit d'orienter les déplacements, via l'extension envisagée, directement vers la rue du Pré Bonbeurre (voie desservant la zone d'activités du Pré Boismain) qui devrait elle-même pouvoir faire l'objet d'une requalification pour sécuriser les cheminements ''doux'' (passage sous la ''route Bleue'') en direction du bourg ou des plages.



Source : extrait du règlement graphique du PLU

Ceci permettra d'éviter que les piétons et les cycles continuent d'emprunter la rue du Moulin Neuf (peu sécurisante) et ne franchissent la ''route bleue'' pour regagner le bourg ou les plages.

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur reste subordonnée à une modification du PLU, devant prendre en compte les orientations d'aménagement et de programmation préalablement définies à l'échelle de cet espace aggloméré (cf. OAP13).

Titre 2

Chapitre 2

La délimitation des zones

2.3. Traduction réglementaire du projet de P.A.D.D. : présentation du règlement des zones (…)

2.3.8 La zone Agricole, dite zone 'A', englobant les secteurs A, AA, AD et AH

Zone A

Définition et présentation des zones A

La zone A, d'une surface globale de 178 ha du PLU, correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Au sens du Code de l'urbanisme, *« les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole »* et *« les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ».*

Dans cette zone protégée et réservée en premier lieu à l'agriculture (y compris viticulture), les exploitants doivent pouvoir exercer leurs activités sans subir les diverses contraintes engendrées par une urbanisation diffuse.

La zone A comprend notamment :

- les secteurs A, espaces agricoles pérennes, destinés au développement des activités agricoles qui sont incompatibles avec le voisinage de zones urbaines : zone permettant l'implantation de bâtiments d'exploitation agricole, dans le respect des dispositions des articles L.121-8, L.121-10 à L.121-13 et L.121-16, L.121-17 et L.121-19 du code de l'urbanisme, en application de la loi Littoral,
- des secteurs AA, correspondant aux secteurs agricoles de transition aux abords de l'agglomération (entre bourg et 'route Bleue'), localisés dans le espaces proches du rivage, dans lesquels toute construction nouvelle, y compris celle destinée aux activités agricoles est interdite, en raison de sa proximité avec la zone agglomérée de La Bernerie-en-Retz et de la volonté de préserver ces espaces agricoles notamment pour le cadre de vie (qualité paysagère ou naturelle) qu'ils offrent et de manière très circonscrite sur un espace, en raison de l'intérêt viticole d'un secteur AOC,
- un secteur AD, correspondant au site occupé par la déchèterie intercommunale et permettant d'accueillir une aire de stockage intermédiaire en cas de pollution maritime,
- un secteur AH, correspondant à un secteur regroupant plusieurs habitations situées en zone à dominante agricole (hameau de la Blinière à cheval sur La Bernerie-en-Retz et Pornic) existant à la date d'approbation du P.L.U., occupés par des tiers non liés aux activités ou aux exploitations agricoles : c'est un secteur, permettant au sein de son enveloppe urbaine, l'accueil de logements nouveaux à travers la reprise et le changement de destination de bâtiments existants (cf. trois cas identifiés en annexe du règlement du PLU).

Principales dispositions réglementaires de la zone agricole

En zone agricole (A), le règlement interdit toute construction ou installation, à l'exception de :

- celles directement liées et nécessaires au fonctionnement et au développement de l'activité agricole et des exploitations,
- celles liées et nécessaires à des équipements collectifs et à des services publics (notamment pour pouvoir satisfaire les besoins de travaux sur les réseaux ou de passage de réseaux d'intérêt collectif).

Par conséquent, toute construction à usage d'habitations de tiers non agricoles, les changements de destination de bâtiments existants à d'autres usages d'activités que celles liées à l'agriculture, ainsi que les installations de loisirs et de vacances n'y sont par exemple pas autorisés.

Des exceptions à ces règles sont prévues pour les secteurs , recevant des occupations des sols spécifiques permettant de justifier de règles différentes, à savoir le site de la déchetterie communautaire (secteur AD) et le secteur à dominante d'habitat, car regroupant plusieurs habitations sur la Blinière (secteur AH). Ces deux secteurs faisant l'objet d'un descriptif par la suite.

En secteur agricole A, pouvant recevoir des bâtiments d'exploitation agricole et ceux liés à l'exploitation agricole implantée dans la zone, peut être admise la création de logements de fonction de l'exploitant agricole, devant être justifiée par un besoin de surveillance permanente et rapprochée de l'exploitation. De manière à limiter la perception ou l'impression de mitage de l'espace agricole par le logement de fonction, celui-ci doit être édifié soit au sein ou à proximité immédiate du lieu de production (de manière à éviter de créer une extension du site d'exploitation), soit en continuité de l'agglomération ou d'un groupement bâti de type village ou hameau, le plus proche des bâtiments constitutifs du siège d'exploitation.

Ces implantations doivent respecter les dispositions prévues aux articles L.121-8, L.121-10 à L.121-13 et L.121-16, L.121-17 et L.121-19 du code de l'urbanisme, en application de la loi Littoral.

Ces dispositions ménagent ainsi l'opportunité à un exploitant agricole de pouvoir implanter son siège d'exploitation sur la commune de la Bernerie-en-Retz, afin de répondre aux orientations générales du PADD et pour favoriser l'entretien et la valorisation des espaces agricoles et naturels localisés autour de l'agglomération et de l'autre côté de la ''route Bleue''.

Titre 2

Chapitre 2

La délimitation des zones

2.3. **Traduction réglementaire du projet de P.A.D.D. : présentation du règlement des zones** (…)

2.3.8 La zone Agricole, dite zone 'A', englobant les secteurs A, AA, AD et AH (…)

Zone A

Principales dispositions réglementaires de la zone agricole (…)

En revanche, les secteurs localisés autour de l'agglomération et situés dans les espaces proches du rivage ne permettent aucune construction nouvelle, y compris agricole, dans le respect des dispositions du PADD.

Des dispositions sont néanmoins prévues pour les habitations existantes, situées en zone agricole (secteurs A, AA et AH), en cohérence avec les dispositions de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme.

Peuvent ainsi être admises :

- l'extension (ou le cumul d'extensions*) de la construction existante à usage d'habitation existante à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'elle ne soit pas destinée à créer de logement nouveau et qu'elle n'excède pas :

  - une surface de plancher de 30 m² si la construction existante présente une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m², ou
  - 30 % de la surface de plancher existante de l'habitation à la date d'approbation du présent PLU, pour une construction existante présentant une surface de plancher supérieure à 100 m².

* L'habitation existante peut faire l'objet de plusieurs extensions, à condition que le cumul de ces extensions n'excède pas la surface de plancher indiquée ci-dessus.

- la construction et l'extension des annexes aux constructions principales à usage d'habitation, sous réserve qu'elle n'excède pas une emprise au sol de 20 m² et que ces annexes soient accolées à la construction principale.

Principales évolutions du zonage de l'espace agricole (par rapport au PLU précédent)

Un frein au prélèvement d'espaces agricoles destiné au développement urbain

Par rapport au PLU antérieur, le projet de règlement du PLU recadre les possibilités d'extensions urbaines en cohérence avec les orientations générales du PADD*, impliquant un reclassement en zone agricole de terrains initialement destinés à l'urbanisation (classés en zone UB, AU1 ou AU2) au PLU antérieur.
* Les terrains sont reclassés en zone agricole ou naturelle (selon le contexte) dès lors que leur destination à l'urbanisation prévue par le PLU antérieur, ne s'inscrit pas dans les orientations générales du PADD.
Pour rappel, le PADD privilégie les apports en logements nouveaux au sein de l'enveloppe urbaine de l'agglomération, de manière secondaire au sein de l'enveloppe urbaine du Pré Tarin / les Chaloires. La création de logements sur La Blinière est quant à elle circonscrite au changement de destination de bâtiments existants repérés sur le règlement graphique (zonage).
En complément de ces capacités de création de logements sur ces zones, le PADD admet des extensions urbaines de l'agglomération, sur la ZAC de la Rogère (opération en cours), sur des secteurs proches du centre-bourg et dont l'urbanisation à venir répond en priorité à un intérêt général : sur le secteur situé entre le cimetière et La Jaginière et sur le secteur Port Saint-Jacques.

Le classement de terrains en zone agricoles (A ou AA) permet de freiner les facilités de développement urbain (permises par les documents d'urbanisme antérieurs), au détriment d'espaces naturels ou agricoles, dans le respect des objectifs de limitation de consommation d'espace fixée par le PADD en compatibilité avec le SCOT du Pays de Retz.

Ce sont ainsi environ 24 ha de terrains, initialement constructibles ou destinés à l'urbanisation, qui sont désormais classés en zone agricole.

Reclassement de terrains en zone agricole	**Surfaces reclassées en zone A**
Terrains classés en zone U (UB, UC, UD, UE) et en zone AU1 au PLU antérieur	**2,8 ha**
Terrains classés en zone AU2 au PLU antérieur	**21,5 ha**
Total	**24,3 ha**

Titre 2

Chapitre 2

La délimitation des zones

2.3. Traduction réglementaire du projet de P.A.D.D. : présentation du règlement des zones (…)

2.3.8 La zone Agricole, dite zone 'A', englobant les secteurs A, AA, AD et AH (…)

Zone A

Ces reclassements en zone agricole (secteurs A ou AA) de secteurs initialement destinés à l'urbanisation, justifiés au regard des orientations générales du PADD, correspondent à :

- des terrains localisés en extension de l'enveloppe urbaine de l'agglomération et de l'espace d'habitat aggloméré du Pré Tarin / les Chaloires*, qui étaient initialement classés en zone U liée (zones UB, UC, UD, AU1) alors que le PADD ne prévoit pas d'extensions urbaines et des capacités de création de logements sur ces espaces. Ces terrains sont excentrés par rapport aux cœurs de vie de l'agglomération, notamment le centre-bourg,
  * dont, des terrains localisés en extension du secteur d'activité de l'espace aggloméré des Chaloires et de la zone d'activités du Pré Boismain, qui sont situés dans la marge de recul inconstructible, définie par rapport à l'axe de la RD 13 au titre de la loi Barnier (article L.111-6 du code de l'urbanisme).
- des terrains localisés en extension de l'enveloppe urbaine de la Blinière (forme urbaine complexe moderne au regard du SCOT, perçu comme un hameau) ainsi qu'au sein du hameau reclassé en secteur AH, pour lesquels les possibilités d'urbanisation ne respecteraient pas les dispositions de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme (en application de la loi Littoral),
- des terrains destinés à des extensions urbaines à plus long terme de l'agglomération, qui étaient jusqu'alors fermés à l'urbanisation (secteurs AU2), devant être reclassés en zone agricole au regard des orientations du PADD : l'ouverture à l'urbanisation de ces terrains dans les 10 ans ne s'inscrit pas dans les projections de développement urbain et besoins en logements à dix ans définis par le PADD, qui perçoit néanmoins certains de ces secteurs (les plus proches du cœur de l'agglomération) comme potentiellement urbanisables à plus long terme (terrains proches de l'agglomération intégrant le secteur AA).
- des terrains occupés par des habitations isolées en zone agricole (lieu-dit), initialement classés en zone U (UCa), devant être reclassés en zone agricole en cohérence avec la loi ALUR, la loi Littoral.

<u>Cas exceptionnels de classement de terrains destinés à une 'urbanisation future', qui étaient initialement intégrés à la zone agricole au PLU antérieur</u>

Deux secteurs initialement intégrés à la zone agricole, sont désormais classés dans un secteur constructible ou destiné à l'urbanisation, mais un seul secteur, d'une surface de 1,9 ha, était réellement lié à la zone agricole et encore vierge de construction, l'autre secteur de 1,5 ha, correspondant au lotissement ostréicole de la Sennetière, secteur urbanisé classé en secteur AO intégré à la zone agricole au PLU antérieur.

Seul le secteur destiné à une urbanisation future permettant l'extension du terrain de camping du Moulin Neuf, impliquera un prélèvement d'espace agricole d'environ 1,9 ha, dans les 10 ans à venir, alors que ce secteur était jusqu'ici préservé de toute urbanisation au PLU antérieur.

Reclassement de terrains en espace constructible ou destiné à l'urbanisation	**Surfaces sortant de la zone A**
Secteur UO : terrain du lotissement ''ostréicole'' (ancien secteur AO)	**1,5 ha**
Secteur AU2L, destiné à l'extension du terrain de camping du Moulin Neuf	**1,9 ha**
Total	**3,4 ha**

Titre 2

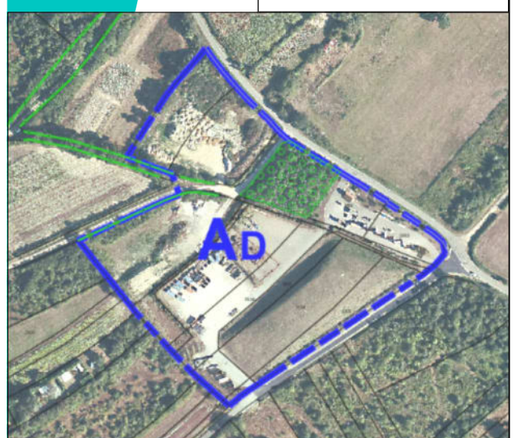
Chapitre 2

La délimitation des zones

2.3. Traduction réglementaire du projet de P.A.D.D. : présentation du règlement des zones (…)

2.3.8 La zone Agricole, dite zone 'A', englobant les secteurs A, AA, AD et AH (…)

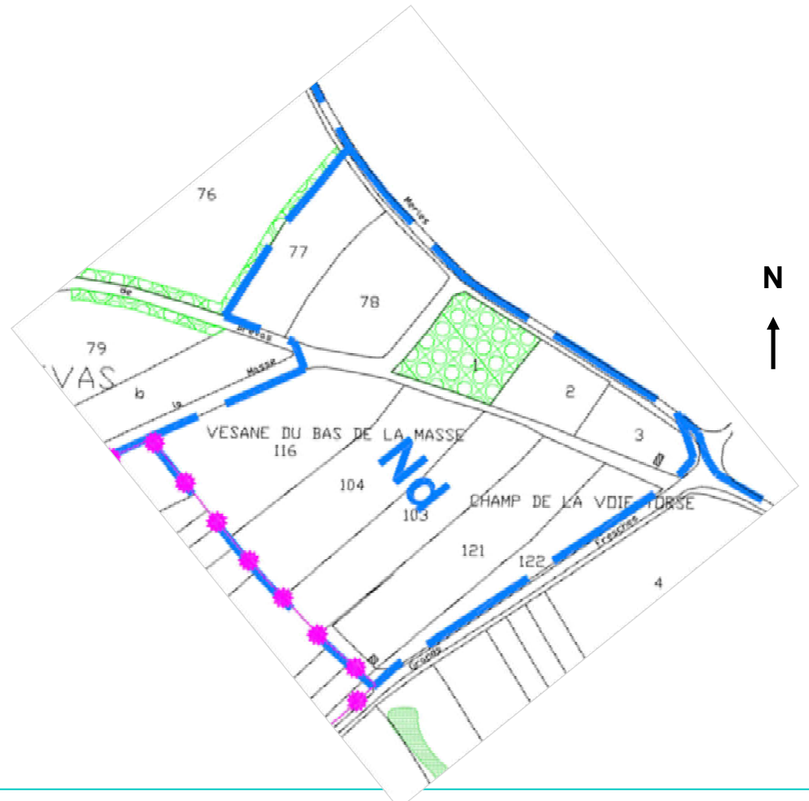
Zone A - Secteur AD



Classement en secteur AD et non plus en zone Nd, de l'espace destiné à la déchetterie communautaire, permettant aussi d'accueillir une aire de stockage intermédiaire en cas de pollution maritime

Ce secteur de 3,6 ha, localisé en limite du territoire de Pornic, accueille la déchetterie communautaire. Ce secteur, délimitant le site de l'ancienne décharge brute, était initialement classé en secteur Nd par le précédent PLU et donc rattaché à la zone naturelle.

Le secteur Nd au précédent PLU



Cet espace relevant d'un intérêt collectif et permettant d'accueillir des équipements d'intérêt collectif liés et nécessaires à la déchetterie, ainsi que de manière générale des équipements répondant à une mission de service public, est reclassé en zone Ad en cohérence avec les dispositions du code de l'urbanisme (cf. article L.151-11, 1°) et au regard d'un contexte à dominante agricole.

Le règlement de ce secteur reprend et complète celui du secteur Nd initial, en rapport avec la vocation et destination du secteur.

Par rapport au précédent PLU, ce secteur Ad conserve un bosquet (jeune chênaie, plutôt apparenté à un taillis), au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Ce boisement répertorié, d'une superficie de 2130 m², ne présente pas un caractère de boisement significatif au regard de son caractère et de sa faible emprise.

Il supprime donc son classement au titre des espaces boisés classés, initialement prévu par le document d'urbanisme antérieur.

Le secteur Ad au PLU révisé



Titre 2

Chapitre 2

La délimitation des zones

2.3. Traduction réglementaire du projet de P.A.D.D. : présentation du règlement des zones (…)

2.3.8 La zone Agricole, dite zone 'A', englobant les secteurs A, AA, AD et AH (…)

Le secteur AH : le secteur de la Blinière situé en zone agricole

Le secteur AH, d'une superficie de 3,8 ha, correspond au secteur de la Blinière, forme urbaine complexe moderne au regard du SCOT, assimilé à un hameau regroupant près d'une quarantaine d'habitations, non liées aux activités ou aux exploitations agricoles , dont l'enveloppe urbaine est à cheval sur les territoires de La Bernerie-en-Retz et de Pornic* (une trentaine d'habitations sur la commune de La Bernerie-en-Retz).

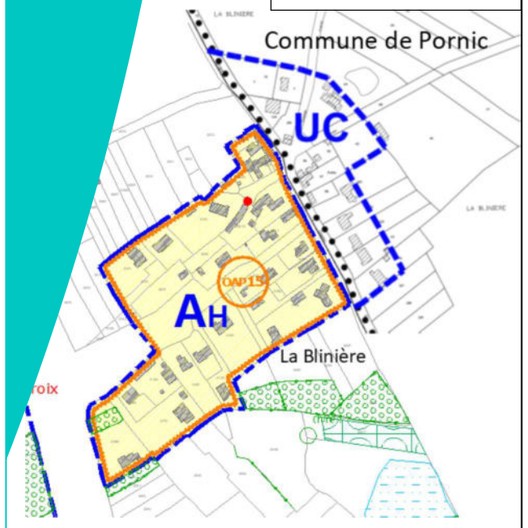
C'est un secteur au sein duquel sont identifiées par le règlement du PLU, des possibilités de création de logements par changement de destination de bâtiments existants (identifiés par une étoile sur le règlement graphique), sous réserve de respecter les conditions précisées au règlement et rappelées ci-après.

La construction nouvelle de logements est interdite*. Les modalités d'application de la loi Littoral excluent en effet toute possibilité de maintien d'un classement en zone constructible de ce secteur que le PLU précédent classait en zone UD et secteur UCa (voir plans ci-dessous : évolution de zonage).

* Il est à noter que le secteur AH ne dispose plus de capacités de création de logements sur des ''dents creuses'' (unité foncière vierge de construction localisée au sein de l'enveloppe urbaine), sauf à réaliser des divisions parcellaires pour permettre la réalisation de nouveaux logements, ce que le PLU n'admet plus en cohérence avec les modalités d'application de la loi Littoral en vigueur.

Surface et statut du secteur UD (et UCa) au PLU précédent	Surface du secteur AH au PLU révisé
3,97 ha Construction neuve de logements admise	**3,83 ha** Construction neuve de logements **interdite**

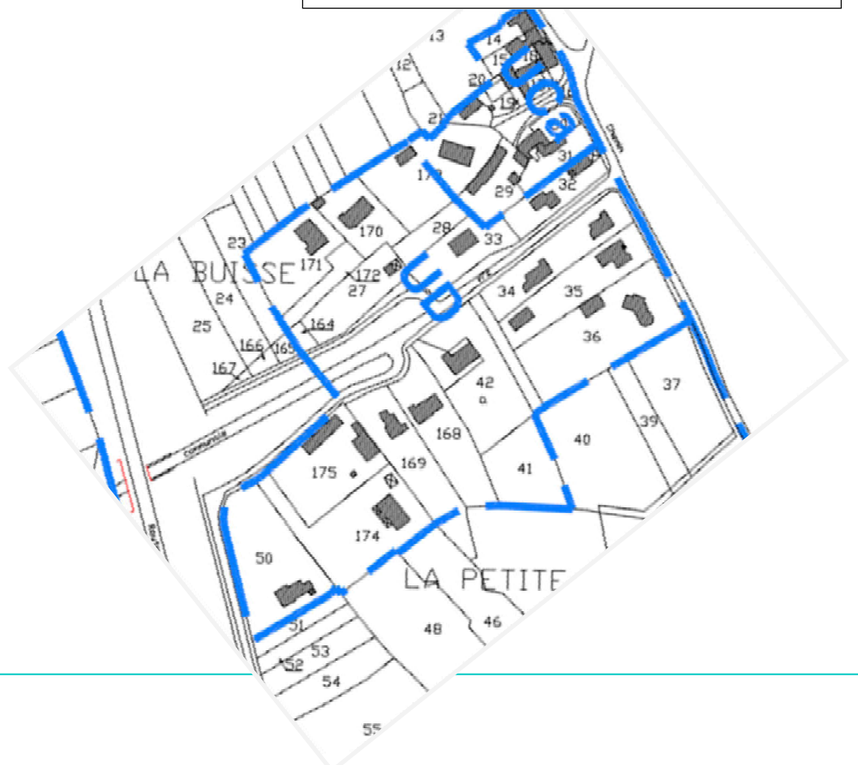
Zone A - Secteur AH



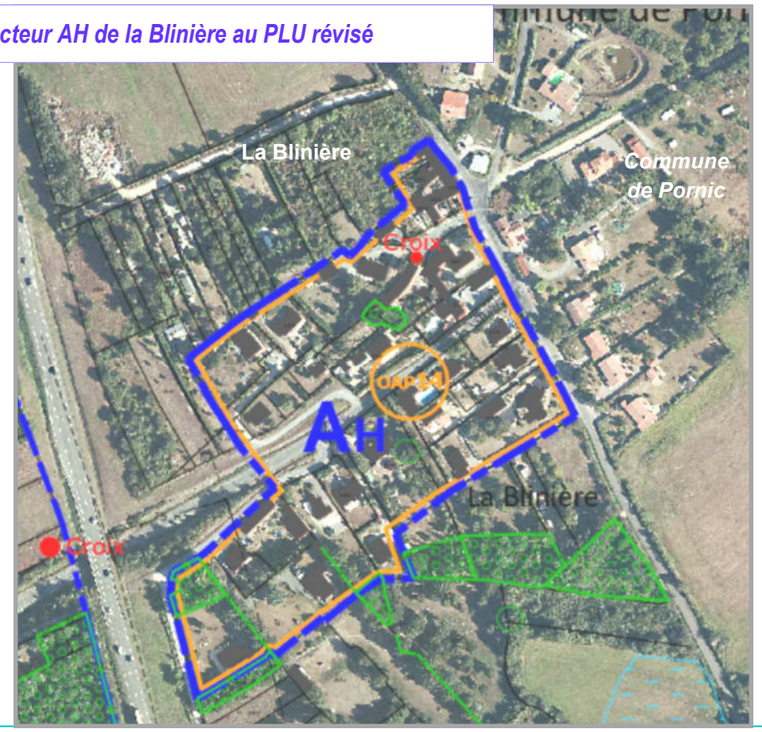
* classement en zone UC au PLU de Pornic, de la partie du hameau de la Blinière

Le secteur UD (et UCa) au précédent PLU

Secteur UD et UCA de la Blinière au précédent PLU



Secteur AH de la Blinière au PLU révisé



Titre 2

Chapitre 2

La délimitation des zones

2.3. Traduction réglementaire du projet de P.A.D.D. : présentation du règlement des zones (…)

2.3.8 La zone Agricole, dite zone 'A', englobant les secteurs A, AA, AD et AH (…)

Zone A - Secteur AH

Le règlement du secteur AH admet uniquement des possibilités de reprise et d'évolution des bâtiments existants :

- En cohérence avec les orientations du PADD, les dispositions réglementaires du secteur AH admettent seulement la création de logements par reprise et changement de destination de bâtiments existants, dès lors qu'ils sont identifiés par le règlement du PLU (cf. bâtiments étoilés - cf. extrait de règlement graphique ci-contre).
- L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation est aussi admise ainsi que la réalisation d'annexes mais uniquement accolée à la construction existante (au sein du secteur AH).

Possibilités d'extension de la construction principale (habitation)

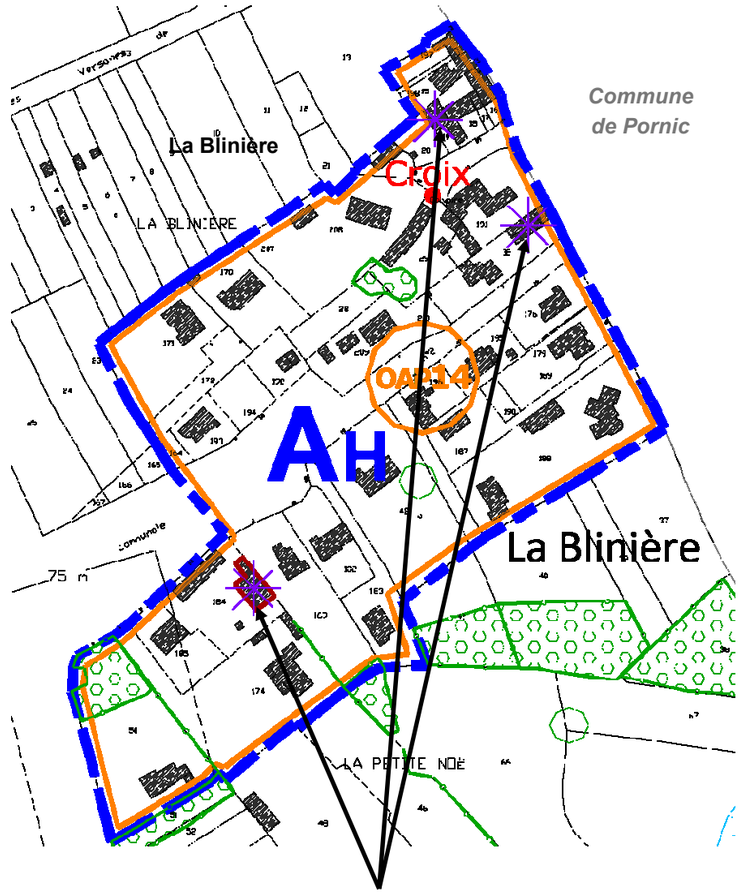
	Surface de plancher** supplémentaire admise
1. Si la surface de plancher* de la construction existante est inférieure ou égale à 100 m²	30 m²
2. Si la surface de plancher* de la construction existante est supérieure à 100 m²	30 % de la surface de plancher de la construction existante*
3. Si extension(s) réalisée(s) par l'aménagement de bâtiment existant jouxtant la construction principale	Surface de plancher du bâtiment à aménager***

* Surface de plancher telle qu'elle existait à la date d'approbation du PLU

** Possibilités d'extension(s) permises à compter de la date d'approbation du PLU

*** Une surface de plancher supérieure pourra être admise si l'extension est réalisée par la reprise et aménagement d'un bâtiment existant disposant d'une surface de plancher supérieure, dès lors que ce bâtiment jouxte la construction principale.

Le secteur AH de la Blinière :
des possibilités de création de logements par reprise et changement de destination de bâtiments existants



Commune de Pornic

Identification de 3 bâtiments pouvant faire objet d'un changement de destination au sein du secteur AH de La Blinière.

Titre 2

Chapitre 2

La délimitation des zones

2.3. **Traduction réglementaire du projet de P.A.D.D. : présentation du règlement des zones** (…)

2.3.9 Principales modifications apportées par le projet de P.A.D.D. : La zone Naturelle, dite zone 'N', intégrant les secteurs N, NR et NP

Zone N

Définition et présentation des zones N

La zone N correspond à un secteur destiné à être protégé en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Les dispositions de la zone N sont essentielles dans l'optique de maintenir un équilibre écologique au sein du territoire.

La zone N veille à préserver les continuités écologiques présentes sur le territoire et en relation avec les territoires extérieurs, en s'appuyant sur la préservation de la trame verte et de la trame bleue identifiées sur le territoire communal.

De la baie de Bourgneuf, à la campagne agricole, en passant par le vallon de Versannes, le territoire conserve au sein de la zone naturelle (N), des boisements, des haies et arbres remarquables, des cours d'eau qui participent à la richesse du cadre de vie et à la qualité de notre environnement.

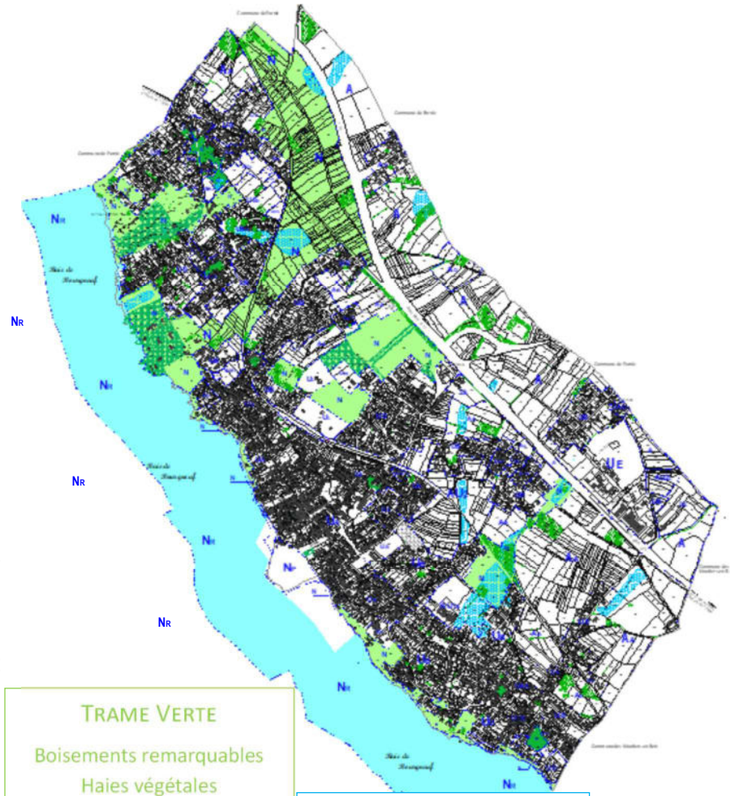
Le règlement du PLU distingue, au sein de la zone N, plusieurs secteurs définis selon leur vocation d'occupation des sols, leurs caractéristiques et qualités naturelles, écologiques ou paysagères :

- les secteurs N protégés en raison de leur intérêt en tant qu'espaces d'intérêt écologique, en tant que milieux récepteurs d'eaux pluviales (vallons, tel que celui de Versannes, cours d'eau, thalwegs, secteurs humides, boisements) et des secteurs d'intérêt patrimonial et/ou paysager ;

  Ces secteurs N préservent essentiellement :
  - les principaux cours d'eau et leurs abords,
  - les principaux boisements,
  - la majeure partie des zones humides inventoriées *(cf. annexe du P.L.U. : inventaire des zones humides)*

- les secteurs NR correspondant aux espaces naturels remarquables, définis au titre de l'article L.121-23 du Code de l'Urbanisme (loi Littoral), où s'appliquent les dispositions de l'article R.121-5 du Code de l'Urbanisme. Ils délimitent au titre des dispositions de la loi Littoral (article R.121-4 du Code de l'Urbanisme), les sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique. Les espaces naturels remarquables tels qu'ils sont définis aux chapitres 1.2. et 1.5. du Titre 1, comprennent notamment :
  - Les espaces naturels de la baie de Bourgneuf,*
  - Les plages, à l'exception des parties légèrement aménagées (anthropisation du milieu).

*** Leur limite reprend en mer celle définie par la DTA de l'estuaire de la Loire.**



Titre 2

Chapitre 2

La délimitation des zones

Zone N

2.3. Traduction réglementaire du projet de P.A.D.D. : présentation du règlement des zones (…)

2.3.9 Principales modifications apportées par le projet de P.A.D.D. : La zone Naturelle, dite zone 'N', intégrant les secteurs N, NR et NP (…)

- le secteur NM, correspondant aux espaces naturels situés en mer, dans le domaine public maritime, jusqu'à 12 miles nautiques des côtes, en dehors des espaces naturels remarquables (classés en secteurs NR).

  Ce secteur naturel, ne peut admettre que les aménagements, ouvrages et installations nécessaires à la sécurité maritime, à la défense nationale, à la pêche maritime, à la saliculture et aux cultures marines, ainsi que les aménagements, ouvrages ou installations liés et nécessaires aux services publics ou à l'exécution d'un travail public.

  NOTA. Ce secteur n'intègre pas le tableau des surfaces présenté en page 260, qui ne reprend que les surfaces des zones délimitées sur la partie terrestre de la commune, hors domaine public maritime.

- le secteur NP, correspondant au plan d'eau et aux espaces dédiés aux activités nautiques à côté du plan d'eau.

Ces secteurs peuvent être concernés par les risques de submersion, de chocs mécaniques et d'érosion définis par le PPRL dont les dispositions s'appliquent (et s'imposent) également aux parties des secteurs N, NP et NR concernés.

Principales modifications apportées à la zone N par rapport à la zone N du PLU précédent

La délimitation de la zone N a évolué par rapport à celle de l'ancienne zone N du PLU antérieur, en cohérence avec le Code de l'urbanisme (et notamment avec la loi Littoral).
Les principales modifications concernent :

- l'intégration au zonage du PLU révisé, des secteurs de la baie de Bourgneuf (estrans, plages, côte rocheuse…) identifiés en tant que secteurs naturels en mer (secteurs NM) et en tant que espaces naturels remarquables (secteurs NR) devant être préservés, au titre des articles L.121-23 et R.121-4 du code de l'urbanisme et en cohérence avec la DTA de l'estuaire de la Loire et ave les réalités du terrain.
Ces secteurs NM et NR localisés en domaine public maritime n'étaient pas compris dans le zonage du PLU antérieur qui se limitait au rivage.

- l'intégration au PLU révisé de l'inventaire des zones humides, leur prise en compte et classement en zone naturelle (N), sauf pour celles qui sont intégrées de fait dans une zone à urbaniser (zones humides devant néanmoins être préservées en premier lieu).

Ainsi si la zone N représentait environ 104 ha. au PLU précédent, les secteurs N et Np du PLU révisé totalisent désormais environ 111 ha, sans compter les espaces naturels remarquables situés en baie de Bourgneuf (estrans, plages, côte rocheuse de la Bernerie) et les autres espaces en mer classés en secteur NM (jusqu'à 12 miles nautiques des côtes).

Cette augmentation de la zone N est pour grande partie induite par le classement en zonage N des cours d'eau et de leurs abords, de vallons et des milieux réceptacles d'eaux pluviales, des principaux boisements, des secteurs humides identifiés sur le territoire communal dans le cadre de l'inventaire qui s'est opéré préalablement à l'élaboration du P.L.U.
Le classement en zone N apparaît en effet adapté pour souligner l'intérêt écologique et la valeur naturelle et paysagère de ces milieux à préserver.

Titre 2

Chapitre 2

La délimitation des zones

2.3. **Traduction réglementaire du projet de P.A.D.D. : présentation du règlement des zones** (…)

2.3.9 Principales modifications apportées par le projet de P.A.D.D. :
La zone Naturelle, dite zone 'N', intégrant les secteurs N, NR et NP (…)

Zone N

Toute construction et toute utilisation du sol qui modifierait l'aspect naturel de la zone N sont interdites.
A l'exception des secteurs NR et NM, des possibilités d'aménagement sont autorisées pour des sentiers de promenade, des aires naturelles de stationnement, des sanitaires, des abris-bus, … sous réserve toutefois d'une bonne insertion dans le site. Certaines constructions et installations nécessaires aux services publics ou à des équipements d'intérêt général sont aussi autorisées s'il est constaté que leur implantation dans une autre zone n'est pas possible. Les travaux et aménagements nécessaires à la gestion des milieux naturels sont également admis afin d'assurer l'entretien ou la restauration des réseaux hydrographiques ou des zones humides.

En secteur NR, peuvent être admises les occupations et utilisations définies dans le respect de l'article L.1121-4 et R.121-5 du code de l'urbanisme, en application de la loi Littoral.

Titre 2

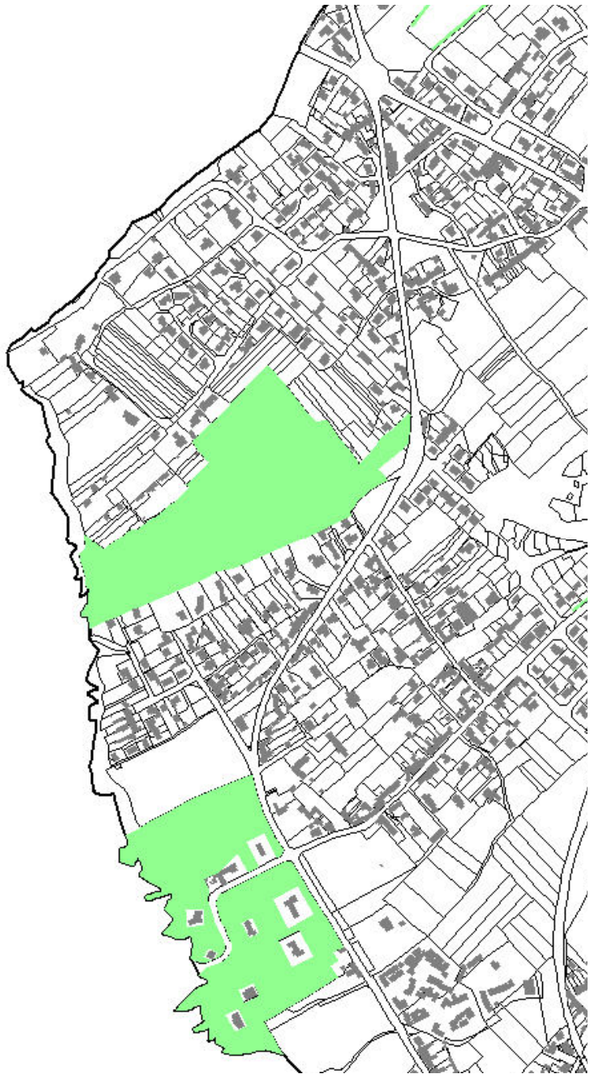
Chapitre 2

La délimitation des zones

2.4. Bilan des espaces boisés classés

Superficie totale	Ancien PLU	PLU	Variation
EBC (en ha)	25,4	12,2	-13,2

Espaces boisés classés à l'ancien Plan Local d'Urbanisme



Espaces boisés classés au Plan Local d'Urbanisme





Espace boisé classé maintenu au PLU.

Espace boisé classé réduit au PLU de 3,6 ha afin d'épouser strictement les boisements existants et exclure le secteur de friche peu qualitatif.

Titre 2

Chapitre 2

La délimitation des zones

2.4. Bilan des espaces boisés classés

Espaces boisés classés à l'ancien Plan Local d'Urbanisme



Espaces boisés classés au Plan Local d'Urbanisme



Espaces boisés classés supprimés au PLU : Il s'agissait au PLU en vigueur du maintien de haies. Ces haies sont préservées au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, permettant une gestion plus adaptée de celles-ci.

Espaces boisés classés supprimés au PLU. Ces espaces boisés sont préservées au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, permettant une gestion plus adaptée de ces espaces.

Titre 2

Chapitre 2

La délimitation des zones

2.4. Bilan des espaces boisés classés

Espaces boisés classés à l'ancien Plan Local d'Urbanisme



Espaces boisés classés au Plan Local d'Urbanisme



Espace boisé classé maintenu au PLU : micro-boisement localisé à côté de l'aire de stationnement public, près du plan d'eau, il permet d'éviter la création de logements sur ce fond de parcelles donnant directement sur le parking public.

Titre 2

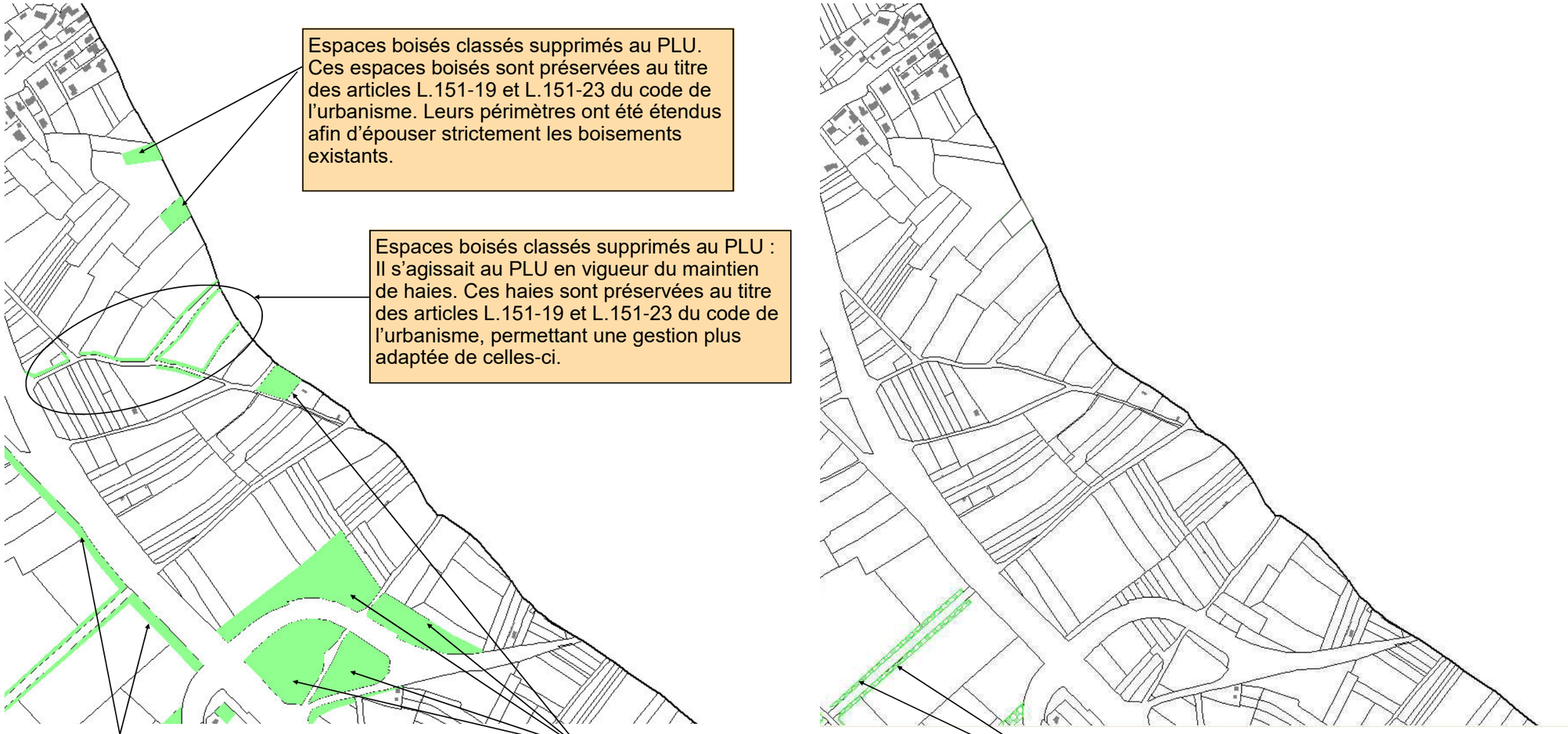
Chapitre 2

La délimitation des zones

2.4. Bilan des espaces boisés classés

Espaces boisés classés à l'ancien Plan Local d'Urbanisme

Espaces boisés classés au Plan Local d'Urbanisme



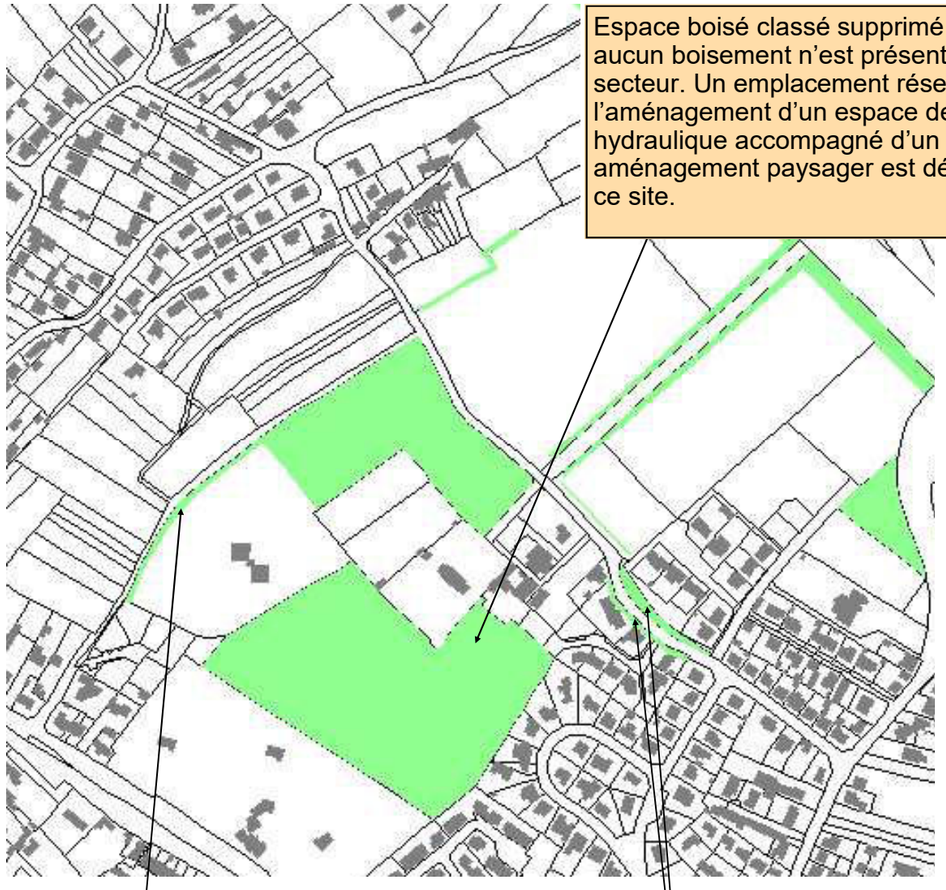
Titre 2

Chapitre 2

La délimitation des zones

2.4. Bilan des espaces boisés classés

Espaces boisés classés à l'ancien Plan Local d'Urbanisme



Espace boisé classé supprimé au PLU : aucun boisement n'est présent sur ce secteur. Un emplacement réservé pour l'aménagement d'un espace de gestion hydraulique accompagné d'un aménagement paysager est défini sur ce site.

Espace boisé classé supprimé au PLU : Il s'agissait au PLU en vigueur du maintien d'une haie. Cette haie est préservée au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, permettant une gestion plus adaptée de celle-ci.

Espaces boisés classés supprimés au PLU. Il s'agit de haies peu qualitatives.

Espaces boisés classés au Plan Local d'Urbanisme



Espaces boisés classés maintenus au PLU.

Espace boisé classé maintenu au PLU, légèrement modifié pour prendre en considération la localisation exacte du boisement.

Titre 2

Chapitre 2

La délimitation des zones

2.5. Des emplacements réservés définis en cohérence avec les orientations du PADD

Des emplacements réservés destinés à améliorer la qualité des déplacements et du stationnement sur l' agglomération

Les emplacements réservés identifiés au PLU répondent à des besoins précis visant essentiellement des retraitements de voirie, la sécurisation des déplacements sur l'agglomération, que ce soit sur des linéaires de voirie ou à certaines intersections, des compléments de liaisons ''douces'', en cohérence avec les orientations du PADD, mais aussi la régularisation de continuités routières existantes..

Emplacement réservé

Numéro des emplacements	Désignation de la réservation	Collectivité ou service bénéficiaire	Surface approximative en m²
Voies, cheminements			
1	Continuité de cheminement piétonnier littoral ('sentier des Douaniers') de la Boutinardière au vallon de Versannes	Commune	970 m²
2	Liaison piétonnière entre la rue du Trou de l'Enfer et le sentier littoral	Commune	2 197 m²
3	Continuité de cheminement "doux" (piétonnier / cyclable) de la rue des Tourterelles à la rue des Rives et au sentier lié au vallon de Versannes	Commune	687 m²
4	Accès en voie "partagée" depuis la rue des Rives	Commune	256 m²
5	Retraitement de la rue de la Boutinardière :	Commune	2 132 m²
5a	- création d'un parking paysager et d'une liaison "douce" vers la mer	Commune	1 711 m²
5b	- continuité de liaison "douce" vers la mer	Commune	420 m²
6	Continuité de cheminement piétonnier et/ou cyclable en lien avec l'avenue du Docteur Richelot	Commune	204 m²
7	Cheminement piétonnier et/ou cyclable entre l'avenue du Docteur Richelot et le secteur à urbaniser (Port Saint Jacques)	Commune	329 m²
8	Aménagement d'un cheminement piétonnier / cyclable, rue de la Noue Fleurie	Commune	1 767 m²
9	Desserte par cheminement piétonnier et/ou cyclable du secteur depuis la rue du Panorama	Commune	34 m²
10	Continuité de cheminement piétonnier depuis l'avenue Louis Gautier jusqu'au rivage	Commune	398 m²
11	Cheminement piétonnier et/ou cyclable entre la rue des Buttes et la rue Auguste Métiveau	Commune	157 m²
12	Liaison "douce" (piétonnier et/ou cyclable) au Pré Tarin reliant la rue du Pré Tarin à l'ancien commun	Commune	294 m²
13	Accès en voie "partagée" depuis la rue du Trou de l'Enfer	Commune	815 m²
14	Elargissement de voie pour confort de circulation, rue du Cormier	Commune	49 m²
15	Elargissement de voie pour confort de circulation, Avenue de Jaulin	Commune	100 m²

.../...

.../...

Titre 2

Chapitre 2

La délimitation des zones

2.5. Des emplacements réservés définis en cohérence avec les orientations du PADD

Des emplacements réservés destinés à améliorer la qualité des déplacements et du stationnement sur l'agglomération

Les emplacements réservés identifiés au PLU répondent à des besoins précis visant essentiellement des retraitements de voirie, la sécurisation des déplacements sur l'agglomération, que ce soit sur des linéaires de voirie ou à certaines intersections, des compléments de liaisons ''douces'', en cohérence avec les orientations du PADD, mais aussi la régularisation de continuités routières existantes..

Des emplacements réservés destinés à des retraitements paysagers

Certains emplacements réservés ont également pour objet des retraitements paysagers (cf. emplacements réservés 36 et 37, voire 42).

Des emplacements réservés destinés à améliorer la gestion des eaux pluviales et l'environnement

Emplacement réservé

Des emplacements réservés sont également prévus, en cohérence avec les orientations générales du PADD et avec le zonage d'assainissement pluvial, à améliorer la gestion des eaux pluviales, afin de mieux réguler les débits et flux d'eaux se déversant *in fine* en baie de Bourgneuf, évitant ainsi d'avoir des rejets trop brutaux (lors de forts évènements pluvieux) pouvant fragiliser la qualité des eaux de baignade et des ressources biotiques et notamment conchylicoles en baie de Bourgneuf (cf. emplacements réservés 38 et 39).

Régularisation de voiries				
16	Continuité de voie. Avenue des Rives. comprenant les sections :	Commune	277	m²
16a		Commune	197	m²
16b		Commune	80	m²
17	Continuité de voie. avenue des Hortensias	Commune	124	m²
18	Continuité de voie rue de la Noue Fleurie	Commune	62	m²
19	Continuité de voie rue des Salines comprenant les sections :	Commune	597	m²
19a		Commune	290	m²
19b		Commune	215	m²
19c		Commune	92	m²
20	Continuité de voie rue de la Ville comprenant les sections	Commune	331	m²
20a		Commune	261	m²
20b		Commune	70	m²
21	Continuité de voie avenue Gustave Lemerre comprenant les sections	Commune	167	m²
21a		Commune	127	m²
21b		Commune	40	m²
22	Continuité de voie rue Auguste Lévêveau	Commune	126	m²
23	Continuité de voie. avenue du Docteur Larmottan	Commune	45	m²
24	Continuité de voie. impasse des Patelles	Commune	229	m²
25	Continuité de voie. avenue des Mouettes et rue des Quatre Jumelles	Commune	425	m²
26	Continuité de voie. avenue des Courlis. comprenant les sections :	Commune	210	m²
26a		Commune	22	m²
26b		Commune	188	m²
27	Continuité de voie avenue des Fauvettes	Commune	266	m²
28	Continuité de voie impasse des Aubépines	Commune	447	m²
29	Continuité de voie rue du Pont de Terre comprenant les sections	Commune	387	m²
29a		Commune	249	m²
29b		Commune	120	m²
30	Continuité de voie rue de la Source	Commune	692	m²
31	Continuité de voie avenue d'Armor	Commune	20	m²
32	Continuité de voie impasse Armand Goyaud	Commune	243	m²
32a		Commune	87	m²
32b		Commune	156	m²
33	Continuité de voie. Avenue des Douets	Commune	480	m²
Retraitement de carrefours et de voiries				
34	Pan coupé : retraitement de l'intersection à l'entrée de l'impasse des Patelles	Commune	9	m²
35	Aménagement de carrefour. à l'intersection de la rue des Moutiers et de la rue des Plantes Débarquées	Commune	120	m²
Retraitement de voiries et aménagements paysagers				
36	Aménagement viaire et paysager de la rue René-Guy-Cadou et de ses abords Retraitement des carrefours avec la rue de Launière l'avenue des Pins et la future voie de desserte de la zone à urbaniser «AU»	Commune	902	m²
Aménagements paysagers, espaces verts				
37	Mise en valeur paysagère du littoral aux abords de la plage de Port Royal	Commune	2520	m²
Ouvrages publics, installations d'intérêt général et aménagements paysagers				
38	Aménagement d'un ouvrage de gestion hydraulique (chemin des Ecureuils)	Commune	3802	m²
39a	Aménagement d'un espace de gestion hydraulique (la Gressière sud-est)	Commune	6614	m²
39b	Accès à l'espace paysager et de gestion hydraulique (et exutoire hydraulique)	Commune	183	m²
40	Accès au secteur ('Le Pré Lucas') à conserver depuis la rue de la Croix des Noues	Commune	359	m²
41	Aménagement d'une aire de stationnement (rue de Pornic)	Commune	1047	m²
42	Aménagement d'une aire de stationnement paysager (Port Royal)	Commune	2336	m²

Titre 2

Chapitre 2

La délimitation des zones

2.6. Présentation du tableau des surfaces

Le présent tableau précise les surfaces des zones délimitées sur la partie terrestre de la commune, hors secteur NM et partie de secteur NR situés en mer (dans le domaine public maritime).

TYPE DE ZONE AU P.L.U.	ZONAGE	SURFACES AU P.L.U (en ha) AVANT REVISION (1)	SURFACES AU P.L.U. (en ha) APRES REVISION (2)
Zone Urbaine « U » (279,26 ha)	UA	70,90 (UA)	60,99
	UAc		0,36
	UAb	14,07 (Uc)	22,16
	UB	160,08 (Ub, Ud)	157,57
	UBh	1,44	1,44
	UBr	/	7,96
	UE	15,54 (UE, UEp)	15,20
	UL	10,76 0,67 (AU1L)	11,43
	ULm	0,49 (ULi)	0,49
	UO	1,54 (Ao)	1,55
Zone A Urbaniser « AU » (27,61 ha)	AU1	11,89	1,61
	AU1R	12,26	3,62
	AU1S	5,67	5,62
	AU2	34,75	14,86
	AU2L	/	1,91
Zone Agricole « A » (178,75 ha)	A	101,12 (A, UCa)	91,08
	AA	48,38	80,58
	AD	3,26 (Nd)	3,26
	AH	3,97 (UDa et UCa)	3,82
Zone Naturelle « N » (115,68 ha)	N	99,98	107,23
	NR	/	4,38
	NP	3,64	4,07
TOTAL		**600,4 (1)**	**601,3 (2)**

(1) *surfaces issues des données numérisées (source : communauté de communes de Pornic*, service SIG)*

(2) *La somme totale des différentes zones, mesurée sur la commune hors espaces situés hors domaine public maritime (DPM), correspond à la superficie communale cadastrée de 601,3 ha.*

A titre d'information, en intégrant les surfaces de secteur NR insérées dans le périmètre de l'AVAP et situées dans le DPM, le secteur NR totalise une surface de 159,8 ha (sans compter celles situées en mer et hors AVAP).

* Communauté de communes de Pornic, devenu depuis sa fusion avec la communauté de communes Cœur Pays de Retz, la communauté d'agglomération Pornic Agglo Pays de Retz

Titre 3

Evaluation environnementale

Chapitre 1

Articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et plans ou programmes avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte

Titre 3

Chapitre 1

Articulation du P.L.U. avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte

1.1 Compatibilité du PLU avec les plans et schémas supra-communaux

Le Plan Local d'Urbanisme doit tenir compte de l'article L.131-4 du Code de l'Urbanisme.

C'est ainsi que le PLU de La Bernerie-en-Retz doit être compatible avec :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Retz qui a été approuvé le 28 juin 2013,
- Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération Pornic Agglo Pays de Retz, en cours d'élaboration (début de procédure).

Il n'existe pas de schéma de mise en valeur de la mer, ni de plan de déplacements urbains, ni de zones de bruit d'aérodrome concernant la commune de la Bernerie-en-Retz.

D'autre part, le SCoT ayant été approuvé en juin 2013, il convient de prendre en compte les plans et schémas supra-communaux avec lesquels le SCoT doit être compatible listés à l'article L.131-1 du Code de l'Urbanisme qui ont été approuvés après cette date. Il s'agit :

- du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne 2016-2021 approuvé le 4 novembre 2015,
- du Plan de Gestion des Risques d'Inondation du Bassin Loire Bretagne adopté le 23 novembre 2015 et entré en vigueur le 22 décembre 2015,

1.1.1. Compatibilité du PLU avec le SCoT du Pays de Retz

La commune de la Bernerie-en-Retz fait partie du périmètre du **Schéma de Cohérence Territoriale (S.Co.T.) du Pays de Retz** qui a été approuvé le 28 juin 2013.

Le projet de PLU doit être compatible avec les orientations du S.C.O.T. et recueillir l'avis favorable du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) du Pays de Retz en charge du SCoT, avis joint au dossier de PLU. Tout au long de la procédure, les représentants du PETR ont été étroitement associés à l'élaboration du PLU afin de s'assurer de la compatibilité du projet avec celui du SCoT.

Les dispositions prises par le PLU en compatibilité avec les orientations du SCoT du Pays de Retz sont présentées dans le tableau en pages suivantes.

Titre 3

Chapitre 1

Articulation du P.L.U. avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte

1.1 Compatibilité du PLU avec les plans et schémas supra-communaux (…)

1.1.1. Compatibilité du PLU avec le SCoT du Pays de Retz

Principales orientations du SCoT du Pays de Retz	Dispositions prises par le PLU en compatibilité avec le SCoT
1. <u>Organiser l'espace et les grands équilibres du territoire</u> – Etudier dans les PLU le potentiel de renouvellement urbain – Assurer une densité moyenne minimale de 15 log/ha dans les bourgs – Identifier les villages, hameaux et formes complexes modernes : définition de projets de village ou de hameau pour ceux pouvant accueillir plus de 3 logements supplémentaires et traduction en orientations d'aménagement et de programmation – Ne pas étendre les secteurs d'habitat isolé – Réduire la consommation d'espace de -30% pour l'habitat et -10% pour les activités – Préciser dans les PLU les modalités d'application de la Loi Littoral définies dans le SCoT : pastillage des espaces bâtis localisés au sein des espaces remarquables, coupures d'urbanisation, bande des 100 m, espaces proches du rivage – Évaluer à l'échelle communale la capacité d'accueil et de développement	Le projet de P.L.U. limite la consommation d'espaces agricoles ou naturels, l'étalement urbain et le mitage de l'espace agricole : . en privilégiant la densification du bourg et en favorisant les opérations de renouvellement urbain, notamment au travers des OAP, avec un objectif de 45 à 50 % de la création de nouveaux logements au sein de l'agglomération et 50 à 55 % par des extensions urbaines, . en concentrant la quasi totalité de l'urbanisation autour de l'agglomération principale, . en limitant les possibilités de construction en dehors de l'agglomération, par des compléments (limités) d'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine du secteur du Pré Tarin/Les Chaloires, assimilé à une forme complexe moderne (capacité restante de 6 à 8 logements dans l'enveloppe urbaine, OAP demandant une densité minimum de 12 log/ha et visant un retraitement qualitatif de l'ancien commun pour regagner en convivialité). . en affichant dans le PADD un objectif de réduction global de la consommation d'espace d'au moins 30 % par rapport aux 10 dernières années pour une vocation d'habitat et d'équipements d'intérêt collectif liés, . en visant une réduction d'au moins 10 % de la consommation d'espace liée à l'activité économique par rapport à celle réalisée ces dix dernières années (et qui devrait plutôt s'approcher des -45% au regard de la traduction réglementaire du PADD), . en tablant sur une densité globale moyenne d'au moins 20 logements/ha à l'échelle communale (rapport entre le total des logements produits et la surface consommée (hors surface de renouvellement urbain)) Le diagnostic du rapport de présentation identifie les villages, hameaux et formes complexes modernes à l'échelle communale. L'OAP n° 13 précise les actions à mettre en œuvre pour maintenir ou recréer une vie de village sur le seul secteur constructible hors agglomération (Le Pré Tarin/Les Chaloires). Le projet veille à préserver les deux coupures d'urbanisation définies au SCoT par un zonage naturel inconstructible N et les espaces naturels remarquables en zone NR. La bande de 100 m est inscrite graphiquement sur les plans de zonage pour les secteurs situés hors espaces urbanisés (en zone N).
2. <u>Protéger les sites naturels, agricoles et forestiers</u> – Préserver les espaces agricoles pérennes, les classer en zone agricole dans les PLU – Préciser la trame verte et bleue à l'échelle des PLU – Réaliser un inventaire quantitatif et qualitatif des haies et protéger les haies les plus intéressantes au niveau écologique, hydrologique ou paysager – Préserver et valoriser les boisements	Le projet veille à préserver les espaces agricoles pérennes du SCoT en zone naturelle ou agricole (un diagnostic agricole a été mené préalablement par la Chambre d'Agriculture). Il prend également en compte la charte agricole de Loire-Atlantique. Les continuités écologiques définies dans le cadre de la Trame Verte et Bleue sont pour l'essentiel classées en zone naturelle ou agricole. Le projet prévoit la préservation des boisements (12,3 ha en espaces boisés classés et 17,8 au titre du L.151-23 du CU), des haies bocagères d'intérêt écologiques et paysagers (12,3 kml de haies préservées) et de 302 d'arbres remarquables isolés.
3. <u>Répondre aux objectifs et principes de la mixité sociale et de la politique de l'habitat</u> – S'intégrer dans les objectifs de production de logements définis par les PLH quand ils existent – Atteindre une part de 10 % de logements locatifs sociaux dans la production de logements	Le Plan d'Aménagement et de Développement Durables favorise une offre diversifiée de l'habitat, garante de la mixité sociale et du renouvellement démographique de la commune. Les principales opérations d'aménagement programmées (OAP n°1, 10, et12) affichent des objectifs minimums de production de locatifs sociaux à réaliser (de l'ordre de 20%).

Titre 3

Chapitre 1

Articulation du P.L.U. avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte

1.1 Compatibilité du PLU avec les plans et schémas supra-communaux (…)

1.1.1. Compatibilité du PLU avec le SCoT du Pays de Retz

Principales orientations du SCoT du Pays de Retz	Dispositions prises par le PLU en compatibilité avec le SCoT
4. Développer l'économie et l'emploi sur tout le territoire – Maintenir des capacités d'accueil de l'activité économique – Optimiser le foncier à vocation économique – Permettre la mise en œuvre de projets de ZAP que lorsque les ZAP existantes à l'échelle de la commune s'approcheront de la saturation – Favoriser un aménagement qualitatif des zones d'activités – Harmoniser l'aménagement commercial – Améliorer l'accessibilité numérique du territoire	Le PADD permet le développement des activités économiques à l'échelon communal par le confortement de la zone d'activités de proximité du Pré Boismain à vocation artisanale, tertiaire ou industriel, en continuité de la zone industrielle du Moulin Neuf, (cette zone, inscrite au SCoT en tant que ZAP, fait l'objet d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté sur un périmètre couvrant une dizaine d'hectares, une première tranche est déjà réalisée). Le PADD soutient l'offre commerciale et de services de proximité du centre-bourg, en interdisant notamment le changement de destination des locaux commerciaux dans le règlement. Le projet veille à conforter les structures et équipements touristiques, tout en respectant l'environnement (campings, complexe de la Gressière, ...), par un zonage adapté (Uℓ, Ubh). Il exclut toute nouvelle création de camping ou de parc résidentiel de loisirs. Le PADD et le règlement du PLU prévoient la desserte des zones d'activités par les communications numériques.
5. Définir une stratégie de mobilité durable – Améliorer et compléter le réseau routier – Favoriser la proximité pour rendre attractifs les modes alternatifs à la voiture – Favoriser l'articulation entre urbanisme et transports collectifs – Valoriser l'activité touristique en s'appuyant sur le développement d'itinéraires de promenade	Le projet prévoit : - l'amélioration de l'accessibilité au centre-bourg et des liaisons interquartiers, la possibilité d'aménager des aires de stationnement en entrées d'agglomération (pouvant être utilisés pour le covoiturage ou de manière à délester le trafic du centre-bourg en période de haute fréquentation), - la requalification des entrées et traversées d'agglomération, - l'affirmation d'espaces semi-piétonniers au sein des cœurs de vie du centre-bourg ou des quartiers, - le développement des liaisons piétonnes et cyclables aussi bien pour les sentiers de randonnées que les liaisons interquartiers ou vers la plage, avec notamment la mise en place d'emplacements réservés.
6. Déterminer les conditions permettant d'assurer la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production d'énergie à partir de sources renouvelables – Favoriser le développement des énergies renouvelables	Le règlement du PLU permet le recours aux énergies renouvelables. Les OAP encouragent les projets favorisant les économies d'énergie et la valorisation des énergies renouvelables.
7. Protéger l'environnement – Veiller à la protection des ressources en eaux locales dans les PLU – Intégrer les inventaires de zones humides dans les PLU et assurer leur protection dans le zonage, le règlement, les OAP – Préciser dans les PLU les modalités de gestion des eaux usées et pluviales – Identifier et valoriser les vues immédiates et lointaines sur les paysages – Préserver dans les PLU les coupures vertes définies dans le SCoT – Recenser et valoriser le patrimoine urbain, rural, maritime, lacustre et estuarien du Pays de Retz – Avoir une réflexion sur l'aménagement et la valorisation des entrées de ville – Prendre en compte le risque inondation	Le développement urbain projeté par le PADD se situe en aval des captages d'eau potable les plus proches. La qualité des paysages, du patrimoine bâti et des milieux naturels est prise en compte et préservée par le projet de P.L.U : cônes de vue préservés, requalification des entrées de ville, préservation du patrimoine bâti balnéaire, urbain ou rural, du petit patrimoine, protection des zones humides, des haies et boisements d'intérêt, des arbres remarquables. Le projet prend en compte le zonage d'assainissement des eaux usées, celui des eaux pluviales et le schéma directeur d'assainissement pluvial (SDAP) menés parallèlement au PLU. Le PLU prend en compte la gestion des déchets, les risques (notamment du risque inondation ou d'érosion) et les nuisances (préservation d'une zone tampon entre la ZA du Pré Boismain et le secteur d'habitat du Pré Tarin). Aucune urbanisation nouvelle n'est prévue le long de la RD 13 où sont définies des coupures vertes par le SCoT.

Titre 3

Chapitre 1

Articulation du P.L.U. avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte

1.1. Compatibilité du PLU avec les plans et schémas supra-communaux (…)

1.1.2. Compatibilité du PLU avec le PLH

Un **Plan Local de l'Habitat (P.L.H)** est en cours d'élaboration sur la Communauté d'Agglomération Pornic Agglo Pays de Retz (début des réflexions).

1.1.3. Compatibilité du PLU avec le SDAGE Loire Bretagne et le SAGE du Marais Breton et du Bassin Versant de la Baie de Bourgneuf

La commune de La Bernerie-en-Retz est incluse dans le périmètre du **SDAGE** (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) **Loire Bretagne** approuvé le 4 novembre 2015 et dans le périmètre du **SAGE** (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) du **Marais Breton et du Bassin Versant de la Baie de Bourgneuf** approuvé le 16 mai 2014.

Les orientations du SDAGE et des SAGE ont été présentées dans l'état initial de l'environnement au chapitre 1.4.1 du Titre 1.

Les principales dispositions du projet de PLU qui permettent d'en assurer la compatibilité avec les principes et objectifs du SDAGE Loire Bretagne, du SAGE du Marais Breton et du Bassin Versant de la Baie de Bourgneuf sont les suivantes :

- l'inventaire des zones humides identifiées au plan de zonage par un tramage assorti de dispositions réglementaires permettant de les protéger,
- les haies d'intérêt paysager, écologique et/ou hydrologique sont préservées au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme,
- l'obligation de raccordement au réseau d'assainissement public des zones U et des zones AU desservies par le réseau collectif (desservant la quasi-totalité des habitations sur la commune) (*cf. zonage d'assainissement annexé au présent P.L.U.),*

Titre 3

Chapitre 1

Articulation du P.L.U. avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte

1.1. Compatibilité du PLU avec les plans et schémas supra-communaux (…)

1.1.3. Compatibilité du PLU avec le SDAGE Loire Bretagne et le SAGE du Marais Breton et du Bassin Versant de la Baie de Bourgneuf

- l'ensemble des mesures visant à limiter l'imperméabilisation des sols, notamment au travers du Zonage Pluvial réalisé parallèlement au PLU et traduit dans le règlement et les orientations d'aménagement qui prévoient une gestion intégrée des eaux pluviales,
- la localisation des futurs secteurs d'habitat et d'activités en dehors de toute zone inondable, les zones exposées au risque de submersion, de chocs mécaniques et d'érosion côtière figurant dans le PPRL sont représentées par un tramage au plan de zonage assorti de dispositions réglementaires (le PPRL vaut servitude d'utilité publique).

1.1.4. Compatibilité du PLU avec le PGRI

Le projet de PLU tient compte du **Plan de Gestion des Risques Inondation du Bassin Loire-Bretagne 2016-2021**, au travers notamment de l'intégration du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) de la Baie de Bourgneuf Nord (approuvé le 13 juillet 2016, soit ultérieurement à l'approbation du PGRI) qui concerne aussi bien les risques de submersion que les risques de chocs mécaniques et d'érosion côtière. L'essentiel des zones concernées par le PPRL sont classées en zone naturelle et donc préservées de toute possibilité de construction nouvelle.

Il est ici rappelé que la commune n'est pas incluse dans un territoire à risque d'inondation important (TRI) concentrant de forts enjeux.

Titre 3

Chapitre 1

Articulation du P.L.U. avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte

1.2. Prise en compte des plans et schémas supra-communaux

Les PLU doivent également prendre en compte les documents énumérés à l'article L.131-5 du Code de l'Urbanisme.

Il n'existe pas de plan climat-air-énergie territorial, ni de schéma départemental d'accès à la ressource forestière concernant la commune de La Bernerie-en-Retz.

D'autre part, le SCoT ayant été approuvé en juin 2013, il convient de prendre en compte les plans et schémas supra-communaux que le SCoT doit prendre en compte listés à l'article L.131-2 du Code de l'Urbanisme qui ont été approuvés après cette date. Il s'agit du schéma régional de cohérence écologique (SRCE) des Pays de la Loire approuvé le 30 octobre 2015.

1.2.1. Prise en compte du SRCE

La commune de la Bernerie-en-Retz s'inscrit dans le périmètre du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) des Pays de la Loire approuvé le 30 octobre 2015. Les éléments identifiés par le SRCE sur la commune de la Bernerie-en-Retz sont précisés au Titre 1 - Chapitre 1.3.3.

Le SRCE identifie un réservoir de biodiversité le long du littoral de la Bernerie lié au milieu marin et littoral de la baie de Bourgneuf. Le PLU inscrit ces espaces en zone naturelle NR qui correspond également aux espaces naturels remarquables du littoral définis au titre de l'article L.121-23 du Code de l'Urbanisme.

Le SRCE n'identifie aucun corridor à l'échelle régionale sur le territoire de la Bernerie toutefois des continuités écologiques locales ont été identifiées et sont préservées en zone naturelle N.

A noter que l'ensemble des zones humides inventoriées, qui font partie de la Trame Bleue, sont également préservées au PLU (tramage au plan de zonage assorti de dispositions réglementaires).

Les espaces boisés et les haies bocagères d'intérêt écologique, paysager et/ou hydrologique qui font partie de la Trame Verte sont également préservés au PLU au titre de l'article L. 151-19 ou L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, assorti de dispositions réglementaires. Les boisements les plus significatifs sont préservés en Espaces Boisés Classés (article L. 113-1 du CU) au titre de l'article L. 121-27 du Code de l'Urbanisme au regard de la Loi Littoral.

Chapitre 2

Analyse des caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par le plan

Titre 3

Chapitre 2

Analyse des caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par le plan

Conformément à l'article **R. 151-3 du Code de l'urbanisme,** le plan local d'urbanisme de la commune de la Bernerie-en-Retz devant faire l'objet d'une évaluation environnementale conformément aux articles L. 104-2 et R.104-9 du Code de l'urbanisme, le présent chapitre a pour objet *d'analyser les caractéristiques notables des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par le plan*

L'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution, qui ont été préalablement présentés en titre 1 du présent rapport de présentation (notamment le chapitre 1 du titre I), ont permis de mettre en évidence les principales caractéristiques environnementales de la commune. Elles sont rappelées dans le tableau de synthèse ci-dessous :

Zones agricoles ou naturelles protégées ou forestières (ZNIEFF, APPB, ...)	La commune est concernée par : - **2 ZNIEFF* de type 2** : • ZNIEFF n°10140000 'Bande littorale de Pornic à la Bernerie' (65 ha) • ZNIEFF n°50010000 'Marais Breton– Baie de Bourgneuf' (42355 ha) - **1 ZICO**** : ZICO n°PL05 'Baie de Bourgneuf et Marais Breton' (45651 ha) **- 3 sites Natura 2000** : • ZPS*** n°FR5212009 'Marais Breton, Baie de Bourgneuf, Ile de Noirmoutier et Forêt de Monts' (4481 ha) • ZPS*** n°FR5212014 'Estuaire de la Loire - Baie de Bourgneuf' (19754 ha) • ZSC**** n°FR5200653 'Marais Breton, Baie de Bourgneuf, Ile de Noirmoutier et Forêt de Monts' (10891 ha) - **1 Secteur d'application de la convention de Ramsar** : • FR72000XX 'Marais Breton, Baie de Bourgneuf, Ile de Noirmoutier et Forêt de Monts' (55826 ha) - **1 site présélectionné à l'Inventaire National du Patrimoine Géologique** : • IGP44_FA047 'La Stoneline de la Patorie' (55826 ha) Le Marais Breton est également inscrit dans la Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Loire en tant qu'espaces naturels et paysages exceptionnels protégés. Ses abords sont reconnus en tant qu'espaces naturels et paysages à fort intérêt patrimonial.
Zones humides	Inventaire communal des zones humides et des cours d'eau réalisé en 2011-2012 dans le cadre du SAGE du Marais Breton et du Bassin Versant de la Baie de Bourgneuf. Compléments d'études avec sondages à la tarière réalisés dans le cadre du choix des zones à urbaniser. La Baie de Bourgneuf est inventoriée en 'Zone Humide d'Importance Majeure'.
Zones de captage d'eau potable	Il n'y a pas de périmètre de protection de captage d'eau potable sur la commune de la Bernerie-en-Retz.
Zones exposées aux risques naturels ou technologiques, aux nuisances	Les risques naturels connus sont : • le risque inondation par submersion marine • le risque d'érosion côtière • le risque tempête • les phénomènes de retrait gonflement des argiles – aléa nul à moyen, • les phénomènes de remontées de nappe • le risque sismique (aléa modéré) La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques Littoraux de la Baie de Bourgneuf approuvé le 13 juillet 2016. Un seul risque technologique est recensé sur la commune : celui lié au transport de matières dangereuses pouvant se produire sur les axes routiers, notamment sur la RD 13 (Route Bleue). Une seule ICPE est présente dans la zone d'activités du Moulin Neuf (Entreprise KNAUF - fabrication de plastique).

**ZNIEFF :* *Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique*

***ZICO :* *Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux*

****ZPS :* *Zone de Protection Spéciale*

*****ZSC :* *Zone Spéciale de Conservation*

Titre 3

Chapitre 2

Analyse des caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par le plan

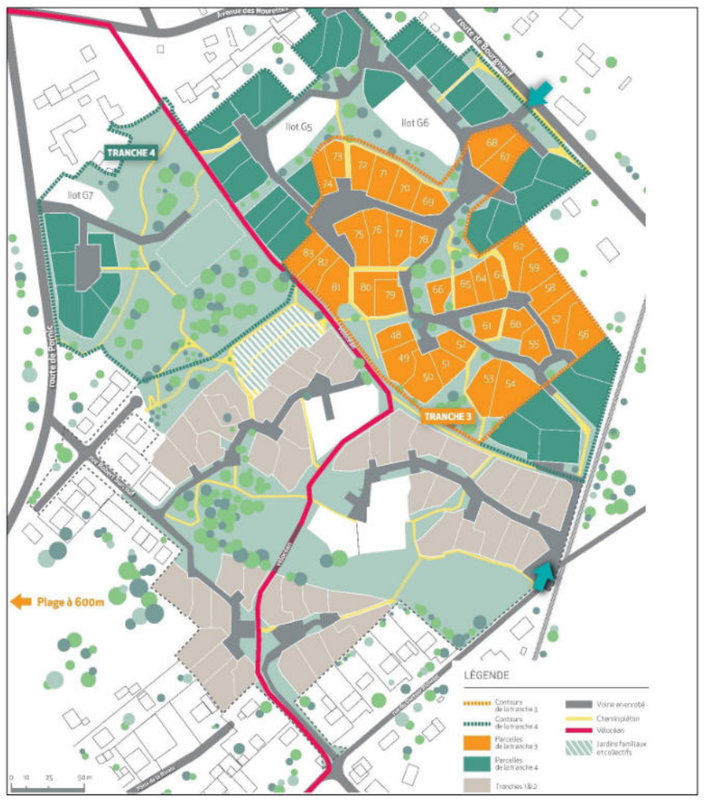
A l'appui du diagnostic territorial, plusieurs secteurs à enjeux d'urbanisation localisés sur l'agglomération de la Bernerie-en-Retz ont été étudiés, notamment ceux déjà voués à l'urbanisation au PLU en vigueur.

Le projet de P.L.U. a balayé différentes hypothèses de développement et étudié différentes alternatives qui ont permis de définir les secteurs à urbaniser (cf. zones AU présentées au Titre II - chapitre 2.3.6.).

Le choix des sites a été opéré en analysant différents critères, notamment des critères environnementaux : impact écologique et paysager, présence de zones humides, exposition à des risques et/ou des nuisances, impact sur l'agriculture, impact sur les déplacements (proximité du centre-bourg et des cœurs de vie), desserte par les réseaux... Cette analyse est présentée au Titre 2 Chapitre 1.7.3. Cette analyse a été complétée par des relevés sur le terrain, notamment sur les secteurs retenus pour l'urbanisation future, afin d'apprécier plus précisément leurs incidences sur les milieux naturels. Des relevés naturalistes ont été réalisés ainsi que des sondages pédologiques afin de voir si des zones humides étaient présentes sur ces secteurs pour éviter de les impacter. Les résultats de ces études sont présentés ci-après sous forme de tableau pour chaque secteur susceptible d'être impacté par le projet de PLU. Les incidences environnementales et mesures prises par le projet pour les éviter et les limiter sont également présentées dans ces tableaux.

2.1. Analyse de la zone à urbaniser à vocation d'habitat sur le secteur de la Rogère

Le secteur de la Rogère fait partie d'une ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) en cours de réalisation, créée par délibération du 30 mars 2007. Le dossier de réalisation a été approuvé le 20 mai 2011 par le Conseil Municipal. Les premiers travaux d'aménagement ont débuté en juin 2012. Le secteur présenté ici et classé en zone AU1R au projet de PLU correspond à la 4ème et dernière tranche de la ZAC qui doit intervenir dans les 5 ans à venir. Il porte sur une surface de 3,6 ha, comprenant un secteur Ouest de 0,61 ha et deux secteurs Nord et Est de 3 ha. Ce secteur était déjà classé en zone AU1 au PLU antérieur.



ZAC de la Rogère
(source : mairie)
Cf. annexe 9 du dossier de PLU

Secteur de la Rogère	Caractéristiques	Incidences et Mesures
Proximité des cœurs de vie (participation à la vie locale)	Localisation au Nord-Ouest de l'agglomération Relative proximité par rapport aux plages et aux grands axes de circulation (route de Pornic, route de Bourgneuf reliée à la route Bleue)	Facilité d'accès depuis les grands axes de circulation Développement de liaisons douces au sein du quartier (limitation des déplacements)
Occupation du sol	Prairies, cultures, friches, fourrés	Impact sur l'agriculture faible à nul
Qualité paysagère du site, cadre de vie	Site composé d'espaces agricoles (prairies, cultures) et d'espaces délaissés (développement de friches et de fourrés), quelques arbres remarquables et haies bocagères Site concerné en partie Sud par la coupure d'urbanisation n°10 entre Pornic et la Bernerie, identifiée en tant qu'espaces naturels et paysages à fort intérêt patrimonial définis par la DTA de l'Estuaire de la Loire	Incidences limitées : – préservation de la coupure d'urbanisation en zone naturelle N – préservation des éléments paysagers les plus intéressants au sein de l'OAP et du règlement écrit et graphique du PLU : haies bocagères, arbres isolés et bosquets
Sensibilités naturelles, zones humides	Aucun espace naturel inventorié ou protégé au sein du secteur. Absence de richesse écologique majeure. Présence de milieux naturels d'intérêt à l'aval : vallon de Versannes et littoral de la Baie de Bourgneuf Présence d'espaces naturels au sein de la coupure d'urbanisation n°10. Présence de haies bocagères et de quelques arbres remarquables. Présence d'une mare au sein du secteur AU1R (correspondant à la 4ème tranche de la ZAC), pas d'autre zone humide au sein de ce secteur (une zone humide a été délimitée au sein des deux premières tranches de la ZAC et a été préservée dans le cadre de l'aménagement du secteur).	Incidences limitées : – préservation de la coupure d'urbanisation en zone naturelle N – préservation de la mare et ses abords : intégration en zone N (auparavant classé en zone 1AUR) + tramage spécifique au plan de zonage assorti de dispositions réglementaires liées à la préservation des anciens communs de village – préservation des éléments paysagers les plus intéressants au sein de l'OAP et du règlement écrit et graphique du PLU : haies bocagères, arbres isolés et bosquets – Eaux usées traitées en station d'épuration – Régulation des eaux pluviales – Conservation d'au moins 40% d'espaces non imperméabilisés

Titre 3

Chapitre 2

Analyse des caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par le plan

2.1. Analyse de la zone à urbaniser à vocation d'habitat sur le secteur de la Rogère (suite)

Secteur de la Rogère	Caractéristiques	Incidences et Mesures
Risques et nuisances	En dehors des zones à risque d'inondation. Aléa retrait-gonflement des argiles nul à faible. Sensibilité très faible aux remontées de nappe. Aléa sismique modéré.	Pas d'impact notable (régulation des eaux pluviales, conservation d'espaces non imperméabilisés, prise en compte du risque sismique)
Conditions de desserte	Accès facilité depuis les grands axes de circulation (route de Pornic, route de Bourgneuf reliée à la route Bleue)	Accès aisé
Desserte par les réseaux	Réseau AEP et EU à proximité	Raccordement aux réseaux possible (traitement des eaux usées en station d'épuration de capacité suffisante)

Illustration schématique des principes d'aménagement et de déplacement

OAP 10



Traitement paysager du secteur

Préserver et intégrer à l'aménagement du secteur les éléments végétaux existants les plus intéressants pour leur intérêt paysager et/ou écologique :

- espaces arborés (hors périmètre d'OAP)
- haies végétales (notamment le long de cheminements "doux")

Compléter la trame végétale de plantations complémentaires structurantes

Gestion et traitement des eaux de ruissellement

Assurer une régulation des eaux de ruissellement à l'échelle du secteur d'étude dans le respect du zonage d'assainissement pluvial

Pour indication

- Espace réservé à un équipement d'intérêt collectif
- Espace destiné à des jardins familiaux (hors périmètre d'OAP)
- N — Espace à préserver et à valoriser en tant qu'espace naturel (hors périmètre d'OAP)

périmètre global du secteur d'étude : environ 13,3 ha
dont tranches réalisées ou en cours de réalisation
dont tranche 4 de la ZAC de la Rogère (3,6 ha) soumis à des orientations d'aménagement et de programmation
espace à conserver en zone naturelle (non soumis aux OAP)

Desserte viaire

Principe de desserte de la partie Nord du secteur

Principe de desserte principale (desserte par les véhicules) du secteur par une voie devant être raccordée à la route de Bourgneuf,
accompagné d'un aménagement du carrefour créé route de Bourgneuf

Principe de desserte secondaire depuis l'avenue des Nourettes, limitée aux premières habitations proches de l'avenue des Nourettes

Autre principe de desserte routière secondaire, à assurer depuis la rue Richelot, ne devant desservir que quelques habitations

Principe de desserte de la partie Sud -Ouest du secteur (côté rue de Pornic)

Principe de desserte routière du secteur depuis la rue de Pornic

A noter : exclure le bouclage viaire entre la rue de Pornic et la route de Bourgneuf à travers le secteur d'étude

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

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

- depuis la route de Bourgneuf
- depuis l'avenue des Nourettes
- depuis la rue Richelot
- depuis la rue de Pornic (partie Sud-Ouest du secteur)
- en lien avec les espaces naturels, avec l'espace d'intéret collectif et avec les jardins familiaux, proches
- en lien avec les quartiers aménagés en tranches 1, 2 et 3 de la ZAC de la Rogère

Principe d'aménagement d'une liaison "douce" le long de la route de Bourgneuf

A noter :
Assurer des liaisons "douces" à travers le secteur d'étude, permettant notamment de relier :
- la route de Bourgneuf à la rue de Pornic, en direction du vallon de Versannes et des plages,
- la rue Richelot à l'avenue des Nourettes.

Ces liaisons "douces" sont interconnectées.

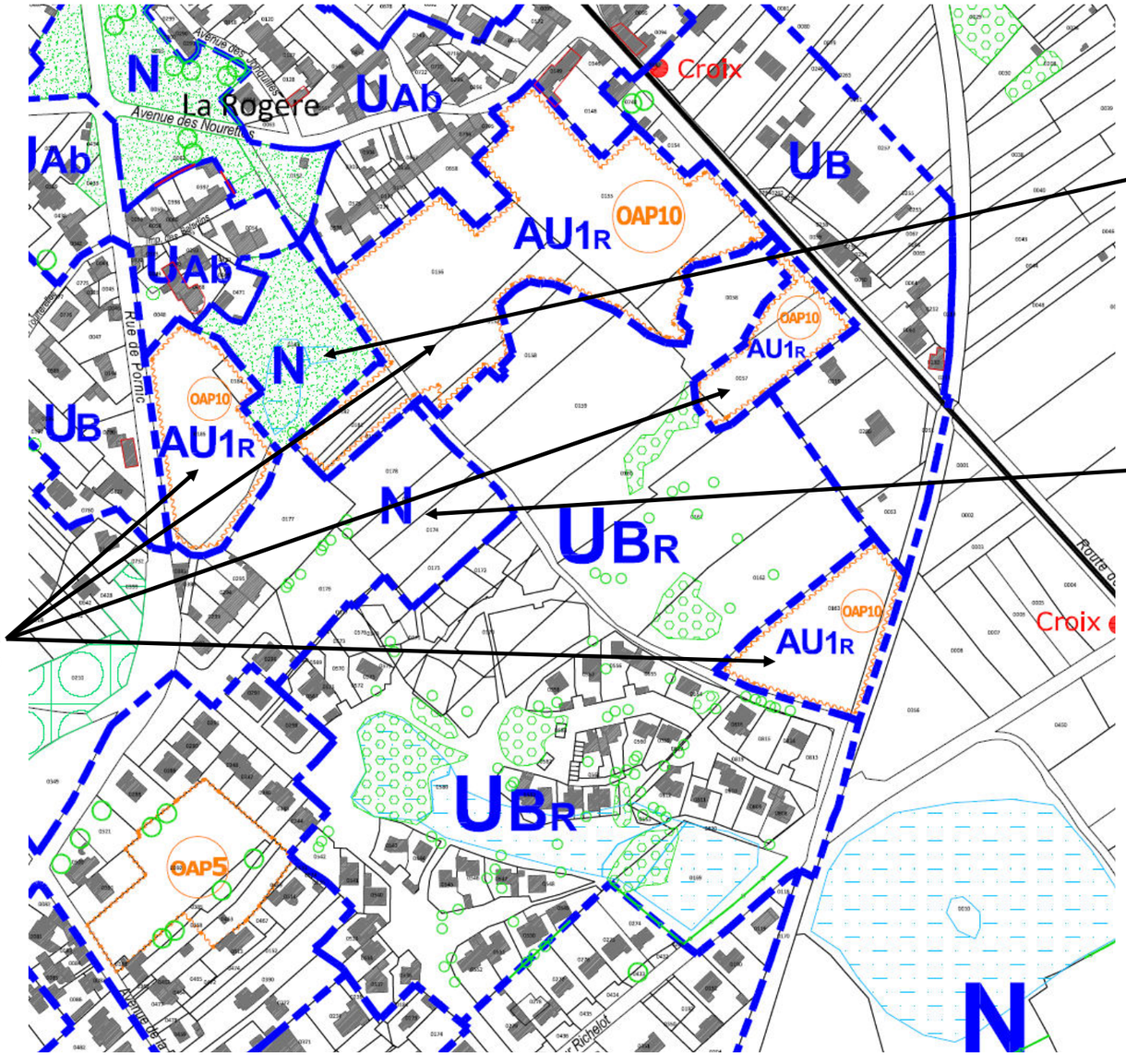
Titre 3

Chapitre 2

Analyse des caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par le plan

2.1. Analyse de la zone à urbaniser à vocation d'habitat sur le secteur de la Rogère (suite)

Extrait du plan de zonage



Mare et ses abords préservés en zone naturelle N
Tramage spécifique pour la mare en tant que zone humide assorti de dispositions réglementaires

Coupure d'urbanisation intégrée en zone naturelle N

Tranche 4 de la ZAC de la Rogère

Titre 3

Chapitre 2

Analyse des caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par le plan

2.2. Analyse de la zone à urbaniser à vocation d'habitat sur le secteur de Port Saint-Jacques

Le secteur de Port Saint-Jacques se situe au Sud-Ouest de la Villardière, au Nord-Ouest du centre bourg, et porte sur une surface de 1,6 ha. Ce secteur à vocation d'habitat est classé en zone AU1 au projet de PLU et est envisagé à court / moyen terme. Il était déjà classé en zone AU1 au PLU antérieur et a fait l'objet d'un projet de ZAC multisites qui n'a pas abouti.

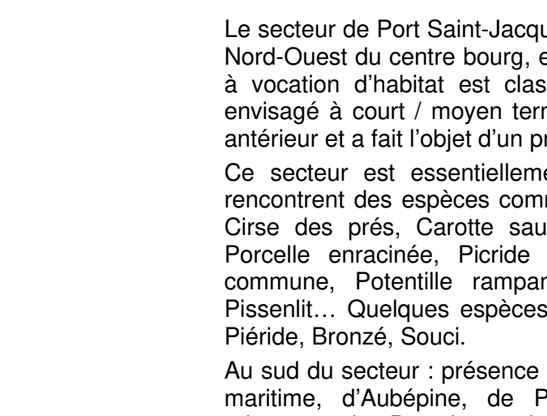
Ce secteur est essentiellement composé de prairies de fauche où se rencontrent des espèces communes : Plantain lancéolé, Oseille commune, Cirse des prés, Carotte sauvage, Achillée millefeuille, Trèfle des près, Porcelle enracinée, Picride fausse vipérine, Séneçon jacobée, Ronce commune, Potentille rampante, Compagnon blanc, Linaire commune, Pissenlit… Quelques espèces de papillons y ont été observées : Vulcain, Piéride, Bronzé, Souci.

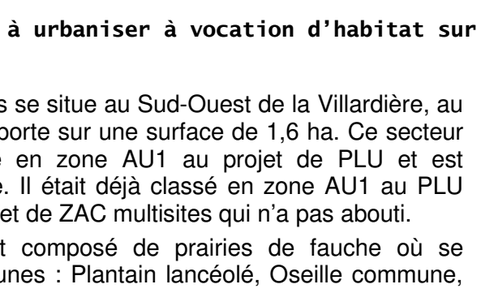
Au sud du secteur : présence de bosquets de Cyprès, de Chênes verts, Pin maritime, d'Aubépine, de Prunellier, de Ronce commune, de Lierre grimpant, de Dactyle aggloméré. Présence également d'une espèce invasive : le Baccharis. A noter également des dépôts de déchets verts au Sud-Est du site.

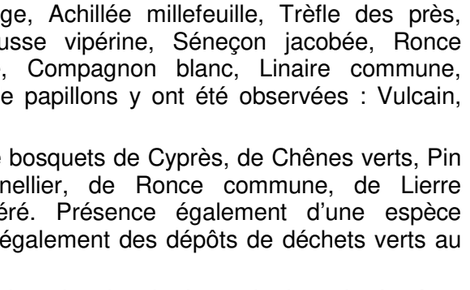
Espèces recensées dans la haie arbustive le long de la voie ferrée : Prunellier, Ronce, Lierre grimpant, Ajonc d'Europe, Aubépine, Arum, Saules

Espèces recensées dans la haie en limite Nord-Ouest du site : Cyprès, Chêne vert, Prunellier, Ronce, Lierre grimpant, Ajonc d'Europe, Erable champêtre

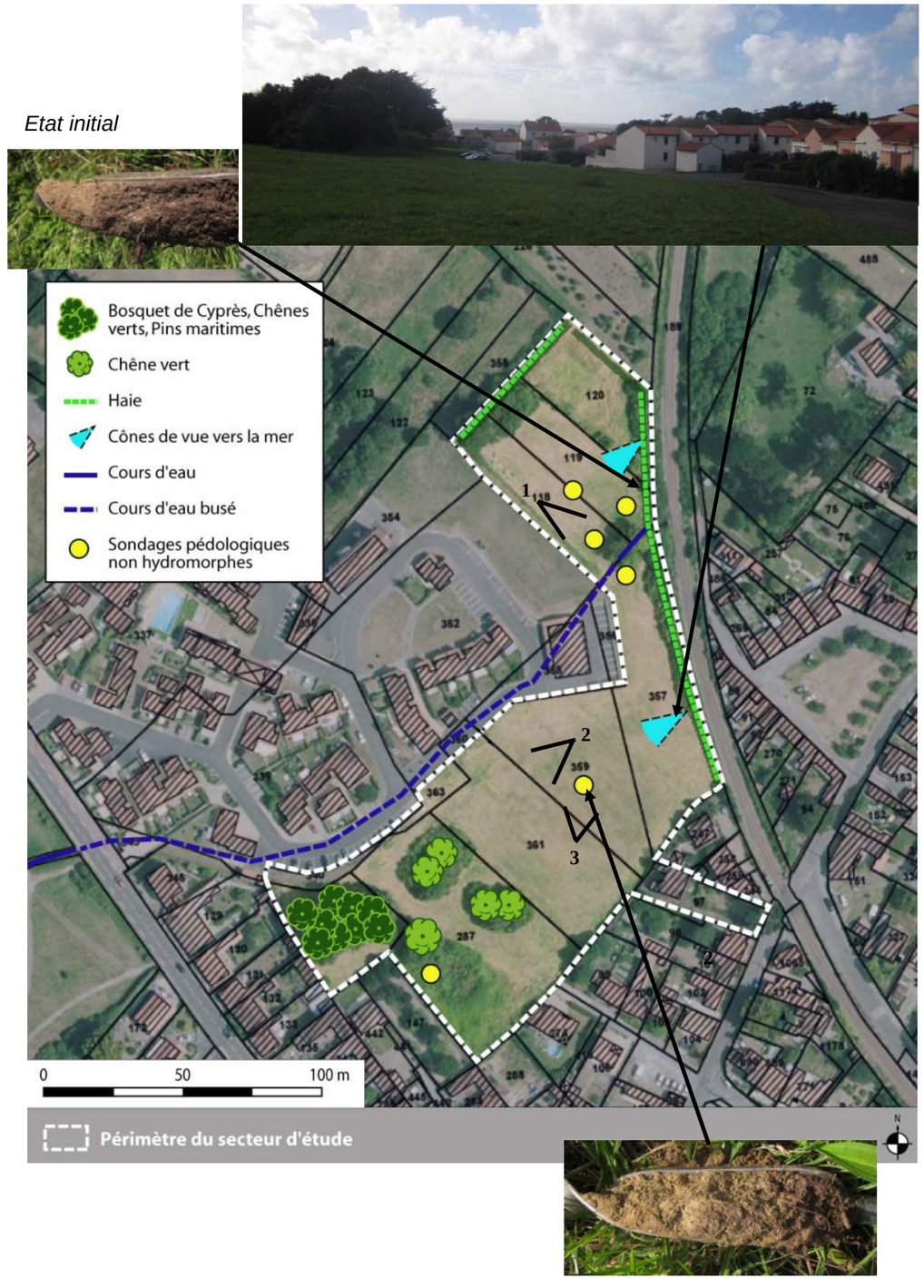
Espèces recensées au niveau du cours d'eau : Saules, Ortie dioïque, Lierre grimpant, Dactyle aggloméré, Ronce commune, Potentille rampante, Grande berce, Pulicaire dysentérique, Marguerite (présence de quelques espèces de zones humides mais à faible taux de recouvrement, les sondages pédologiques ont montré des sols limono-sableux non hydromorphes).







Etat initial



Titre 3

Chapitre 2

Analyse des caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par le plan

2.2. Analyse de la zone à urbaniser à vocation d'habitat sur le secteur de Port Saint-Jacques (suite)

Secteur de Port Saint-Jacques	Caractéristiques	Incidences et Mesures
Proximité des cœurs de vie (participation à la vie locale)	Site proche du centre-bourg et des plages	Facilité d'accès aux cœurs de vie, incidences positives - Développement des liaisons douces (limitation des déplacements)
Occupation du sol	Zone composée de prés de fauche et de bosquets au Sud.	Impact agricole faible
Qualité paysagère du site, cadre de vie	Espace naturel résiduel enclavé entre des zones urbaines et la voie ferrée. Présence de bosquets et d'arbres de qualité paysagère au Sud (Cyprès et Chênes verts) Cônes de vue sur la mer depuis le Nord du site	Incidences limitées : – Préservation et intégration à l'aménagement des bosquets et chênes verts localisés au Sud du site – Conservation et plantation de haies végétales d'essences locales à l'interface du secteur d'étude avec la voie ferrée et avec les secteurs naturels riverains – Préservation et mise en valeur des cônes de vue vers la mer depuis les espaces publics ou à usage collectif (notamment depuis les cheminements doux à créer) en partie haute du site
Sensibilités naturelles, zones humides	Aucun espace naturel inventorié ou protégé. Espèces animales et végétales observées communes. Zone composée de prés de fauche, de bosquets et arbres au Sud d'intérêt paysager (Cyprès, Chênes verts) Aucune zone humide identifiée (ni à l'inventaire communal ni lors des sondages pédologiques réalisés au sein du site) Présence d'un cours d'eau au Nord du site à ciel ouvert sur quelques mètres puis busé sous le lotissement du Port Saint-Jacques.	Incidences limitées (pas d'espèces ni d'habitat remarquable) : – Conservation et plantation de haies végétales d'essences locales à l'interface du secteur d'étude avec la voie ferrée et avec les secteurs naturels riverains – Préservation du cours d'eau et de la continuité hydraulique – Régulation des eaux pluviales – Conservation d'au moins 40% d'espaces non imperméabilisés – Eaux usées traitées en station d'épuration
Risques et nuisances	En dehors des zones à risque d'inondation. Aléa retrait-gonflement des argiles nul. Sensibilité très faible aux remontées de nappe. Aléa sismique modéré. Présence de la voie ferrée en limite de site.	Pas d'impact notable (régulation des eaux pluviales, conservation d'espaces non imperméabilisés, prise en compte du risque sismique, recul des constructions vis-à-vis de la voie ferrée)
Conditions de desserte	Accès depuis l'Avenue de la Villardière à l'Est et depuis la voie desservant la résidence du Port Saint-Jacques	Accès facilité depuis l'Avenue de la Villardière en priorité, de manière secondaire depuis la voie desservant la résidence du Port Saint-Jacques permettant de mieux ventiler les flux - Création de cheminements doux reliant les quartiers environnants au Nord-Ouest (La Rinais, La Rogère) et le centre-bourg (au sein des OAP et par la mise en place d'un emplacement réservé au Nord-Ouest en direction de la Rinais)
Desserte par les réseaux	Réseau AEP et EU à proximité	Raccordement aux réseaux possible (traitement des eaux usées en station d'épuration)

Titre 3

Chapitre 2

Analyse des caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par le plan

2.2. Analyse de la zone à urbaniser à vocation d'habitat sur le secteur de Port Saint-Jacques (suite)

OAP 11



AMENAGEMENT

Périmètre du secteur d'étude d'une superficie d'environ 1,6 ha

Principes généraux de hauteur et d'implantation des constructions

Partie du secteur dans lequel la hauteur maximale des constructions peut atteindre 9 m à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère.
Sur le reste du secteur, la hauteur maximale des constructions est limitée à 6 m à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère.

Traitement paysager du secteur

Préserver et valoriser des percées visuelles vers la mer depuis les espaces publics ou à usage collectif, notamment depuis les cheminements "doux" en partie haute du site (localisation graphique indicative, restant à être précisée par l'aménageur)

Préserver et intégrer à l'aménagement du secteur les éléments végétaux les plus intéressants pour leur intérêt paysager et/ou écologique :
- bosquet à l'entrée du site (cyprès, pin maritime, chênes)
- et (autant que faire se peut), des chênes verts épars localisés sur le secteur

Assurer a minima la conservation et/ou la plantation de haies végétales d'essences locales (cf. règlement - annexe 2) à l'interface du secteur d'étude
- avec la voie ferrée
- avec les secteurs naturels riverains

Gestion et traitement des eaux de ruissellement

Préserver autant que faire se peut et intégrer à l'aménagement paysager et hydraulique du secteur, le réseau de gestion hydraulique existant (inventaire préalable au permis à réaliser par l'aménageur)

Assurer une régulation des eaux de ruissellement à l'échelle du secteur d'étude (prenant en compte d'éventuels apports d'eau venant de l'amont hydraulique du secteur) dans le respect du zonage d'assainissement pluvial (cf. règlement - annexe 1).

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

Principe de desserte principale (desserte par les véhicules) du secteur par une voie devant être raccordée à la rue de la Villardière

Autre principe de desserte routière secondaire du secteur, à assurer depuis la voie du lotissement de la Résidence du Port St-Jacques

Principe de continuité routière pour assurer la desserte interne du secteur (tracé viaire indicatif : tracé précis, localisation de voirie restant à la discrétion de l'aménageur ou des aménageurs) : principe facultatif si la partie nord-ouest du secteur peut être desservie indépendamment (cf. autre accès depuis la rue de la Résidence du Port Saint-Jacques)

? Opportunité de desserte routière par un nouvel accès depuis la rue de la résidence du Port Saint Jacques (?)

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

Principe de desserte du secteur par cheminement 'doux' (piétons, cycles) :
- depuis la liaison "douce" en direction de la rue de Pornic et à travers le secteur jusque vers le nord-ouest
- depuis l'accès en direction de la rue de la Villardière

Ménager une possibilité de créer un cheminement "doux" en direction de l'avenue Germaine Jarnioux

Principe de liaison "douce" à assurer entre :
- la liaison en direction de la rue de Pornic et l'accès rue de la Villardière et si possible avec l'impasse Germaine Jarnioux

Raccordement à assurer du cheminement "doux" desservant le secteur avec un cheminement projeté au Nord-Ouest du secteur

? Opportunité de liaison "douce" à étudier

Titre 3

Chapitre 2

Analyse des caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par le plan

2.3. Analyse de la zone à urbaniser à vocation d'habitat sur le secteur situé entre le centre-bourg et la Jaginière

Ce secteur se situe au nord-est du centre-bourg, entre le cimetière et le secteur de la Jaginière plus au Nord, de part et d'autre de la voie-ferrée. Il porte sur une surface de 14,8 ha (emprise ferroviaire comprise), dont :

⇒ environ 12 ha sont destinés à la création de logements,

⇒ environ 5000 m² (étude en cours) à l'extension du cimetière,

⇒ les surfaces restantes correspondent à l'emprise ferroviaire et à des espaces à préserver de la construction : cônes de vue, trame verte (bosquets), zones humides...

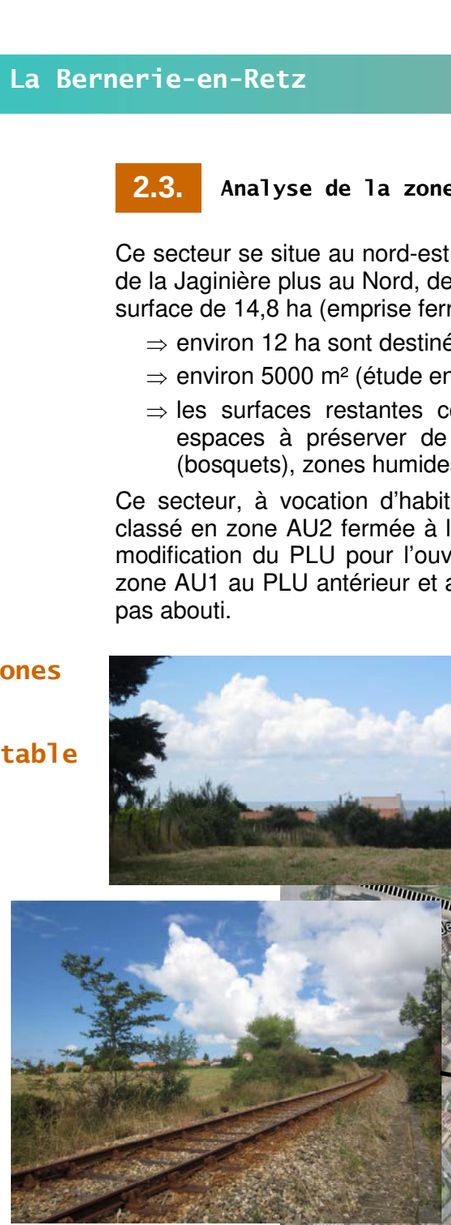
Ce secteur, à vocation d'habitat, est envisagé à moyen / long terme et est classé en zone AU2 fermée à l'urbanisation (il sera nécessaire de réaliser une modification du PLU pour l'ouvrir à l'urbanisation). Ce secteur était classé en zone AU1 au PLU antérieur et a fait l'objet d'un projet de ZAC multisites qui n'a pas abouti.

Cette principale extension urbaine à long terme, de l'agglomération, revêt un intérêt général pour la Commune :

- Ce secteur bénéficie de la proximité du centre-bourg et de la gare : l'accueil de ménages (à l'année) s'avère déterminant pour soutenir la vitalité communale
- Il assure la liaison entre le centre-bourg et les quartiers de la Jaginière situés au Nord et à l'Est Nord-Est de l'agglomération, vers le Moulin neuf : son aménagement représente l'occasion d'améliorer les liaisons de ces secteurs avec le centre-bourg et les plages et de repenser la césure que représente l'emprise ferroviaire.
- Il offre aussi l'opportunité de repenser les déplacements et le stationnement sur l'agglomération aux abords du centre-bourg, en cohérence avec les orientations du PADD (reprenant les premières conclusions de l'étude déplacements réalisée par les bureaux d'études Phytolab / GCA en 2014).
- Il doit ménager des possibilités d'extension du cimetière et permettre le cas échéant, l'installation d'équipements ou l'aménagement d'espaces pour leur intérêt collectif.

Etat initial



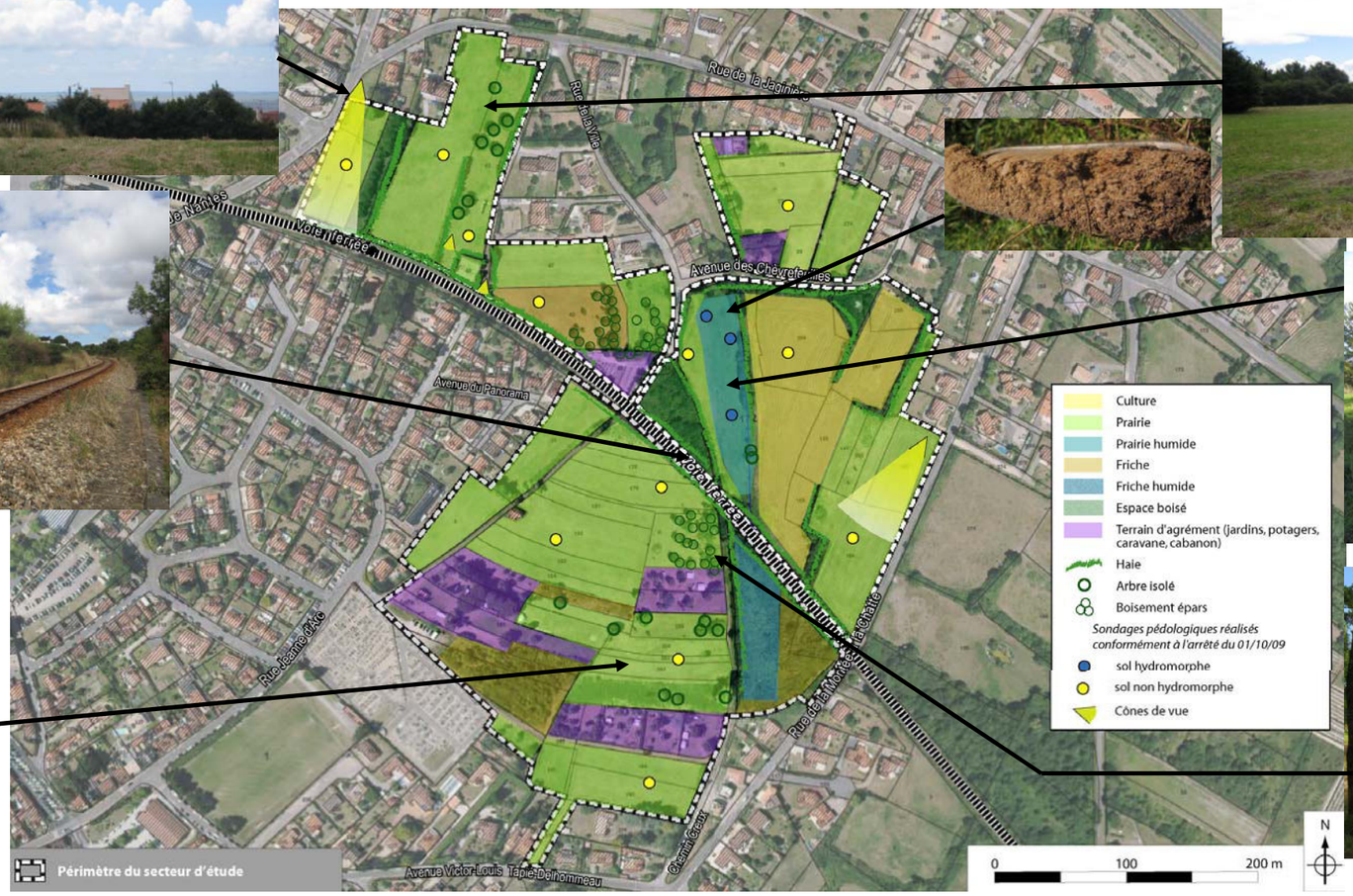












Titre 3

Chapitre 2

Analyse des caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par le plan

2.3. Analyse de la zone à urbaniser à vocation d'habitat sur le secteur situé entre le centre-bourg et la Jaginière (suite)

Secteur de la Jaginière	Caractéristiques	Incidences et Mesures
Proximité des cœurs de vie (participation à la vie locale)	Site proche du centre-bourg et des équipements sportifs	Facilité d'accès aux cœurs de vie, incidences positives - Développement des liaisons douces (limitation des déplacements) L'aménagement de ce secteur favorise le rapprochement des futurs quartiers d'habitat au centre bourg et permet un rééquilibrage autour du centre-bourg par rapport aux dernières opérations sur la ZAC de la Rogère un peu plus éloignée
Occupation du sol	Zone composée de prairies, boisements épars, friches, jardins potagers, terrains d'agrément et d'une culture à l'Est.	Impact agricole faible
Qualité paysagère du site, cadre de vie	Présence de quelques haies, boisements épars et d'arbres d'intérêt paysager Cône de vue sur la mer depuis le Nord-Ouest du site	Incidences limitées : – Préservation et intégration à l'aménagement d'espaces boisés, de micro-boisements et des haies les plus qualitatives pouvant être valorisés en espaces d'intérêt collectif au sein de l'OAP - la suppression des haies et arbres existants d'intérêt paysager pourra être admise à condition qu'elle soit compensée par des plantations similaires d'essences locales au sein du secteur d'étude – Préservation et mise en valeur des cônes de vue vers la mer au sein des OAP, mise en place d'un secteur UAc au sud de la voie ferrée où la hauteur des constructions est limitée afin de préserver le cône de vue sur la mer depuis la partie Nord-Ouest du secteur AU2 – Préservation et valorisation du vallon humide et de la continuité écologique présente au sein du site – Interfaces du secteur avec les quartiers riverains à traiter de manière paysagère et en limitant la hauteur ou en prévoyant un recul des constructions par rapport aux limites séparatives
Sensibilités naturelles, zones humides	Aucun espace naturel inventorié ou protégé. Zone composée de prairies, boisements épars (chênes pédonculés, chênes verts, pins maritimes, cyprès…), friches, jardins potagers, terrains d'agrément et d'une culture à l'Est. Présence de haies arbustives et multistrates (principales essences rencontrées : Chêne pédonculé, chêne vert, Aubépine, Frêne, Prunellier, Ronce, Lierre grimpant, Chèvrefeuille, Saules, Ajonc d'Europe, Orme…) dont certaines d'intérêt écologique, notamment au sein et aux abords du talweg humide Présence de zones humides identifiée à l'inventaire communal au sein d'un petit talweg et confirmée par la réalisation de sondages pédologiques : une prairie humide au Nord de la voie ferrée (dominée par la Pulicaire dysentérique, présence aussi de joncs, de Renoncule rampante, de marguerite…), et une friche humide au sud de la voie ferrée Espèces végétales observées communes, non protégées. Quelques espèces animales d'intérêt patrimonial à prendre en compte : Bouscarle de Cetti, Tarier pâtre, Faucon hobereau, Lézard vert, Lézard des murailles	Incidences limitées : – Préservation des principaux éléments naturels d'intérêt écologique au sein du site dans l'OAP (cf. page suivante) : préservation des haies bocagères structurantes, préservation des espaces boisés et des haies d'intérêt - si leur suppression s'avère nécessaire pour l'aménagement du secteur, celle-ci devra être compensée par des plantations similaires d'essences locales au sein du secteur d'étude – Préservation des zones humides dans l'OAP et sous forme d'un tramage spécifique au plan de zonage assorti de dispositions réglementaires - si la zone humide est impactée par la création d'une voie en traversée du site, le projet devra justifier de l'incapacité de la réaliser hors zone humide, et devra prévoir des dispositions pour éviter ou réduire au maximum ses incidences sur la zone humide et à défaut compenser les incidences résiduelles en compatibilité avec le SAGE et le SDAGE – Préservation et valorisation du vallon humide et de la continuité écologique présente au sein du site – Régulation des eaux pluviales – Conservation d'au moins 40% d'espaces non imperméabilisés – Eaux usées traitées en station d'épuration
Risques et nuisances	En dehors des zones à risque d'inondation. Aléa retrait-gonflement des argiles nul à faible. Sensibilité très faible aux remontées de nappe. Aléa sismique modéré. Secteur traversé par la voie ferrée.	Pas d'impact notable : régulation des eaux pluviales, conservation d'espaces non imperméabilisés, prise en compte du risque sismique, recul des constructions vis-à-vis de la voie ferrée et maintien des haies existantes le long de la voie ferrée

Titre 3

Chapitre 2

Analyse des caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par le plan

2.3. Analyse de la zone à urbaniser à vocation d'habitat sur le secteur situé entre le centre-bourg et la Jaginière (suite)

Secteur de la Jaginière	Caractéristiques	Incidences et Mesures
Conditions de desserte	Accès principaux depuis la rue de Nantes/rue René-Guy Cadou, rue de la Montée à la Chatte, rue Jeanne d'Arc et avenue Tapie Delhommeau Accès secondaires depuis la rue de la Jaginière	La réalisation de ce futur quartier d'habitat doit permettre d'assurer une liaison transversale reliant la rue René-Guy Cadou / rue de Nantes à la rue de la Montée à la Chatte qui constituera l'artère structurante de la partie Nord du secteur AU2 et représentera une liaison interquartier dans la continuité de la rue Gilbert Burlot devant permettre aux véhicules d'éviter le centre-bourg dans le cadre des liaisons entre les secteurs de la Rinais, de la Villardière et les quartiers situés côté Sennetière. Ce secteur représente également l'opportunité de renforcer et d'améliorer les liaisons par cheminement ''doux'' (piétons, cycles) entre les quartiers localisés au Nord de l'agglomération (y compris le secteur du Moulin Neuf, du Pré Tarin et des Chaloires) et le centre-bourg et ses plages Plus particulièrement, le projet (ambitieux) de liaison ''douce'' Nord Sud, au cœur du secteur AU2, intégrant un nouveau passage de la voie ferrée, faciliterait et sécuriserait les déplacements des piétons et des cycles entre ces quartiers, offrant une alternative très attrayante à des voies comme la rue de la Montée à la Chatte et la rue de Nantes (voire la rue de la Jaginière, si cette nouvelle liaison Nord-Sud peut permettre d'éviter de cheminer le long de cette rue, peu sécurisante.
Desserte par les réseaux	Réseau AEP et EU à proximité	Raccordement aux réseaux possible (traitement des eaux usées en station d'épuration)

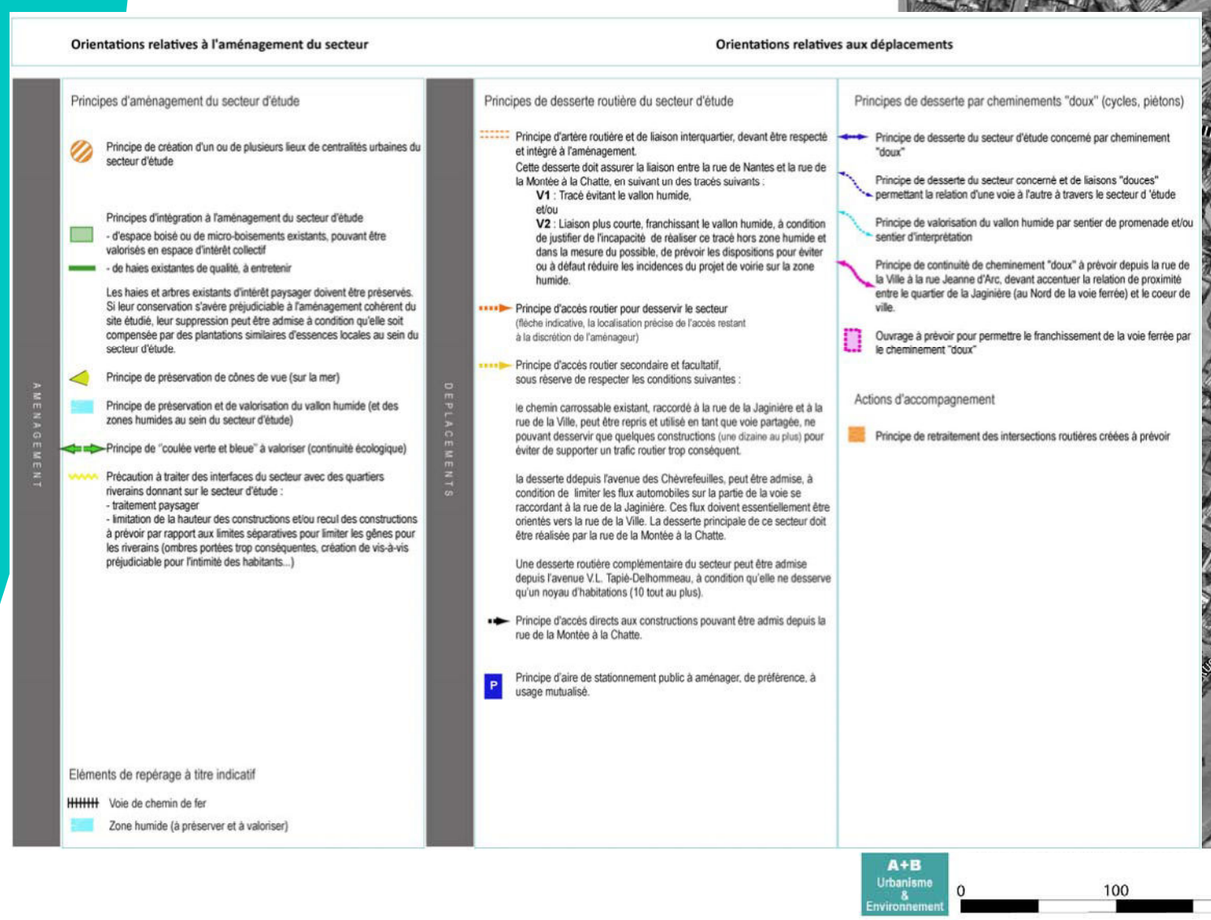
Titre 3

Chapitre 2

Analyse des caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par le plan

2.3. Analyse de la zone à urbaniser à vocation d'habitat sur le secteur situé entre le centre-bourg et la Jaginière (suite)

OAP 12



Titre 3

Chapitre 2

Analyse des caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par le plan

2.4. Analyse de la zone à urbaniser envisagée pour l'extension du complexe sportif

Ce secteur se situe au sud-est du centre-bourg (rue des Grands Prés) et est destiné aux équipements d'intérêt collectif à vocation sportive, récréative et de loisirs. Il porte sur une surface de 5,6 ha et est en cours d'urbanisation, il est classé en zone AU1s.

Ce secteur était déjà classé en zone AU1s au PLU antérieur suite à une mise en compatibilité du PLU résultant de la déclaration d'utilité publique (DUP) du projet de complexe sportif concernant ce secteur. Cette DUP est validée par arrêté préfectoral du 17 juillet 2013.

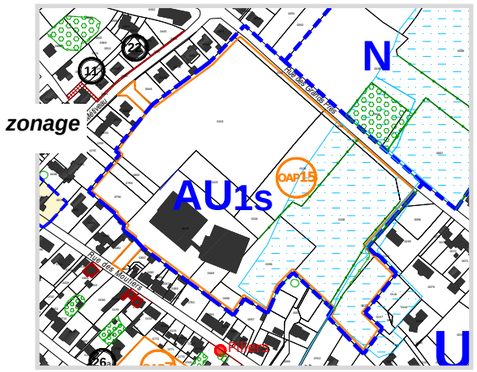
Le dossier de DUP, intégrant étude d'impact et dossier établi au titre de la loi sur l'eau, a permis d'inventorier des haies bocagères à conserver, le passage d'un cours d'eau à préserver et la présence de zones humides, dont la conservation peut être remise en cause par le projet du complexe sportif. Le dossier de DUP définit en conséquence les mesures prises visant à recréer trois mares au sein du secteur AU1s (cf. plan ci-contre des ouvrages principaux sur le secteur d'étude) et à recréer ou restaurer des zones humides en dehors du secteur : renaturation ou restauration d'une mare et d'une zone humide sur la ZAC de La Rogère, travaux de renaturation ou de restauration de mares sur le Pré Boismain, la Noue Fleurie et rue Primevère), en compensation de l'impact du projet sur les zones humides.

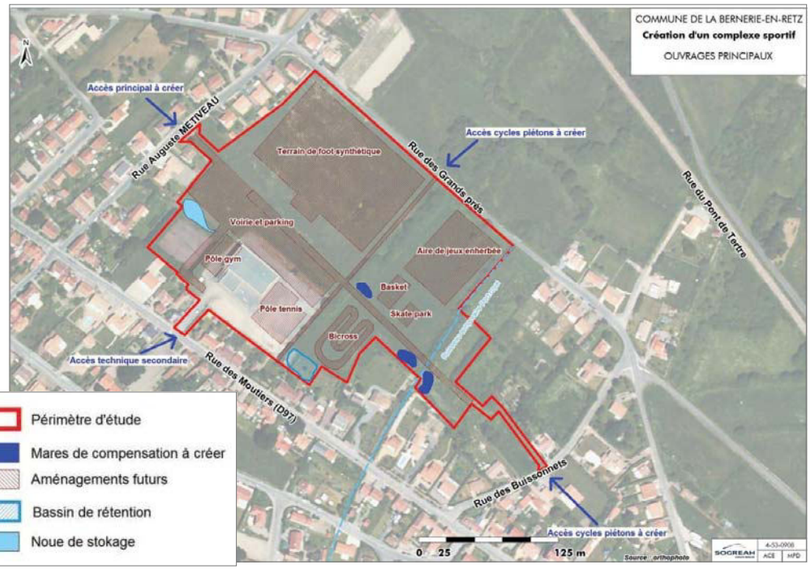
Il précise également les mesures prises pour gérer les eaux pluviales, à travers la mise en place de noue de stockage et de bassin de rétention.

Il définit aussi les principes d'accès au secteur, que ce soit pour les véhicules que pour les piétons et les cycles.

Dans le respect du dossier de DUP, la définition au PLU de ce secteur AU1s est accompagnée d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP15), rappelant les principes d'aménagement, de desserte du secteur, de prise en compte des zones humides et les mesures compensatoires prévues pour la dénaturation ou suppression de zones humides.

Extrait du règlement graphique : zonage





OAP 15



Titre 3

Chapitre 2

Analyse des caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par le plan

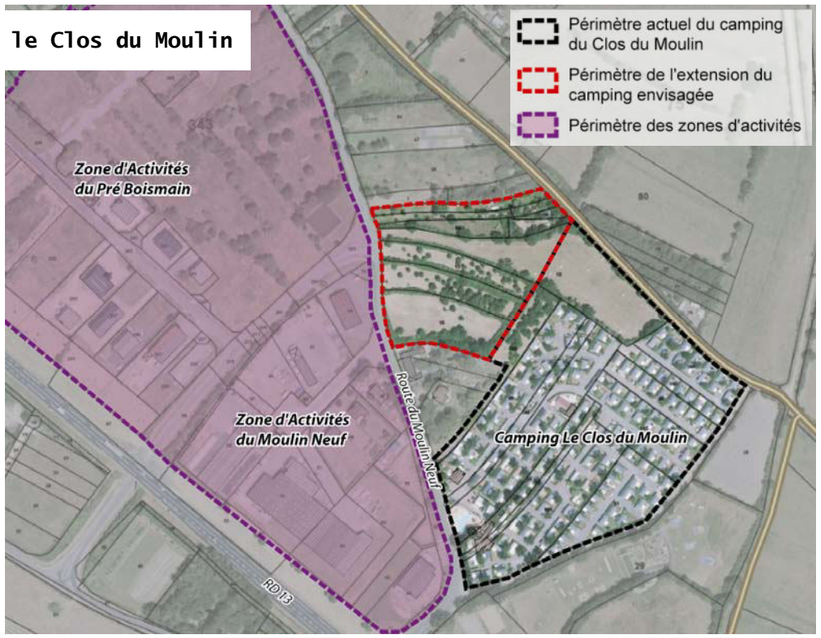
2.5. Analyse de la zone à urbaniser envisagée pour l'extension du Camping le Clos du Moulin

Une seule extension de camping est envisagée dans le projet de PLU : celle du camping du Clos du Moulin localisé au Nord-Est de la commune, en continuité de l'espace aggloméré allant du Moulin Neuf au Pré Tarin / Les Chaloires.

Il porte sur une surface de 1,9 ha, il est classé en zone AU2L et était classé en zone A au PLU antérieur. Ce secteur nécessitera une modification du PLU dans les 9 ans à venir pour être ouvert à l'urbanisation.

Il est destiné à recevoir des tentes, caravanes, habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et le cas échant des constructions et installations liées et nécessaires à l'exercice de ces activités.

La délimitation de ce secteur respecte les articles L.121-8 et L.121-9 du code de l'urbanisme en application de la loi littoral puisqu'il est localisé en continuité d'un espace urbain aggloméré d'une surface de près de 24 ha pouvant être assimilé à un village (celui-ci regroupant les secteurs UAb et UB à dominante d'habitat du Pré Tarin et des Chaloires de taille significative, le secteur UB riverain du Moulin Neuf et le secteur UE des zones d'activités du Moulin Neuf et du Pré Boismain - cf. extrait cartographie du plan de zonage en page suivante).



Secteur de Moulin Neuf	Caractéristiques	Incidences et Mesures
Occupation du sol	Zone composée de terrains en déprise agricole, en partie boisés	Impact agricole faible à nul
Qualité paysagère du site, cadre de vie	Pas d'intérêt paysager particulier Présence de bosquets et d'arbres Présence de quelques haies bocagères	Incidences limitées : Mesures visant à limiter les constructions et l'imperméabilisation des sols : – Emprise au sol maximale des constructions de 10 % – Coefficient d'imperméabilisation maximal autorisé de 25% Une OAP pourra être intégrée à la modification du PLU nécessaire pour l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur afin de permettre la préservation des éléments paysagers les plus intéressants (haies, arbres)
Sensibilités naturelles, zones humides	Aucun espace naturel inventorié ou protégé. En dehors des continuités écologiques identifiées à l'échelle communale. Zone composée de terrains en déprise agricole, en partie boisés Aucune zone humide identifiée	Incidences limitées : Mesures visant à limiter les constructions et l'imperméabilisation des sols (cf. précédemment) Une OAP pourra être intégrée à la modification du PLU nécessaire pour l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur afin de permettre la préservation des éléments qui pourraient présenter un intérêt écologique (haies)
Risques et nuisances	En dehors des zones à risque d'inondation. Aléa retrait-gonflement des argiles faible. Sensibilité forte à très faible aux remontées de nappe. Aléa sismique modéré.	Pas d'impact notable : constructions légères, mesures visant à la limitation de l'emprise au sol des constructions et de l'imperméabilisation des sols
Conditions de desserte	Accès depuis l'entrée du camping existant route du Moulin Neuf	Un nouveau cheminement piéton est prévu dans l'OAP depuis la route du Moulin Neuf. Ceci permettra d'améliorer et de sécuriser les conditions de déplacements des campings en direction du bourg et des plages : il s'agit d'orienter les déplacements, via l'extension envisagée, directement vers la rue du Pré Bonbeurre (voie desservant la zone d'activités du Pré Boismain) qui devrait elle-même pouvoir faire l'objet d'une requalification pour sécuriser les cheminements ''doux'' (passage sous la ''route Bleue'') en direction du bourg ou des plages. Ceci permettra d'éviter que les piétons et les cycles continuent d'emprunter la rue du Moulin Neuf et qu'ils ne soient pas tentés de franchir la route bleue en dehors du passage souterrain pour regagner le bourg ou les plages.
Desserte par les réseaux	Le camping du Clos du Moulin est déjà desservi par les réseaux d'eau potable et d'eaux usées	Pas d'incidences notables (traitement des eaux usées en station d'épuration qui dispose de capacités suffisantes)

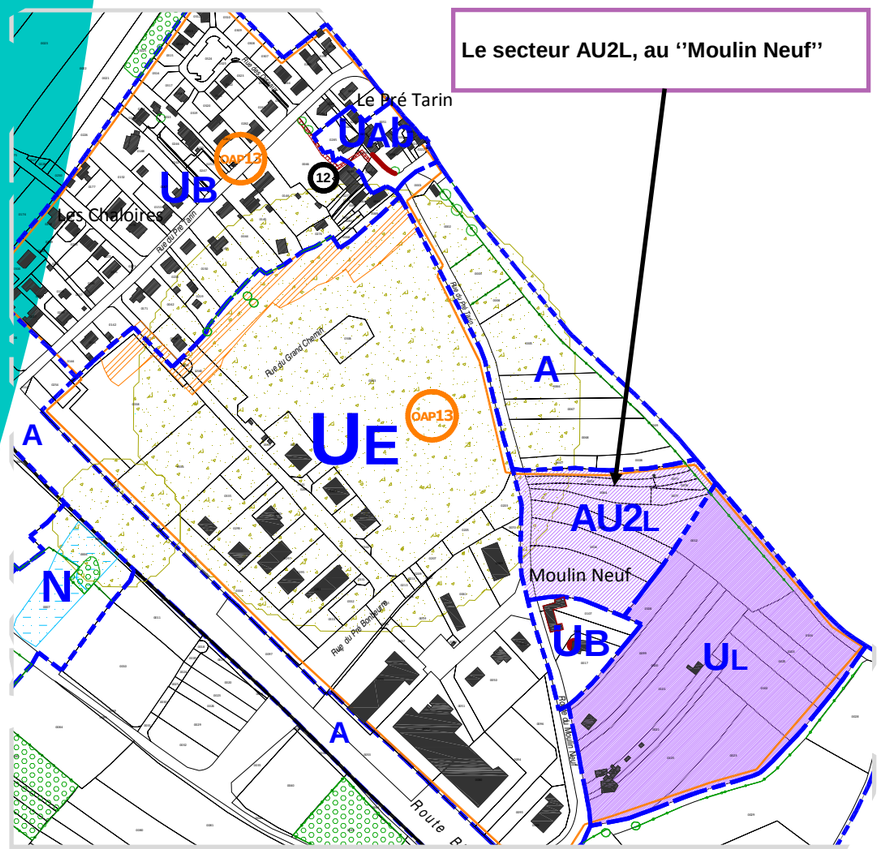
2.5. Analyse de la zone à urbaniser envisagée pour l'extension du Camping le Clos du Moulin (suite)

Titre 3

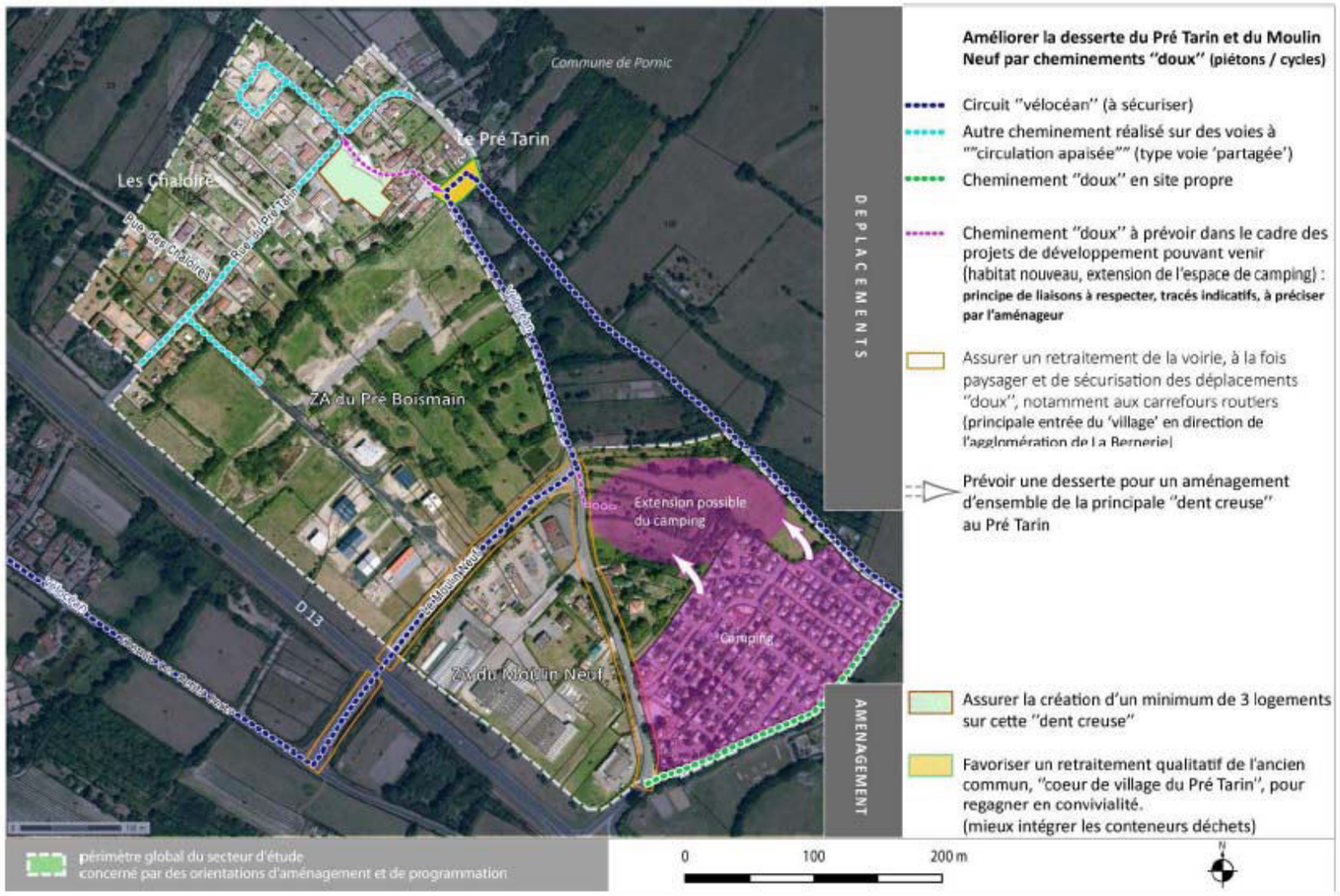
Chapitre 2

Analyse des caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par le plan

Extrait du plan de zonage



OAP 13



Titre 3

Chapitre 2

Analyse des caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par le plan

2.6. Analyse des emplacements réservés

Le projet de PLU prévoit plusieurs types d'emplacements réservés en cohérence avec les orientations du PADD (cf. chapitre 2.4 du Titre 2) :

- **des emplacements réservés destinés à améliorer la qualité des déplacements et du stationnement sur l'agglomération** : ces emplacements réservés, au regard de leur superficie et de l'occupation des sols, ne sont pas de nature à impacter des milieux d'intérêt écologique, les voies douces nouvellement créées à proximité du littoral permettront d'améliorer les liaisons piétonnes et ainsi de canaliser les flux des piétons évitant la détérioration de milieux naturels alentours. Les retraitements de voiries et permettront, quant à eux, d'améliorer la sécurisation des déplacements.
- **des emplacements réservés destinés à des retraitements paysagers** : ces aménagements vises à améliorer la qualité paysagère des espaces verts et des aires de stationnement, ce qui aura un impact positif sur le paysage et le cadre de vie.
- **des emplacements réservés destinés à améliorer la gestion des eaux pluviales** : ces emplacements réservés concernent des surfaces plus conséquentes mais sont localisés sur des terrains à caractère agricole (prairies de fauche et pâturage équin) sans réel intérêt écologique (en dehors des espaces naturels inventoriés et protégés, en dehors des zones humides inventoriées). Ces ouvrages doivent permettre d'améliorer la gestion des eaux pluviales afin de mieux réguler les débits et flux d'eaux se déversant in fine en Baie de Bourgneuf, évitant ainsi d'avoir des rejets trop brutaux (lors de forts évènements pluvieux) pouvant fragiliser la qualité des ressources biotiques et notamment conchylicoles en baie de Bourgneuf.

Les emplacements réservés ainsi définis au PLU n'ont donc pas d'incidences négatives notables sur l'environnement, et auront au contraire à terme des incidences positives.

Chapitre 3

Incidences notables du plan sur l'environnement et mesures envisagées pour éviter, limiter ou compenser les conséquences du plan sur l'environnement

Titre 3

Chapitre 3

Incidences notables du plan sur l'environnement et mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les conséquences du plan sur l'environnement

Conformément à l'article **R. 151-3 du Code de l'urbanisme,** le plan local d'urbanisme de la commune de La Bernerie-en-Retz devant faire l'objet d'une évaluation environnementale conformément aux articles L. 104-2 et R.104-9 du Code de l'urbanisme, le présent chapitre a pour objet d'analyser *les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement* et de présenter les mesures envisagées pour éviter, réduire et si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement.

Cette analyse est développée au regard du diagnostic du territoire et de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution, qui ont été préalablement présentés en titre 1 du présent rapport de présentation (notamment le chapitre 1 du titre I). Elle se présente sous forme de tableau traitant chacune des grandes thématiques environnementales à enjeux sur le territoire.

3.1. Incidences sur la consommation d'espace

Thématique	Orientations portées par le projet	Incidences du projet	Mesures prises par le projet pour éviter, réduire ou compenser les incidences négatives
Consommation d'espace	Réduire la consommation d'espace agricole (et naturel) par le développement urbain • d'au moins 30% pour le développement de l'habitat et des équipements d'intérêt collectif • d'au moins 10 % pour le développement des sites d'activités économiques	Les incidences négatives du projet relatives à la consommation d'espace sont limitées : Le projet prévoit **environ 17 hectares** de terrain vierges de construction destinés à l'urbanisation pour de nouveaux quartiers d'habitat en extension de l'agglomération parmi lesquels : • Environ 3,6 hectares restant à urbaniser sur la ZAC de la Rogère, au Nord de l'agglomération, déjà voués à l'urbanisation au PLU en vigueur (zone AU1R). • Environ 1,5 hectares (réellement aménageables) sur le secteur du Port Saint-Jacques, ouvert à l'urbanisation (en zone AU1) et déjà voué à l'urbanisation (zone AU1 au PLU en vigueur). • Environ 11,9 hectares (réellement aménageables pour la réalisation de logements) entre le centre-bourg et La Jaginière, en zone AU2 fermée à l'urbanisation. Ce secteur était également déjà voué à l'urbanisation au PLU en vigueur en zone AU1 et AU2 (un projet de ZAC multisites avait été lancé sur ce secteur et celui de Port-Saint-Jacques). Le nouveau projet de PLU restitue plusieurs secteurs voués à l'urbanisation pour de l'habitat en zone naturelle ou agricole, il limite ainsi la consommation d'espace future par rapport à la consommation d'espace passée mais aussi par rapport à celle prévue dans le PLU en vigueur (32,7 ha de zones U et AU (dont 29 ha de zones AU2) sont reclassées en zones A ou N et seuls 2 ha sont pris sur les zones A et N (moins de 1000 m² sont reclassés en zones UA et UB au regard de l'ajustement du périmètre de l'AVAP et environ 1,9 ha sont classés en zone AU2l pour l'extension du camping du Moulin Neuf). Le projet ne prévoit pas la création de nouveaux secteurs d'activités économiques mais veille à maintenir et à renforcer les activités existantes sur la commune, notamment : • la Zone d'Activités du Moulin Neuf et celle du Pré Boismain qui conserve encore des possibilités d'implantation pour l'accueil d'activités industrielles, artisanales et tertiaires, • les activités conchylicoles notamment celles localisées à la Sennetière. Le projet veille aussi à encadrer, soutenir et diversifier les initiatives de valorisation touristique du territoire. Il encadre le développement des terrains de camping et des parcs résidentiels de loisirs (une seule extension d'un camping existant est envisagée et est, pour le moment, fermée à l'urbanisation, le projet de PLU exclut toute nouvelle création de camping et de parcs résidentiels de loisirs). Le projet préserve des possibilités d'évolution, d'adaptation et d'extension des différents équipements publics ou d'intérêt collectif existants (équipements scolaires et périscolaires, mairie, équipements culturels et d'intérêt patrimonial, cimetière, centre de secours…). Il prévoit la poursuite de l'aménagement du complexe sportif des Grands Prés déjà engagé (en zone AU1s) afin de l'affirmer comme véritable pôle d'équipements publics de l'agglomération.	Le projet veille à maîtriser la consommation d'espace en : • privilégiant les opérations de renouvellement urbain et la construction au sein du tissu urbain existant (190 logements sont potentiellement réalisables au sein de l'enveloppe urbaine dans les dix prochaines années) • échelonnant dans le temps les ouvertures à l'urbanisation pour réguler dans le temps la croissance démographique • réduisant réellement d'un peu plus de 30% la consommation d'espace agricole (et naturel) destiné au développement de l'habitat et des équipements (par rapport aux dix dernières années) (plus de 35 % pour l'habitat seul (sans les équipements)) • réduisant réellement de 45 % la consommation d'espace agricole (et naturel) destiné au développement des activités économiques (dont les campings) (par rapport aux dix dernières années) (-68 % pour les activités économiques seules sans l'extension du camping du Moulin Neuf)

Titre 3

Chapitre 3

Incidences notables du plan sur l'environnement et mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les conséquences du plan sur l'environnement

3.2. Incidences sur les milieux naturels, la biodiversité, les continuités écologiques

Thématique	Orientations portées par le projet	Incidences du projet	Mesures prises par le projet pour éviter, réduire ou compenser les incidences négatives
Milieux naturels, biodiversité, continuités écologiques	Préserver et valoriser les continuités écologiques : • favoriser le maintien et le renforcement de continuités écologiques liées aux trames verte et bleue • valoriser le cas échéant ces continuités écologiques par la mise en place de sentiers de découverte du patrimoine naturel Encourager des opérations d'aménagement et un traitement des espaces collectifs, adoptant une démarche respectueuse de l'environnement, que ce soit à travers : • la prise en compte des éléments végétaux intéressants existants sur les périmètres d'opération, • le recours à des essences végétales locales, adaptées au contexte du site d'étude, pour le traitement paysager, • les mesures prises pour préserver et favoriser le maintient de la biodiversité ''urbaine'' et ordinaire Savoir maintenir des espaces d'aération urbaine (espaces récréatifs, espaces verts, espaces publics de convivialité) : • Préserver et pouvoir valoriser la 'trame verte' en tant qu'espaces d'intérêt collectif ou paysager ou identitaire (parc du square Thibaud, îlots de jardins potagers, espaces verts de quartiers)	Le projet n'affecte aucun milieu naturel sensible. Le développement urbain projeté se situe en dehors des milieux naturels les plus sensibles. De plus, comme énoncé précédemment, il veille à limiter la consommation d'espace et ainsi la ponction d'espaces naturels et agricoles. Les espaces concernés par des extensions urbaines sur l'agglomération de la Bernerie-en-Retz renferment des milieux relativement ordinaires, ceux-ci se situant à proximité immédiate d'espaces déjà urbanisés. Seuls quelques éléments arborés ou bocagers présentent un intérêt paysager voire écologique et sont préservés au sein des orientations d'aménagement et de programmation. Seul le secteur de la Jaginière renferme des zones humides identifiées à l'inventaire et confirmées par des sondages pédologiques réalisés dans le cadre des études du PLU. Le projet prévoit leur préservation et leur intégration au sein d'une coulée verte jouant le rôle de corridor écologique. Une petite partie de la zone humide sera sans doute impactée par la création d'une voirie qui devra la traverser pour desservir les futurs quartiers et améliorer les conditions de circulation du bourg. Le projet devra démontrer que l'impact sur la zone humide a été réduit au maximum après étude d'alternatives possibles permettant d'éviter cet impact. Il devra prévoir le cas échéant des mesures compensatoires comme le prévoit le règlement en accord avec le SDAGE et le SAGE. Un aménagement spécifique de la voie à créer devra être prévu à hauteur de la traversée de la zone humide afin de limiter au maximum les incidences sur ces milieux et de permettre le passage de la petite faune et des éventuels amphibiens qui sont susceptibles d'emprunter ce corridor humide se situant dans un talweg. Le projet veille à préserver les espaces naturels à forte valeur écologique (réservoirs de biodiversité), notamment les espaces naturels remarquables définis au titre de la loi Littoral (côte rocheuse, plages, estran de la Baie de Bourgneuf) et inclus en sites Natura 2000 ainsi que les espaces naturels sensibles (vallon de Versannes notamment). Il veille également à préserver les principales continuités écologiques identifiées à l'échelle communale (notamment le vallon de Versannes ou encore les espaces situés dans la coupure d'urbanisation de la Villardière). Ces milieux naturels remarquables sont préservés en zone naturelle. Les autres continuités écologiques, garantes de la fonctionnalité de ces milieux, sont intégrées en zone naturelle (au niveau des principaux cours d'eau notamment) ou agricole afin de préserver les principales voies de déplacement empruntées par les espèces sauvages. Les espaces inscrits en ZNIEFF de type 2 sont également pris en compte et préservés par le projet de PLU, et sont intégrées en zone naturelle (en zone N ou NR pour les espaces naturels remarquables définis au titre de la Loi Littoral). Les zones humides inventoriées (et identifiées par un tramage sur les plans de zonage), les principaux boisements, les arbres remarquables et les haies d'intérêt écologique ou paysager font l'objet de mesures de préservation. Les principales incidences sur les milieux naturels récepteurs resteront circonscrites aux rejets générés par le développement urbain : eaux usées (préalablement traitées) et eaux pluviales. Le projet prévoit d'assurer une bonne gestion des eaux pluviales et usées : une mise à jour du zonage d'assainissement eaux usées (réalisé en février 2008) est établie en parallèle de l'élaboration du PLU. Un Schéma directeur d'assainissement pluvial et un zonage eaux pluviales ont également été réalisés. La station d'épuration du Salineau localisée sur la commune voisine des Moutiers-en-Retz et qui assure le traitement des effluents de la commune de la Bernerie (avec celles des Moutiers et de Bourgneuf-en-Retz) dispose de capacités suffisantes pour permettre l'urbanisation des secteurs voués à l'urbanisation des 3 communes raccordées à l'horizon 15 ans.	Les espaces naturels remarquables définis au titre de la Loi Littoral sont préservés en zone NR. Les autres milieux naturels sensibles et les continuités écologiques identifiées sur le territoire communal sont préservés en zone naturelle. Les zones humides inventoriées sont identifiées par un tramage au plan de zonage assorti de dispositions réglementaires permettant de les préserver conformément au SDAGE Loire-Bretagne et au SAGE du Marais Breton et du Bassin Versant de la Baie de Bourgneuf. 12,3 hectares de boisements sont préservés au titre des Espaces Boisés Classés. Les haies et boisements présentant un intérêt écologique et/ou paysager et les arbres remarquables sont identifiés sur les plans de zonage et préservés au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme (17,8 ha de boisements, 12,27 km de haies et 302 arbres sont préservés à ce titre). Les dispositions générales des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) demandent à ce que toute opération d'aménagement mette en évidence les espaces ou éléments pouvant présenter un intérêt pour la qualité paysagère et écologique du site : arbres remarquables, haies végétales, boisements, prairies offrant une biodiversité intéressante, arbres à cavités… et réfléchisse à leur place et leurs fonctions pour les intégrer à la vie du quartier. Des plantations complémentaires peuvent être réalisées notamment en ayant pour objectif d'assurer des continuités entre espaces naturels favorisant le maintien et l'enrichissement de la biodiversité et des continuités écologiques. Des éléments arborés et bocagers d'intérêt paysager et/ou écologique sont également préservés au sein des OAP. L'OAP du secteur de la Jaginière (OAP 12) prévoit également un principe de coulée verte (s'appuyant sur des zones humides et jouant le rôle de continuité écologique) à préserver et à valoriser au sein du futur quartier. Le règlement demande en zones UA et UB la plantation d'un arbre pour chaque nouvelle construction principale, afin de renouveler à terme le couvert végétal de l'agglomération qui se réduit inexorablement avec la densification.

Titre 3

Chapitre 3

Incidences notables du plan sur l'environnement et mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les conséquences du plan sur l'environnement

3.3. Incidences sur le paysage et le patrimoine

Thématique	Orientations portées par le projet	Incidences du projet	Mesures prises par le projet pour éviter, réduire ou compenser les incidences négatives
Paysage et patrimoine	Préserver et valoriser le patrimoine bâti, culturel, garant de l'identité de la Bernerie-en-Retz Préserver et valoriser le patrimoine paysager végétal, balnéaire, champêtre et bocager Restructurer dans le temps les espaces 'agricoles' et de transition périurbaine	La préservation et la valorisation du paysage et du patrimoine bâti, naturel et culturel de la commune constitue un axe prioritaire du PADD qui entend souligner et préserver à la fois l'identité littorale et balnéaire de la commune ainsi que l'identité rurale et champêtre des paysages hérités de la tradition agricole qui offrent un cadre de vie privilégié. Ainsi, même si la mise en œuvre du projet implique un impact sur le paysage avec la disparition de terrains agricoles voire naturels au profit de constructions nouvelles en continuité ou en complément du tissu urbain existant, cet impact est toutefois limité par l'ensemble des mesures prises qui se traduisent par : – la prise en compte de l'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP) définie sur la commune qui a pour objectif de promouvoir le patrimoine bâti et les espaces dans le respect du développement durable (préservation du patrimoine balnéaire, architectural et rural, notamment le cœur ancien du bourg, notamment autour de l'église, des villas d'architecture balnéaire, d'anciennes granges héritées du patrimoine agricole, mais aussi l'ensemble du patrimoine rural et culturel allant du château de la Gressière (monument historique), jusqu'au 'petit patrimoine' (calvaires, croix, fours, puits…) ; – la préservation des îlots et sites d'intérêt patrimonial situés en dehors de l'AVAP (patrimoine bâti, petit patrimoine, patrimoine rural et notamment les anciens cœurs de villages ou de hameaux rattachés et intégrés à l'agglomération) ; – la préservation et la valorisation du patrimoine paysager végétal, balnéaire, champêtre et bocager : arbres remarquables, boisements significatifs et éléments caractéristiques du paysage littoral, frange maritime et notamment écluses à poissons et pêcheries, trame bocagère et champêtre de l'arrière pays, espaces publics en particulier les communs de villages, parcs et jardins publics … ; – la préservation de cônes de vue, notamment sur la mer et le trait de côte ainsi que sur le clocher de l'église (certains sont mentionnés par l'AVAP, le PADD reprend et poursuit ces objectifs). Les différentes orientations d'aménagement et de programmation définies sur les principales extensions urbaines veillent à réussir la greffe des nouveaux quartiers par rapport à leur environnement, qu'il soit naturel, agricole ou urbain. Elles veillent notamment à préserver et valoriser les cônes de vue vers la mer, à préserver et à intégrer à l'aménagement des secteurs d'études les espaces boisés, les haies et arbres remarquables, à défaut il conviendra de compenser leur suppression par des plantations similaires d'essences locales au sein du secteur d'étude. Le projet encourage les restructurations foncières et paysagères propices à une meilleure gestion et valorisation des espaces de transition périurbaine et d'arrière-pays ou à un retour à l'exploitation agricole en affirmant et préservant des espaces agricoles pérennes, en préservant les espaces naturels et agricoles de tout mitage notamment par le camping ou le stationnement dispersé ou isolé de caravanes. Il s'agit également de requalifier les espaces urbains marquant les principales portes d'entrée de la Bernerie-en-Retz depuis a route bleue (RD13), à savoir d'une part autour de l'échangeur avec la RD66 (rue René Guy Cadou) et d'autre part à l'échangeur de la zone d'activités du Moulin Neuf.	Les éléments de patrimoine bâti et de « petit patrimoine local » inventoriés dans le cadre du PLU en dehors de l'AVAP sont préservés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Une OAP spécifique permet de préserver les anciens communs de village situés en dehors de l'AVAP. 12,3 de boisements sont préservés au titre des Espaces Boisés Classés. Les arbres, haies et boisements présentant un intérêt paysager sont identifiés sur les plans de zonage et préservés au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme (17,8 ha de boisements, 12,27 km de haies et 302 arbres remarquables sont préservés à ce titre). Tous travaux ayant pour effet de détruire un de ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. En cas de suppression nécessaire et justifiée, celle-ci devra être compensée par des plantations similaires d'essences locales. Des éléments arborés et bocagers d'intérêt paysager sont également préservés au sein des orientations d'aménagement et de programmation. A défaut leur suppression devra être compensée par des plantations similaires d'essences locales au sein du secteur d'étude. Les cônes de vue situés dans des zones d'urbanisation future sont pris en compte et préservés dans les OAP. Un secteur UAc, localisé au Sud de la voie ferrée à proximité de la rue René Guy Cadou, pour lequel le règlement limite la hauteur de construction, a été mis en place afin de préserver le cône de vue vers la mer depuis le secteur de la Jaginière (cône de vue préservé au sein de l'OAP12). Lorsque les cônes de vue sont situés en zone agricole et naturelle, le règlement de ces zones favorise leur préservation en y évitant ou limitant sensiblement la construction nouvelle (seules sont admises les constructions agricoles en zone agricole - de plus les espaces vierges de construction à proximité du littoral sont en zone naturelle N). Dans les espaces agricoles pérennes (zone A), seules les constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles (y compris le logement de fonction de l'exploitant agricole sous certaines conditions) et aux équipements collectifs ou services publics sont autorisées. Le règlement admet également l'extension limitée des constructions à usage d'habitation mais sans aucune création de logement nouveau. L'OAP 9 qui concerne l'entrée Nord d'agglomération au niveau de l'échangeur de la RD13 avec la rue René Guy Cadou répond aux enjeux de sécurisation des flux et des conditions d'accessibilité au centre de secours, ainsi qu'aux enjeux paysagers d'entrée d'agglomération. L'OAP 13 qui concerne le secteur d'activités du Moulin Neuf et du Pré Boismain prévoit le retraitement de la voirie, à la fois paysager et de sécurisation des déplacements « doux ».

Titre 3

Chapitre 3

Incidences notables du plan sur l'environnement et mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les conséquences du plan sur l'environnement

3.4. Incidences sur la ressource en eau

Thématique	Orientations portées par le projet	Incidences du projet	Mesures prises par le projet pour éviter, réduire ou compenser les incidences négatives
Ressource en eau	Préserver et entretenir les continuités hydrauliques, préserver les cours d'eau, les secteurs humides de la commune et de manière générale les milieux récepteurs d'eau pluviale Améliorer en particulier la gestion et le traitement des eaux pluviales Limiter les pollutions des sols et des sous-sols, de la ressource en eau, en assurant une bonne gestion des eaux pluviales et des eaux usées	Le projet veille tout d'abord à préserver les éléments naturels jouant un rôle vis-à-vis de la ressource eau (en termes de qualité et de quantité) : les vallons, cours d'eau et talwegs, les zones humides, les boisements et le maillage bocager. Tous les secteurs voués à l'urbanisation pour l'habitat, les activités et les campings dans le projet de nouveau PLU seront desservis par le réseau d'assainissement collectif. Les futurs effluents ainsi générés seront traités à la station d'épuration du Salineau localisée sur la commune voisine des Moutiers-en-Retz, celle-ci présentant des capacités suffisantes pour le développement des 3 communes qui y sont raccordées, dont la Bernerie, à l'horizon 15 ans. Ceci limite ainsi fortement les risques de rejets polluants vers les milieux récepteurs. Il est également à noter que la zone dépendant de l'assainissement collectif mise à jour en 2017 est réduite d'environ 40 hectares, en cohérence avec le nouveau PLU qui réduit les surfaces vouées à l'urbanisation future par rapport au PLU de 2008. Seuls quelques logements (une vingtaine sur la commune) ne pouvant être raccordés au réseau collectif en raison de contraintes techniques (distance, contre-pente…) disposent d'un assainissement non collectif contrôlé par la Communauté d'Agglomération Pornic Agglo Pays de Retz. Le projet de PLU interdit toute nouvelle possibilité de construction en zones naturelle et agricole, évitant ainsi toute nouvelle installation d'assainissement non collectif en campagne. Par ailleurs, la création de nouveaux logements va engendrer une augmentation des surfaces imperméabilisées et par conséquent des débits en eaux pluviales plus importants. Toutefois, la limitation de l'imperméabilisation des sols, l'infiltration des eaux rejetées et/ou la régulation des écoulements générés par l'imperméabilisation des secteurs voués à l'urbanisation prévues dans le PLU conformément au zonage pluvial restreignent sensiblement les risques de modification brutale des conditions d'écoulement, des flux et débits à l'aval qui pourraient avoir des incidences notables sur les milieux récepteurs et l'agglomération de la Bernerie.	Les milieux naturels récepteurs les plus sensibles sont préservés en zone naturelle. Les zones humides inventoriées sont identifiées par un tramage au plan de zonage assorti de dispositions réglementaires permettant de les préserver conformément au SDAGE Loire-Bretagne et au SAGE du Marais Breton et du Bassin Versant de la Baie de Bourgneuf. Les haies et boisements présentant un intérêt écologique et/ou hydrologique sont identifiés sur les plans de zonage et préservés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Le règlement impose le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux. Le zonage d'assainissement, mis à jour parallèlement à l'élaboration du PLU, identifie l'ensemble des zones urbanisées et des zones d'urbanisation future de la commune relevant de l'assainissement collectif. L'évacuation des eaux usées dans les fossés ou le réseau d'eau pluviale est interdite. Réalisation d'un schéma directeur et d'un zonage pluvial en parallèle à l'élaboration du PLU. En cohérence avec ce schéma et ce zonage pluvial, le règlement du PLU fixe des coefficients d'emprise au sol maximale des nouvelles constructions, des coefficients d'imperméabilisation maximal, des surfaces minimales laissées libres de construction devant rester en pleine terre pour chaque type de zone afin de limiter l'imperméabilisation des sols. Un tableau joint à l'annexe 1 du règlement du PLU présente ces critères par zone (cf. tableau à gauche). De plus, un plan de gestion global des eaux pluviales est exigé sur les zones AU : des ouvrages d'infiltration / régulation des eaux pluviales devront être prévus et dimensionnés pour une pluie trentennale avec un débit de fuite maximal de 3 l/s/ha.

Tableau extrait de l'annexe 1 du règlement du PLU :

Coefficients considérés pour les différentes zones du PLU

ZONE OU SECTEURS REGLEMENTES	Coefficient d'emprise au sol maximale des constructions	Coefficient d'imperméabilisation maximal autorisé	Surface minimale de pleine terre (en % de la surface libre non bâtie)	Echelle d'application
UA, UAc	80 %	-	50 %	Unité foncière
UAb	60 %	-	50 %	Unité foncière
UB et UBR	50 %	-	50 %	Unité foncière
UBh	15 %	30 %	-	Unité foncière
UE	-	80 %	-	Unité foncière
UL	10 % (1)	25 % (1)	-	Zone / projet
AU1 et AU1R	50 %	60 %	-	Zone / projet
AU2	50 % (2)	60 % (2)	-	Zone / projet
AU2L	10 % (1) (2)	25 % (1) (2)		Zone / Projet

(1) Emprise au sol et coefficient d'imperméabilisation maximal calculés, hors surfaces liées aux habitations légères de loisirs ou aux résidences mobiles de loisirs, qui ne doivent pas être raccordées au réseau.

(2) Emprise au sol et coefficient d'imperméabilisation maximal qui seront à respecter en cas d'ouverture à l'urbanisation du secteur concerné

Titre 3

Chapitre 3

Incidences notables du plan sur l'environnement et mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les conséquences du plan sur l'environnement

3.5. Incidences sur les risques et nuisances

Thématique	Orientations portées par le projet	Incidences du projet	Mesures prises par le projet pour éviter, réduire ou compenser les incidences négatives
Risques et nuisances	Limiter les pollutions des sols, sous-sols, de la ressource en eau, en assurant une bonne gestion des eaux pluviales et des eaux usées Limiter la construction nouvelle dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, de submersion ou d'érosion	Le projet n'emporte pas d'augmentation ou de diminution de la vulnérabilité du territoire, de l'exposition aux risques et nuisances des populations. Le projet de PLU tient compte des différents risques connus et notamment du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL). En effet, le PLU prend en compte les risques de submersion marine, d'inondation, d'érosion et chocs mécaniques concernant essentiellement quelques parties du trait de côte par l'absence de définition de secteurs pouvant recevoir des logements nouveaux sur les secteurs concernés. Le projet veille également à préserver les éléments naturels jouant un rôle vis-à-vis de la ressource eau (en termes de qualité et de quantité) : les vallons, cours d'eau et talwegs, les zones humides, les boisements et le maillage bocager. De plus, il prévoit des mesures pour limiter l'imperméabilisation des sols (cf. mesures prises par le règlement du PLU exposées au chapitre précédent sur la ressource en eau) et pour réguler les eaux pluviales sur les secteurs voués à l'urbanisation future conformément au schéma directeur d'assainissement pluvial et au zonage pluvial réalisé en parallèle. Les eaux usées générées par les nouveaux logements envisagés sur l'agglomération seront traitées en station d'épuration avant rejet dans le milieu naturel, limitant ainsi les risques de pollution des milieux récepteurs (la station d'épuration du Salineau dispose des capacités suffisantes pour le développement des 3 communes qui y sont raccordées, dont la Bernerie, à l'horizon 15 ans). Seuls quelques logements (une vingtaine sur la commune) ne pouvant être raccordés au réseau collectif en raison de contraintes techniques (distance, contre-pente…) disposent d'un assainissement non collectif contrôlé par la Communauté d'Agglomération Pornic Agglo Pays de Retz. Le projet de PLU interdit toute nouvelle possibilité de construction en zones naturelle et agricole, évitant ainsi toute nouvelle installation d'assainissement non collectif en campagne. Le projet veille à limiter les nuisances potentielles de la zone d'activités du Pré Boismain vis-à-vis des habitations riveraines en maintenant un espace tampon inconstructible le long de la zone UE à l'interface avec la zone UB des Chaloires (marges de recul indiquées au plan de zonage et au règlement du PLU).	Les secteurs exposés aux risques de submersion, de chocs mécaniques et d'érosion côtière du PPRL sont identifiés au plan de zonage par un tramage. Le PPRL vaut servitude d'utilité publique. Réalisation d'un schéma directeur et d'un zonage pluvial en parallèle à l'élaboration du PLU. En cohérence avec ce schéma et ce zonage pluvial, le règlement du PLU fixe des coefficients d'emprise au sol maximale des nouvelles constructions, des coefficients d'imperméabilisation maximal, des surfaces minimales laissées libres de construction devant rester en pleine terre pour chaque type de zone afin de limiter l'imperméabilisation des sols. Un tableau joint à l'annexe 1 du règlement du PLU présente ces critères par zone (cf. tableau à gauche). De plus, un plan de gestion global des eaux pluviales est exigé sur les zones AU : des ouvrages d'infiltration / régulation des eaux pluviales devront être prévus et dimensionnés pour une pluie trentennale avec un débit de fuite maximal de 3 l/s/ha. Ces dispositions sont reprises dans l'article 4 des zones AU et en annexe 1 du règlement du PLU. Maintien d'une zone tampon inconstructible (indiquée au plan de zonage et au règlement) à l'interface entre la zone d'activités du Pré Boismain (zone UE) et la zone d'habitations riveraines des Chaloires (zone UB). Le secteur AD qui concerne la déchetterie peut accueillir une aire de stockage intermédiaire en cas de pollution marine.

Titre 3

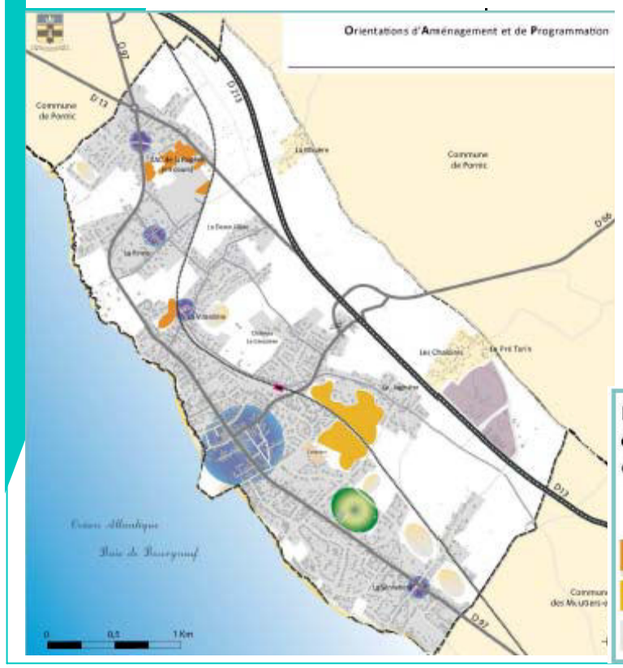
Chapitre 3

Incidences notables du plan sur l'environnement et mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les conséquences du plan sur l'environnement

3.6. Incidences sur l'énergie, les gaz à effet de serre

Thématique	Orientations portées par le projet	Incidences du projet	Mesures prises par le projet pour éviter, réduire ou compenser les incidences négatives
Energie, Déplacements, Gaz à effet de serre	Inscrire les projets d'aménagement dans le cadre d'une ambition territoriale de qualité environnementale et de développement durable : favoriser des projets d'urbanisation ou de renouvellement urbain économes en énergie, en déplacement et soigneux de la qualité du cadre de vie proposée aux habitants Favoriser la mise en œuvre de projets améliorant la performance et le confort énergétique des constructions, en respectant, sur les secteurs d'intérêt patrimonial ou architectural, les conditions précisées par l'A.V.A.P., afin de préserver le caractère et l'environnement des sites Inciter à une limitation des flux de véhicules et au recours aux déplacements « doux » en vue de diminuer les émissions de gaz à effet de serre et maintenir la qualité de l'air Améliorer les conditions de déplacement, en particulier les conditions d'accessibilité aux cœurs de vie du bourg et aux plages Inciter au recours aux modes de déplacements collectifs et piétonniers ou cyclables	La réalisation de nouveaux logements prévus par le PLU sur l'agglomération de la Bernerie génèrera de fait un accroissement sensible du trafic automobile sur les voiries desservant ces futurs quartiers d'habitat et par conséquent des rejets à l'atmosphère supplémentaires. Toutefois, le projet de PLU veille à échelonner dans le temps la création de ces nouveaux logements (cf. échéancier prévisionnel d'ouvertures à l'urbanisation des secteurs à urbaniser intégré aux OAP), évitant ainsi une hausse brutale du trafic automobile. De plus, en privilégiant la création de nouveaux quartiers d'habitat à proximité du centre-bourg (secteur de la Jaginière essentiellement) et en limitant l'étalement urbain, le PLU vise à rapprocher les futurs logements des cœurs de vie, ce qui permet de limiter les déplacements et de privilégier les déplacements 'doux' pour les trajets de proximité (commerces, école…). Le projet prévoit également d'améliorer les conditions de déplacement, en particulier les conditions d'accessibilité aux cœurs de vie et aux plages : – en assurant une meilleure lisibilité de la circulation routière pour gagner en aisance et en fluidité par : . une incitation à une restriction de la circulation en centre-bourg aux périodes de haute fréquentation (étude en cours), . une incitation au recours aux modes de déplacements collectifs, piétonniers ou cyclables, . la possibilité d'aménager à plus long terme des aires de stationnement en entrées d'agglomération (pouvant le cas échéant être utilisées pour le co-voiturage), – en poursuivant les actions de retraitement des entrées et des traversées d'agglomération et de sécurisation des déplacements, – en affirmant un réseau de liaisons piétonnes et cyclables . assurant l'accessibilité au centre-bourg, aux équipements d'intérêt collectif, aux plages et au littoral mais aussi les liaisons vers le réseau développé en campagne, . desservant les futures opérations d'aménagement et leur connexion au réseau communal. Le projet de PLU souhaite inciter et favoriser le recours aux énergies renouvelables et privilégier des formes d'urbanisation économes et durables. Ainsi, il soutient les projets d'urbanisation de construction, de renouvellement urbain ou de reprise de logements anciens, vertueux en économie d'énergie et recourant à des énergies renouvelables. L'ensemble des dispositions prises par le projet veille ainsi à limiter les consommations énergétiques et les rejets de gaz à effet de serre.	Le projet privilégie le développement de l'habitat à proximité du centre-bourg (secteurs de Port Saint-Jacques et de la Jaginière), ce qui permettra de limiter les déplacements automobiles pour les trajets du quotidien (fréquentation des écoles, des commerces...) et ainsi les rejets de gaz à effet de serre. Il vise également à améliorer les conditions de déplacement et les conditions d'accessibilité aux cœurs de vie et aux plages avec la poursuite du retraitement des entrées et traversées d'agglomération. Il prévoit également la possibilité d'aménager à plus long terme des aires de stationnement en entrées d'agglomération : le projet de PLU instaure ainsi une servitude de gel de la construction au titre de l'article L.151-41.5° du Code de l'Urbanisme au niveau de l'échangeur de la Route Bleue (RD13) et de la rue René-Guy Cadou et prévoit également une OAP sur ce secteur (cf. OAP 9). Il cherche à développer le réseau de liaisons piétonnes et cyclables, notamment au travers des futures opérations d'aménagement, devant être reliées aux cœurs de vie. Le projet de PLU prévoit ainsi des emplacements réservés pour des retraitements de voirie ou de carrefour et pour créer de nouvelles liaisons douces. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation précisent également les déplacements doux. Le règlement du P.L.U. intègre par ailleurs des dispositions visant à favoriser le recours aux énergies renouvelables et l'implantation de constructions de type bioclimatique pour inciter à des économies d'énergie et limiter les émissions de gaz à l'atmosphère à travers les dispositions constructives pouvant être mises en œuvre.

Echéancier prévisionnel extrait des OAP du PLU :



Développement urbain de l'agglomération : échéancier prévisionnel d'ouvertures à l'urbanisation des secteurs à vocation dominante d'habitat

- Extensions urbaines à court / moyen terme (0 à 5 ans)
- Extensions urbaines à moyen / long terme / (5 à 15 ans)
- Extensions urbaines à plus long terme (supérieur à 10 ans)

Echéancier théorique

Chapitre 4

Evaluation des incidences Natura 2000

Titre 3

Chapitre 4

Evaluation des incidences Natura 2000

La commune de la Bernerie-en-Retz est concernée par 3 sites Natura 2000 présentés au Titre 1 - Chapitre 1.3.1. :

- le site « Marais Breton, Baie de Bourgneuf, Ile de Noirmoutier et Forêt de Monts » désigné en Zone Spéciale de Conservation (ZSC n°FR5200653) au titre de la Directive ''Habitat'' ainsi qu'en Zone de Protection Spéciale (ZPS n°FR5212009) au titre de la Directive ''Oiseaux'',
- le site « Estuaire de la Loire - Baie de Bourgneuf » désigné en Zone de Protection Spéciale (ZPS n°FR5212014) au titre de la Directive ''Oiseaux'',
- le site « Estuaire de la Loire Sud - Baie de Bourgneuf » désigné en Zone Spéciale de Conservation (ZSC n°FR5202012) au titre de la Directive ''Habitat''

Le site « Marais Breton, Baie de Bourgneuf, Ile de Noirmoutier et Forêt de Monts » est localisé en limite communale le long du littoral de la Bernerie et intégre les espaces littoraux et l'estran de la Baie de Bourgneuf.

Les deux autres sites de l'estuaire de la Loire / Baie de Bourgneuf intègrent les espaces marins situés plus au large du territoire communal.

Le projet du P.L.U. a notamment pour objectif d'assurer une stricte préservation des secteurs insérés dans ces sites Natura 2000. Cette orientation se traduit l'intégration de ces espaces en zone naturelle NR, zone qui correspond également aux espaces naturels remarquables définis au titre de l'article 121-23 du Code de l'Urbanisme, en application de la loi Littoral. En effet, ces espaces concernent les espaces naturels de la Baie de Bourgneuf (estran notamment) ainsi que les plages (à l'exception des parties légèrement aménagées devenues plus anthropiques).

De plus, les espaces naturels en contact avec les espaces remarquables sont intégrés en zone naturelle N, pouvant jouer le rôle de zone tampon vis-à-vis des espaces littoraux qui représentent également des milieux récepteurs. Le règlement du PLU interdit toute construction et toute utilisation du sol qui modifierait l'aspect naturel de la zone N.

Afin d'éviter tout risque de pollution et d'altération de ces espaces littoraux et marins, tous les secteurs voués à l'urbanisation seront desservis par le réseau d'assainissement collectif, les eaux usées seront ainsi traitées par la station d'épuration du Salineau localisée sur la commune des Moutiers-en-Retz qui dispose de capacités suffisantes avant rejet au milieu récepteur.

De plus, le projet de PLU prévoit des mesures pour la gestion des eaux pluviales : des règles sont fixées pour limiter l'imperméabilisation des sols au sein de chaque zone (cf. annexe 1 du règlement du PLU et chapitre 3.4. du Titre 3 sur les incidences du projet sur la ressource en eau), les projets d'urbanisation future (en zones AU) devront, en sus, établir un plan de gestion global des eaux pluviales et prévoir des ouvrages d'infiltration / de régulation des eaux pluviales afin de limiter les débits à l'aval et d'éviter tout risque de pollution des milieux récepteurs (cours d'eau, océan).

Le projet vise à respecter au plus près les richesses naturelles, les conditions de fonctionnement, de dynamique du milieu physique actuel pour éviter de perturber les équilibres écologiques et la pérennité d'espèces rencontrées au sein des sites Natura 2000, en particulier les habitats et espèces d'intérêt communautaire pour lesquels les sites ont été désignés (*listés dans les formulaires standards des données des sites présentés en annexe*).

En effet, les zones d'urbanisation future projetées sont localisées plus en amont et à l'écart des sites Natura 2000, les mesures prises par les OAP et le règlement de ces zones permettent de limiter fortement leurs incidences sur l'environnement (cf. chapitre 2 du Titre 3 où sont présentées les incidences de chacune des zones AU projetées sur l'environnement).

Par ailleurs, les dispositions prises pour préserver les zones humides dans le PLU (par une trame spécifique au plan de zonage assortie de dispositions réglementaires) contribuent à préserver les habitats humides et aquatiques pour de nombreuses espèces, notamment pour les espèces d'oiseaux ou d'insectes.

De plus, la préservation des nombreux boisements et bosquets ainsi que des principales haies bocagères prévue par le PLU contribue à préserver les habitats terrestres de la trame verte pour de nombreuses espèces (insectes, reptiles, oiseaux, amphibiens…).

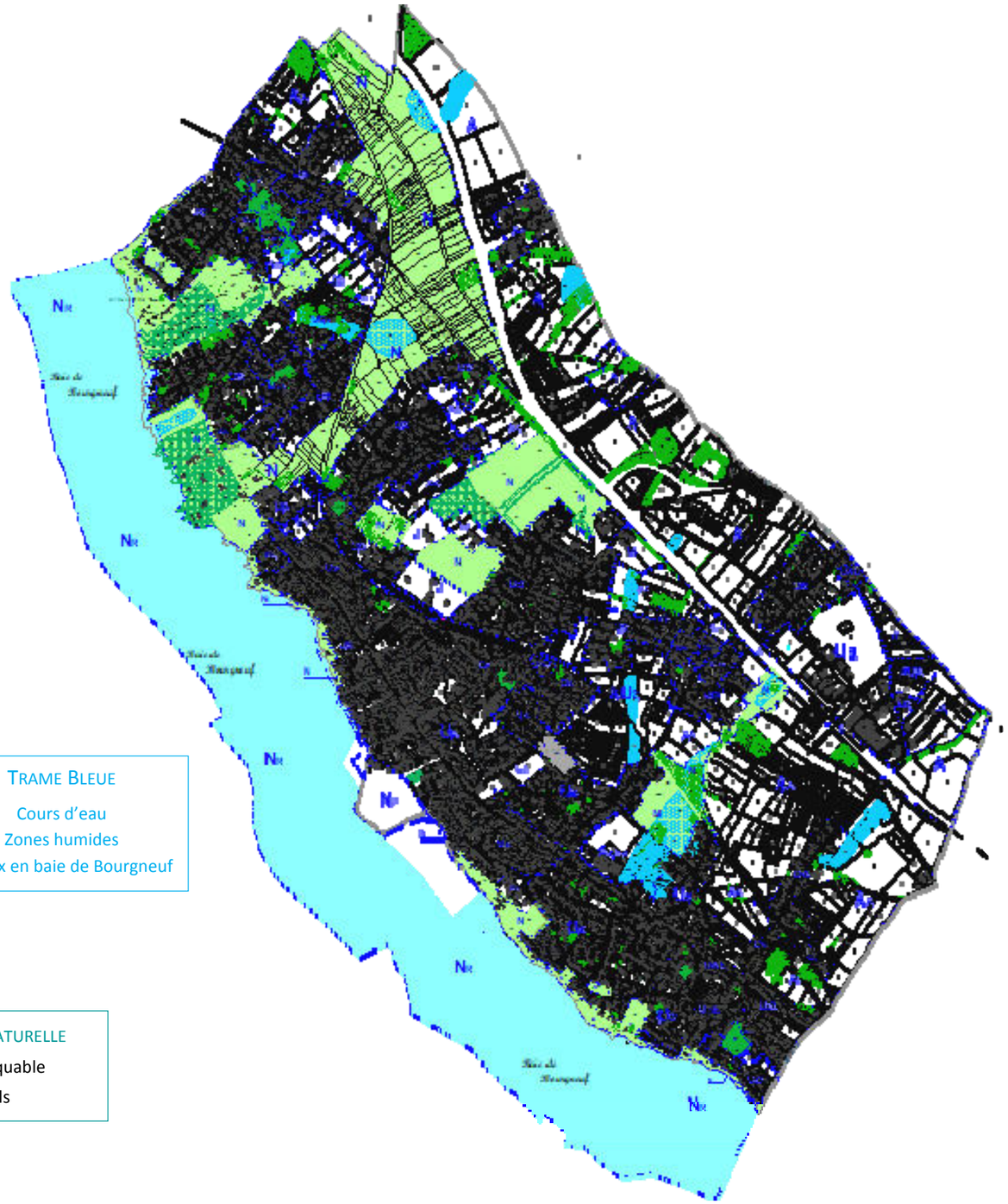
Le projet veille ainsi à préserver les continuités écologiques identifiées dans le cadre du diagnostic en zone naturelle N (la surface des zones naturelles est donc augmentée par rapport au PLU antérieur) - cf. carte page suivante relative à la traduction réglementaire de la Trame Verte et Bleue.

Le projet de PLU n'a donc pas d'incidences notables sur les sites Natura 2000. Il ne remet pas en cause les objectifs de conservation des espèces et habitats naturels d'intérêt communautaire. Il n'est donc pas proposé de mesures compensatoires, les mesures intrinsèques au projet permettant d'éviter toute atteinte aux sites Natura 2000.

Titre 3

Chapitre 4

Evaluation des incidences
Natura 2000



TRAME VERTE

Boisements remarquables
Haies végétales

TRAME BLEUE

Cours d'eau
Zones humides
Milieux en baie de Bourgneuf

CLASSEMENT EN ZONE NATURELLE

NR espace naturel remarquable
N autres espaces naturels

Chapitre 5

Indicateurs de suivi

Titre 3

Chapitre 5

Indicateurs de suivi

Conformément à l'article L.153-27 du Code de l'Urbanisme, le plan fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment du point de vue de l'environnement et de la maîtrise de la consommation des espaces, au plus tard à l'expiration d'un délai de neuf ans à compter de la délibération portant approbation de ce plan, ou pour tout changement du document d'urbanisme (révision, modification) susceptible d'intervenir au cours des 9 prochaines années.
Le tableau suivant donne la liste des indicateurs à suivre et à analyser. Il conviendra de vérifier que les mesures envisagées ont été respectées.

Thématique	Indicateur clé	Source	Etat « zéro »	Objectif
Consommation et utilisation de l'espace	Nombre de logements et surface consommée correspondante : - en zone U - en zone AU	Commune	Consommation entre 2009 et mi-2017 : ~ 23,8 ha pour ~ 352 logements soit 2,98 ha/an Part des logements réalisés par 'renouvellement urbain' (au sein des enveloppes urbaines) : ~ 43 % Rythme de production de logements les années passées : – 32 lgts/an entre 1999 et 2006 – 51 lgts/an entre 2007 et 2017	Production de 38 à 40 logements/an, Densité minimale de 15 logements à l'ha pour les nouvelles opérations d'urbanisation Densités urbaines supérieures en centre-bourg ou sur ses proches abords Réduire d'environ 30 % la consommation d'espace agricole et naturel pour le développement de l'habitat et des équipements d'intérêt collectif
	Surface consommée par les activités et les équipements	Commune	Consommation entre 2009 et mi-2017 : 18,2 hectares soit ~ 2,27 ha/an	Réduire d'au moins 10 % la consommation d'espace agricole et naturel parle développement de sites d'activités économiques
	Nombre d'exploitations agricoles	Chambre d'Agriculture	0 exploitations agricoles en 2017	
	Nombre d'exploitations conchylicoles	Commune	8 ostréiculteurs en 2017	
Climat et énergie	Nombre d'installations en matière de production d'énergie renouvelable	Commune	Année de référence : fin 2016 32 installations solaires photovoltaïques sur la commune	
Déplacements	Surfaces de retraitements de carrefours et voiries	Commune	Année de référence : 2018	Surface définit par des emplacements réservés au PLU = 1101 m²
	Linéaire de cheminements doux réalisés	Commune	Année de référence : 2018	Surface définit par des emplacements réservés au PLU = 10389 m²
	Nombre moyen de véhicules par jour sur les RD 13 et RD 97	CD44	RD 97 : 3617 véh/j en 2011 RD 13 : 9176 véh/j en 2010	Aménagements d'aires de stationnement afin de désengorger la circulation vers le centre-bourg
	Évolution de l'offre en transport alternatif à la voiture	CD44	Lignes de car LILA pour le 44 Ligne n°3 arrêts sur la commune Gare ferroviaire ligne Nantes-Pornic	

Titre 3

Chapitre 5

Indicateurs de suivi

Thématique	Indicateur clé	Source	Etat « zéro »	Objectif
Gestion de l'eau	Suivi des dispositifs d'assainissement non collectifs (nb de dispositifs mis aux normes)	SPANC de la CA	21 installations diagnostiquées en 2016, 57% de ces installations sont conformes dont : - 6 conformes - 6 conformes avec réserve - 9 non conformes	
	Suivi de la charge organique et hydraulique de la station d'épuration en fonction de sa capacité	Zonage d'Assainissement Eaux Usées (Artelia)	station d'épuration du Salineau des Moutiers-en-Retz : mise en service en 1995 - capacité de 23670EH - chargée à 70% en 2017 en période estivale	
	Recensement des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales dans les nouvelles opérations d'urbanisation	Commune	La commune a réalisé un Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial en 2017	
Déchets	Nombre de points de collecte des papiers journaux magazines et verre	Communauté d'Agglomération	37 points de collecte en 2017	
Risques et nuisances	Nombre, localisation et évolution des sites et sols pollués	Site Internet Basias (http://basias.brgm.fr/) Commune	11 sites BASIAS en 2017	
	Suivi des arrêtés de catastrophes naturelles	Arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle (Site Internet : http://macommune.prim.net/)	5 arrêtés : en 1983, 1998, 1999, 2000et 2010	
Patrimoine naturel	Surfaces en zones humides : - inventoriées et protégées - détruites - restaurées	Commune	14,5 hectares de zones humides inventoriées en 2011-2012 et protégées au PLU en 2017	Préserver les zones humides inventoriées.
	Surfaces de boisements protégés	Commune	12,3 hectares de boisements protégés en Espaces Boisés Classés (EBC) 17,8 hectares de boisements et 302 arbres remarquables isolés protégés au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 (ancien L.123-1.5-III-2°) du Code de l'Urbanisme	Préserver les boisements et les arbres remarquables isolés protégés au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 (ancien L.123-1.5-III-2°) du Code de l'Urbanisme
	Suivi du maillage bocager	Commune	12,27 kml de haies sont préservées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme	Préserver les haies protégées au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 (ancien L.123-1.5-III-2°) du Code de l'Urbanisme
Patrimoine bâti	Suivi du patrimoine bâti remarquable et du petit patrimoine	Commune	43 bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial, 36 clôtures (murs, murets…) et 12 éléments du petit patrimoine ont été inventoriés	Préserver les éléments du patrimoine bâti remarquable et du petit patrimoine au titre des articles L.151-19 (ancien L.123-1.5-III-2°) du Code de l'Urbanisme

ANNEXES

Annexe 1:

Formulaires Standard des Données des sites Natura 2000

NATURA 2000 - FORMULAIRE STANDARD DE DONNEES
Pour les zones de protection spéciale (ZPS), les propositions de sites d'importance communautaire (pSIC), les sites d'importance communautaire (SIC) et les zones spéciales de conservation (ZSC)

FR5200653 - Marais Breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts

1. IDENTIFICATION DU SITE 1
2. LOCALISATION DU SITE 2
3. INFORMATIONS ECOLOGIQUES 4
4. DESCRIPTION DU SITE 7
5. STATUT DE PROTECTION DU SITE 9
6. GESTION DU SITE 9

1. IDENTIFICATION DU SITE

1.1 Type

B (pSIC/SIC/ZSC)

1.2 Code du site

FR5200653

1.3 Appellation du site

Marais Breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts

1.4 Date de compilation

31/12/1995

1.5 Date d'actualisation

05/12/2013

1.6 Responsables

Responsable national et européen	Responsable du site	Responsable technique et scientifique national
Ministère en charge de l'écologie	DREAL Pays-de-la-Loire	MNHN - Service du Patrimoine Naturel
www.developpement-durable.gouv.fr	www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr	www.mnhn.fr www.spn.mnhn.fr
en3.en.deb.dgaln@developpement-durable.gouv.fr		natura2000@mnhn.fr

Les questions des activités halieutiques professionnelles (zone de cantonnement, pratiques des arts dormants, récifs artificiels), des activités de pêche récréative, des activités nautiques et ses problématiques associées (gestion des mouillages, fréquentation), des sports de pleine nature pourront ainsi être mieux abordées par rapport aux enjeux de conservation et de gestion à partir d'une politique d'information et de sensibilisation adaptée.

Sans anticiper sur la phase de concertation, des usages et des pratiques respectueux des espèces pourront faire l'objet de contrats Natura 2000.

Concernant les activités de défense sont exercées en particulier :
- des activités aériennes : patrouilles opérationnelles et de surveillance aérienne
zone d'entraînement aérien très basse altitude, zone de largage chaînes SAR, bouées acoustiques et artifices, zone assaut en mer et assaut terre depuis la mer
- des activités de surface : patrouilles opérationnelles de surveillance nautique,
zones d'entraînement commandos marine et du centre parachutiste d'entraînement aux opérations maritimes (CPEOM) et Roscanvel (29)
transit, activités et mouillage de bâtiments militaires
zone d'exercices de transbordement maritimes des navires en rade et à quai,
exercice d'entraînement à la plongée, exercices d'instruction de type commando, manoeuvres, exercices amphibie interarmées de niveau national
- des activités sous-marines : émissions sonar
zones d'entraînement commandos marine et du centre parachutiste d'entraînement aux opérations maritimes (CPEOM) et Roscanvel (29)
zones d'opération de guerre des mines
zone d'activité sous marine
- Action de l'état en mer : opérations de déminage sur l'estran et points de dépose et de destruction d'explosifs

Plus généralement, les espaces marins inclus dans le périmètre sont mobilisés pour assurer la protection du territoire national, y compris à un niveau stratégique. La pérennisation des activités de défense (missions et fonctions précitées, notamment), d'assistance et de sauvetage, de prévention et de lutte contre la pollution ne devra pas être remise en cause

Plus globalement, les projets pouvant avoir des effets directs ou indirects sur les habitats et espèces d'intérêt communautaire qui ont justifié la désignation du site Natura 2000, devront désormais faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences.

In fine, le maintien de l'état de conservation des habitats et des espèces ne pourra que bénéficier aux ressources halieutiques, aux activités de pêche professionnelle, comme aux activités récréatives et touristiques qui sont tributaires d'une bonne qualité du milieu marin.

1.7 Dates de proposition et de désignation / classement du site

Date de transmission à la Commission Européenne : 31/12/2003
(Proposition de classement du site comme SIC)

Dernière date de parution au JO UE : 07/12/2004
(Confirmation de classement du site comme SIC)

ZSC : date de signature du dernier arrêté (JO RF) : 06/05/2014

Texte juridique national de référence pour la désignation comme ZSC : http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000028937102&fastPos=10&fastReqId=2004270537&categorieLien=id&oldAction=rechTexte

2. LOCALISATION DU SITE

2.1 Coordonnées du centre du site [en degrés décimaux]

Longitude : -2,0725°

Latitude : 46,87361°

2.2 Superficie totale

52337 ha

2.3 Pourcentage de superficie marine

30%

2.4 Code et dénomination de la région administrative

Code INSEE	Région
52	Pays-de-la-Loire

2.5 Code et dénomination des départements

Code INSEE	Département	Couverture (%)
44	Loire-Atlantique	18 %
85	Vendée	52 %

2.6 Code et dénomination des communes

Code INSEE	Communes
85011	BARBATRE
85012	BARRE-DE-MONTS (LA)
85018	BEAUVOIR-SUR-MER
44012	BERNERIE-EN-RETZ (LA)
85024	BOIS-DE-CENE
85029	BOUIN
44021	BOURGNEUF-EN-RETZ
85047	CHALLANS
85062	CHATEAUNEUF
85071	COMMEQUIERS
85083	EPINE (L')

85088	FENOUILLER (LE)
85106	GUERINIERE (LA)
44087	MACHECOUL
44106	MOUTIERS-EN-RETZ (LES)
85163	NOIRMOUTIER-EN-L'ILE
85164	NOTRE-DAME-DE-MONTS
85189	NOTRE-DAME-DE-RIEZ
85172	PERRIER (LE)
44131	PORNIC
85221	SAINT-GERVAIS
85222	SAINT-GILLES-CROIX-DE-VIE
85226	SAINT-HILAIRE-DE-RIEZ
85234	SAINT-JEAN-DE-MONTS
85273	SAINT-URBAIN
85280	SALLERTAINE
85284	SOULLANS

2.7 Région(s) biogéographique(s)

Atlantique (100%)

3. INFORMATIONS ÉCOLOGIQUES

3.1 Types d'habitats présents sur le site et évaluations

Types d'habitats inscrits à l'annexe I					Évaluation du site			
Code	PF	Superficie (ha) (% de couverture)	Grottes [nombre]	Qualité des données	A|B|C|D	A|B|C		
					Représent -ativité	Superficie relative	Conservation	Évaluation globale
1110 *Bancs de sable à faible couverture permanente d'eau marine*		2621 *(5 %)*		G	A	B	B	B
1130 *Estuaires*		524,2 *(1 %)*		G	B	C	C	B
1140 *Replats boueux ou sableux exondés à marée basse*		5242 *(10 %)*		G	A	C	B	B
1150 *Lagunes côtières*	X	5242 *(10 %)*		G	B	C	B	B
1170 *Récifs*		524,2 *(1 %)*		G	B	C	B	B
1210 *Végétation annuelle des laissés de mer*		1048,4 *(2 %)*		G	C	C	B	B
1310 *Végétations pionnières à Salicornia et autres espèces annuelles des zones boueuses et sableuses*		2621 *(5 %)*		M	A	C	B	B
1320 *Prés à Spartina (Spartinion maritimae)*		5242 *(10 %)*		G	A	C	B	B
1330 *Prés-salés atlantiques (Glauco-Puccinellietalia maritimae)*		10484 *(20 %)*		G	A	C	B	B
1410 *Prés-salés méditerranéens (Juncetalia maritimi)*		2621 *(5 %)*		G	B	B	B	B
1420 *Fourrés halophiles méditerranéens et thermo-atlantiques (Sarcocornietea fruticosi)*		1048,4 *(2 %)*		M	C	C	C	B
2110 *Dunes mobiles embryonnaires*		13,3 *(0,03 %)*		G	D			
2120		1048,4		G	A	C	B	B

Dunes mobiles du cordon littoral à Ammophila arenaria (dunes blanches)		*(2 %)*						
2130 *Dunes côtières fixées à végétation herbacée (dunes grises)*	X	524,2 *(1 %)*		G	A	C	B	B
2180 *Dunes boisées des régions atlantique, continentale et boréale*		823 *(0,02 %)*		G	D			
2190 *Dépressions humides intradunaires*		524,2 *(1 %)*		G	C	C	B	B

- **PF :** Forme prioritaire de l'habitat.
- **Qualité des données :** G = «Bonne» (données reposant sur des enquêtes, par exemple); M = «Moyenne» (données partielles + extrapolations, par exemple); P = «Médiocre» (estimation approximative, par exemple).
- **Représentativité :** A = «Excellente» ; B = «Bonne» ; C = «Significative» ; D = «Présence non significative».
- **Superficie relative :** A = 100 ≥ p > 15 % ; B = 15 ≥ p > 2 % ; C = 2 ≥ p > 0 % .
- **Conservation :** A = «Excellente» ; B = «Bonne» ; C = «Moyenne / réduite».
- **Evaluation globale :** A = «Excellente» ; B = «Bonne» ; C = «Significative».

3.2 Espèces inscrites à l'annexe II de la directive 92/43/CEE et évaluation

Espèce			Population présente sur le site					Évaluation du site			
Groupe	Code	Nom scientifique	Type	Taille		Unité	Cat.	Qualité des données	A|B|C|D	A|B|C		
				Min	Max		C|R|V|P		Pop.	Cons.	Isol.	Glob.
I	1088	*Cerambyx cerdo*	p			i	P	M	C	C	C	C
A	1166	*Triturus cristatus*	p			i	P	P	D			
M	1355	*Lutra lutra*	p			i	P	M	C	B	C	B
P	1676	*Omphalodes littoralis*	p			i	P	M	B	B	A	B
F	5339	*Rhodeus amarus*	p			i	P	M	D			

- **Groupe :** A = Amphibiens, B = Oiseaux, F = Poissons, I = Invertébrés, M = Mammifères, P = Plantes, R = Reptiles.
- **Type :** p = espèce résidente (sédentaire), r = reproduction (migratrice), c = concentration (migratrice), w = hivernage (migratrice).
- **Unité :** i = individus, p = couples , adults = Adultes matures , area = Superficie en m2 , bfemales = Femelles reproductrices , cmales = Mâles chanteurs , colonies = Colonies , fstems = Tiges florales , grids1x1 = Grille 1x1 km , grids10x10 = Grille 10x10 km , grids5x5 = Grille 5x5 km , length = Longueur en km , localities = Stations , logs = Nombre de branches , males = Mâles , shoots = Pousses , stones = Cavités rocheuses , subadults = Sub-adultes , trees = Nombre de troncs , tufts = Touffes.
- **Catégories du point de vue de l'abondance (Cat.) :** C = espèce commune, R = espèce rare, V = espèce très rare, P: espèce présente.
- **Qualité des données :**G = «Bonne» (données reposant sur des enquêtes, par exemple); M =«Moyenne» (données partielles + extrapolations, par exemple); P = «Médiocre» (estimation approximative, par exemple); DD = Données insuffisantes.
- **Population :** A = 100 ≥ p > 15 % ; B = 15 ≥ p > 2 % ; C = 2 ≥ p > 0 % ; D = Non significative.
- **Conservation :** A = «Excellente» ; B = «Bonne» ; C = «Moyenne / réduite».
- **Isolement :** A = population (presque) isolée ; B = population non isolée, mais en marge de son aire de répartition ; C = population non isolée dans son aire de répartition élargie.
- **Evaluation globale :** A = «Excellente» ; B = «Bonne» ; C = «Significative».

3.3 Autres espèces importantes de faune et de flore

Espèce			Population présente sur le site				Motivation					
Groupe	Code	Nom scientifique	Taille		Unité	Cat.	Annexe Dir. Hab.		Autres catégories			
			Min	Max		C|R|V|P	IV	V	A	B	C	D
M		*Eptesicus serotinus serotinus*					X					
M		*Myotis mystacinus*					X		X		X	
M		*Myotis nattereri nattereri*					X					
M		*Nyctalus leisleri*					X		X		X	
M		*Nyctalus noctula noctula*					X					
M		*Pipistrellus pipistrellus pipistrellus*					X					
M		*Pipistrellus nathusii*					X		X		X	
M		*Plecotus austriacus austriacus*					X					
M		*Myotis daubentonii*					X		X		X	
P		*Dianthus gallicus*			i	P						X
P		*Pancratium maritimum*			i	P						X
P		*Zostera noltii*			i	P						X
R		*Lacerta lepida*			i	P						X

- **Groupe :** A = Amphibiens, B = Oiseaux, F = Poissons, Fu = Champignons, I = Invertébrés, L = Lichens, M = Mammifères, P = Plantes, R = Reptiles.
- **Unité :** i = individus, p = couples , adults = Adultes matures , area = Superficie en m2 , bfemales = Femelles reproductrices , cmales = Mâles chanteurs , colonies = Colonies , fstems = Tiges florales , grids1x1 = Grille 1x1 km , grids10x10 = Grille 10x10 km , grids5x5 = Grille 5x5 km , length = Longueur en km , localities = Stations , logs = Nombre de branches , males = Mâles , shoots = Pousses , stones = Cavités rocheuses , subadults = Sub-adultes , trees = Nombre de troncs , tufts = Touffes.
- **Catégories du point de vue de l'abondance (Cat.) :** C = espèce commune, R = espèce rare, V = espèce très rare, P: espèce présente.
- **Motivation : IV, V :** annexe où est inscrite l'espèce (directive «Habitats») ; **A :** liste rouge nationale ; **B :** espèce endémique ; **C :** conventions internationales ; **D :** autres raisons.

4. DESCRIPTION DU SITE

4.1 Caractère général du site

Classe d'habitat	Pourcentage de couverture
N01 : Mer, Bras de Mer	5 %
N02 : Rivières et Estuaires soumis à la marée, Vasières et bancs de sable, Lagunes (incluant les bassins de production de sel)	10 %
N03 : Marais salants, Prés salés, Steppes salées	20 %
N04 : Dunes, Plages de sables, Machair	5 %
N05 : Galets, Falaises maritimes, Ilots	1 %
N06 : Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes)	2 %
N10 : Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées	30 %
N17 : Forêts de résineux	10 %
N23 : Autres terres (incluant les Zones urbanisées et industrielles, Routes, Décharges, Mines)	17 %

Autres caractéristiques du site

Grand ensemble regroupant une vaste zone humide arrière-littorale provenant du comblement du golfe de Machecoul et de Challans après la transgression flandrienne ; baie marine renfermant des vasières à forte productivité, île et cordons dunaires. Une partie du littoral endigué au cours des derniers siècles a donné naissance à des systèmes de polders et de marais salants. Grand intérêt paysager de l'ensemble du site.
En se basant sur les laisses des plus hautes mers indiquées sur les cartes IGN, le taux de surface marine du site est de 30%.

Vulnérabilité : Menaces sur la conservation du fait de la déprise agricole (difficultés économiques des systèmes d'élevage bovin extensifs) : des opérations locales agri-environnement sont en cours pour ralentir ce phénomène, limité cependant par la médiocre qualité des sols qui n'offrent que peu de possibilités d'intensification (à l'exception des élevages hors-sol). La forte pression touristique sur le littoral induit divers aménagements (routes, campings...) et une pression urbaine importante, particulièrement sur l'île de Noirmoutier et la frange littorale.

4.2 Qualité et importance

L'ensemble de la zone présente un état de conservation très intéressant.
L'intérêt mycologique est également à signaler.
Présence de l'habitat OSPAR 'Bancs de Zostera' et ponctuellement de l'habitat OSPAR 'Récifs de Sabellaria spinosa'.

4.3 Menaces, pressions et activités ayant une incidence sur le site

Il s'agit des principales incidences et activités ayant des répercussions notables sur le site

Incidences négatives				
Importance	Menaces et pressions [code]	Menaces et pressions [libellé]	Pollution [code]	Intérieur / Extérieur [i|o|b]
H	A07	Utilisation de biocides, d'hormones et de produits chimiques		I
H	H01	Pollution des eaux de surfaces (limniques et terrestres, marines et saumâtres)		I

L	A01	Mise en culture (y compris augmentation de la surface agricole)		I
L	B	Sylviculture et opérations forestières		I
L	J02.06	Captages des eaux de surface		I
L	J02.12	Endigages, remblais, plages artificielles		I
M	A04.03	Abandon de systèmes pastoraux, sous-pâturage		I
M	A11	Autres activités agricoles		I
M	B01.02	Plantation forestière en terrain ouvert (espèces allochtones)		I
M	D01.02	Routes, autoroutes		I
M	D03.01	Zones portuaires		I
M	E01	Zones urbanisées, habitations		I
M	E01.03	Habitations dispersées		I
M	G05	Autres intrusions et perturbations humaines		I
M	G05.01	Piétinement, surfréquentation		I
M	J02.05.01	Modification des mouvements de l'eau (marées et courants marins)		I
M	K01.02	Envasement		I

Incidences positives

Importance	Menaces et pressions [code]	Menaces et pressions [libellé]	Pollution [code]	Intérieur / Extérieur [i|o|b]
H	A04	Pâturage		I

- **Importance** : H = grande, M = moyenne, L = faible.
- **Pollution** : N = apport d'azote, P = apport de phosphore/phosphate, A = apport d'acide/acidification, T = substances chimiques inorganiques toxiques, O = substances chimiques organiques toxiques, X = pollutions mixtes.
- **Intérieur / Extérieur** : I = à l'intérieur du site, O = à l'extérieur du site, B = les deux.

4.4 Régime de propriété

Type	Pourcentage de couverture
Propriété privée (personne physique)	%
Propriété d'une association, groupement ou société	%
Collectivité territoriale	%
Domaine régional	%
Domaine public de l'état	%

4.5 Documentation

"Inventaire des biocénoses intertidales entre Pornic(44) et Noirmoutier (85) dans le cadre du programme Natura 2000, A. Prinet - LPO, 1999

Conditions de préservation des formations récifales à Sabellaria alveolata (L.) en baie de Bourgneuf, Université de Nantes, ISOMer, Dubois, Barillé L. Barillé A.-L, Gruet Y

Lien(s) :

5.1 Types de désignation aux niveaux national et régional

Code	Désignation	Pourcentage de couverture
11	Terrain acquis par le Conservatoire du Littoral	0 %
31	Site inscrit selon la loi de 1930	1 %
36	Réserve naturelle nationale	0 %
54	Réserve de chasse et de faune sauvage du domaine public maritime	7 %
21	Forêt domaniale	4 %

5.2 Relation du site considéré avec d'autres sites

Désignés aux niveaux national et régional :

Code	Appellation du site	Type	Pourcentage de couverture
11	Marais du Grand Müllembourg et fort Larron		0%
31	Plage de Luzeronde, marais salants de Noirmoutier		1%
36	Marais de Müllembourg		0%
54	Réserve de chasse de la baie de Bourgneuf		7%
21	Forêt de Monts	+	4%

Désignés au niveau international :

Type	Appellation du site	Type	Pourcentage de couverture

5.3 Désignation du site

6. GESTION DU SITE

6.1 Organisme(s) responsable(s) de la gestion du site

Organisation :

Adresse :

Courriel :

6.2 Plan(s) de gestion

Existe-il un plan de gestion en cours de validité ?

☐ Oui

[ ] Non, mais un plan de gestion est en préparation.

[X] Non

6.3 Mesures de conservation

- Schéma de Mise en Valeur de la Mer à l'étude
- Gestion et entretien des réseaux hydrauliques par les syndicats de marais
- Quelques acquisitions et gestion d'espaces de marais par la L.P.O.

NATURA 2000 - FORMULAIRE STANDARD DE DONNEES
Pour les zones de protection spéciale (ZPS), les propositions de sites d'importance communautaire (pSIC), les sites d'importance communautaire (SIC) et les zones spéciales de conservation (ZSC)

FR5212009 - Marais Breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts

1. IDENTIFICATION DU SITE 1
2. LOCALISATION DU SITE 2
3. INFORMATIONS ECOLOGIQUES 4
4. DESCRIPTION DU SITE 14
5. STATUT DE PROTECTION DU SITE 16
6. GESTION DU SITE 16

1. IDENTIFICATION DU SITE

1.1 Type

A (ZPS)

1.2 Code du site

FR5212009

1.3 Appellation du site

Marais Breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts

1.4 Date de compilation

31/12/2004

1.5 Date d'actualisation

31/01/2006

1.6 Responsables

Responsable national et européen	Responsable du site	Responsable technique et scientifique national
Ministère en charge de l'écologie	DREAL Pays-de-la-Loire	MNHN - Service du Patrimoine Naturel
www.developpement-durable.gouv.fr	www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr	www.mnhn.fr www.spn.mnhn.fr
en3.en.deb.dgaln@developpement-durable.gouv.fr		natura2000@mnhn.fr

1.7 Dates de proposition et de désignation / classement du site

ZPS : date de signature du dernier arrêté (JO RF) : 17/09/2013

Texte juridique national de référence pour la désignation comme ZPS : http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000028171977&fastPos=2&fastReqId=1900368059&categorieLien=id&oldAction=rechTexte

2. LOCALISATION DU SITE

2.1 Coordonnées du centre du site [en degrés décimaux]

Longitude : -2,0725°

Latitude : 46,87361°

2.2 Superficie totale

55826 ha

2.3 Pourcentage de superficie marine

30%

2.4 Code et dénomination de la région administrative

Code INSEE	Région
52	Pays-de-la-Loire

2.5 Code et dénomination des départements

Code INSEE	Département	Couverture (%)
44	Loire-Atlantique	18 %
85	Vendée	52 %

2.6 Code et dénomination des communes

Code INSEE	Communes
85011	BARBATRE
85012	BARRE-DE-MONTS (LA)
85018	BEAUVOIR-SUR-MER
44012	BERNERIE-EN-RETZ (LA)
85024	BOIS-DE-CENE
85029	BOUIN
44021	BOURGNEUF-EN-RETZ
85047	CHALLANS
85062	CHATEAUNEUF
85071	COMMEQUIERS
85083	EPINE (L')
85088	FENOUILLER (LE)
85106	GUERINIERE (LA)
44087	MACHECOUL

44106	MOUTIERS-EN-RETZ (LES)
85163	NOIRMOUTIER-EN-L'ILE
85164	NOTRE-DAME-DE-MONTS
85189	NOTRE-DAME-DE-RIEZ
85172	PERRIER (LE)
44131	PORNIC
85221	SAINT-GERVAIS
85222	SAINT-GILLES-CROIX-DE-VIE
85226	SAINT-HILAIRE-DE-RIEZ
85234	SAINT-JEAN-DE-MONTS
85273	SAINT-URBAIN
85280	SALLERTAINE
85284	SOULLANS

2.7 Région(s) biogéographique(s)

Atlantique (100%)

3. INFORMATIONS ÉCOLOGIQUES

3.1 Types d'habitats présents sur le site et évaluations

Types d'habitats inscrits à l'annexe I					Évaluation du site			
Code	PF	Superficie (ha) (% de couverture)	Grottes [nombre]	Qualité des données	A|B|C|D	A|B|C		
					Représent -ativité	Superficie relative	Conservation	Évaluation globale

- **PF :** Forme prioritaire de l'habitat.
- **Qualité des données :** G = «Bonne» (données reposant sur des enquêtes, par exemple); M = «Moyenne» (données partielles + extrapolations, par exemple); P = «Médiocre» (estimation approximative, par exemple).
- **Représentativité :** A = «Excellente» ; B = «Bonne» ; C = «Significative» ; D = «Présence non significative».
- **Superficie relative :** A = 100 $\geq$ p > 15 % ; B = 15 $\geq$ p > 2 % ; C = 2 $\geq$ p > 0 % .
- **Conservation :** A = «Excellente» ; B = «Bonne» ; C = «Moyenne / réduite».
- **Evaluation globale :** A = «Excellente» ; B = «Bonne» ; C = «Significative».

3.2 Espèces visées à l'article 4 de la directive 2009/147/CE et évaluation

Espèce			Population présente sur le site					Évaluation du site			
Groupe	Code	Nom scientifique	Type	Taille		Unité	Cat.	Qualité des données	A|B|C|D	A|B|C		
				Min	Max		C|R|V|P		Pop.	Cons.	Isol.	Glob.
B	A338	*Lanius collurio*	r	0	1	p	P		D			
B	A338	*Lanius collurio*	c			i	P		D			
B	A384	*Puffinus puffinus mauretanicus*	c			i	P		B	A	C	B
B	A001	*Gavia stellata*	w	20	80	i	P		A	A	C	B
B	A001	*Gavia stellata*	c			i	C		A	A	C	B
B	A002	*Gavia arctica*	w			i	V		D			
B	A002	*Gavia arctica*	c			i	C		D			
B	A003	*Gavia immer*	w			i	V		D			
B	A003	*Gavia immer*	c			i	C		D			

B	A007	*Podiceps auritus*	w			i	V		D			
B	A007	*Podiceps auritus*	c			i	R		D			
B	A008	*Podiceps nigricollis*	w	10	30	i	P		D			
B	A008	*Podiceps nigricollis*	c			i	P		D			
B	A021	*Botaurus stellaris*	w	5	10	i	P		C	B	C	B
B	A021	*Botaurus stellaris*	r	2	5	p	P		C	B	C	B
B	A021	*Botaurus stellaris*	c			i	P		C	B	C	B
B	A022	*Ixobrychus minutus*	r	2	5	p	P		C	B	C	B
B	A022	*Ixobrychus minutus*	c			i	P		C	B	C	B
B	A024	*Ardeola ralloides*	c			i	V		D			
B	A025	*Bubulcus ibis*	w	400	600	i	P		B	B	C	B
B	A025	*Bubulcus ibis*	r	20	50	p	P		B	B	C	B
B	A025	*Bubulcus ibis*	c			i	P		B	B	C	B
B	A026	*Egretta garzetta*	w	1500	3500	i	P		B	B	C	B
B	A026	*Egretta garzetta*	r	500	600	p	P		B	B	C	B
B	A026	*Egretta garzetta*	c			i	P		B	B	C	B
B	A027	*Egretta alba*	w	0	10	i	P		C	B	C	B
B	A027	*Egretta alba*	c			i	P		C	B	C	B
B	A029	*Ardea purpurea*	r	5	10	p	P		D			
B	A029	*Ardea purpurea*	c			i	P		D			
B	A030	*Ciconia nigra*	c	50	80	i	P		D			
B	A031	*Ciconia ciconia*	w	0	10	i	P		C	B	C	C
B	A031	*Ciconia ciconia*	r	10	15	p	P		C	B	C	C

B	A031	*Ciconia ciconia*	c	50	100	i	P		C	B	C	C
B	A034	*Platalea leucorodia*	w	0	15	i	P		A	B	C	C
B	A034	*Platalea leucorodia*	c	300		i	P		A	B	C	C
B	A043	*Anser anser*	c	500		i	P		C	B	C	C
B	A046	*Branta bernicla*	w	7000	10000	i	P		B	B	C	B
B	A046	*Branta bernicla*	c	20000		i	P		B	B	C	B
B	A048	*Tadorna tadorna*	w	1500	2000	i	P		B	B	C	B
B	A048	*Tadorna tadorna*	r	300		p	P		B	B	C	B
B	A048	*Tadorna tadorna*	c			i	C		B	B	C	B
B	A050	*Anas penelope*	w	500	800	i	P		C	B	C	C
B	A050	*Anas penelope*	c			i	C		C	B	C	C
B	A051	*Anas strepera*	w	100	300	i	P		C	B	C	C
B	A051	*Anas strepera*	r	5	15	p	P		C	B	C	C
B	A051	*Anas strepera*	c			i	C		C	B	C	C
B	A052	*Anas crecca*	w	500	1500	i	P		D			
B	A052	*Anas crecca*	r			i	R		D			
B	A052	*Anas crecca*	c			i	C		D			
B	A054	*Anas acuta*	w	100	350	i	P		D			
B	A054	*Anas acuta*	c			i	C		D			
B	A055	*Anas querquedula*	r	10	20	p	P		B	B	C	C
B	A055	*Anas querquedula*	c			i	C		B	B	C	C
B	A056	*Anas clypeata*	w	500	1000	i	P		A	B	C	B
B	A056	*Anas clypeata*	r	500	800	p	P		A	B	C	B

B	A056	*Anas clypeata*	c			i	C		A	B	C	B
B	A059	*Aythya ferina*	w	100	250	i	P		C	B	C	B
B	A059	*Aythya ferina*	c			i	C		C	B	C	B
B	A061	*Aythya fuligula*	w	5	25	i	P		D			
B	A061	*Aythya fuligula*	c			i	C		D			
B	A062	*Aythya marila*	w	500	1000	i	P		A	B	B	B
B	A062	*Aythya marila*	c			i	C		A	B	B	B
B	A063	*Somateria mollissima*	w	10	100	i	P		C	B	C	C
B	A063	*Somateria mollissima*	r	0	2	p	P		C	B	C	C
B	A063	*Somateria mollissima*	c			i	C		C	B	C	C
B	A065	*Melanitta nigra*	w	1500	2000	i	P		B	B	C	C
B	A065	*Melanitta nigra*	c			i	C		B	B	C	C
B	A066	*Melanitta fusca*	w	10	30	i	P		C	B	B	C
B	A066	*Melanitta fusca*	c			i	C		C	B	B	C
B	A069	*Mergus serrator*	w	10	20	i	P		D			
B	A069	*Mergus serrator*	c			i	C		D			
B	A072	*Pernis apivorus*	r	1	5	p	P		D			
B	A072	*Pernis apivorus*	c			i	P		D			
B	A073	*Milvus migrans*	r	10	15	p	P		D			
B	A073	*Milvus migrans*	c			i	P		D			
B	A080	*Circaetus gallicus*	c	15		i	P		D			
B	A081	*Circus aeruginosus*	w	100		i	P		B	B	C	B
B	A081	*Circus aeruginosus*	r	50	100	p	P		B	B	C	B

B	A081	*Circus aeruginosus*	c			i	P		B	B	C	B
B	A082	*Circus cyaneus*	w	10	20	i	P		D			
B	A082	*Circus cyaneus*	c			i	P		D			
B	A084	*Circus pygargus*	r	45	80	p	P		C	B	C	B
B	A084	*Circus pygargus*	c			i	P		C	B	C	B
B	A094	*Pandion haliaetus*	c	2	10	i	P		C	B	C	B
B	A098	*Falco columbarius*	w	10	15	i	P		B	B	C	B
B	A098	*Falco columbarius*	c			i	P		B	B	C	B
B	A103	*Falco peregrinus*	w	2	5	i	P		D			
B	A103	*Falco peregrinus*	c	5	10	i	P		D			
B	A118	*Rallus aquaticus*	w			i	P		D			
B	A118	*Rallus aquaticus*	r			i	P		D			
B	A118	*Rallus aquaticus*	c			i	C		D			
B	A119	*Porzana porzana*	r	0	5	p	P		B	B	C	C
B	A119	*Porzana porzana*	c			i	P		B	B	C	C
B	A127	*Grus grus*	w			i	V		D			
B	A127	*Grus grus*	c			i	R		D			
B	A130	*Haematopus ostralegus*	w	1000	3000	i	P		B	B	B	B
B	A130	*Haematopus ostralegus*	r	0	2	p	P		B	B	B	B
B	A130	*Haematopus ostralegus*	c			i	C		B	B	B	B
B	A131	*Himantopus himantopus*	r	200	350	p	P		B	B	C	B
B	A131	*Himantopus himantopus*	c			i	P		B	B	C	B
B	A132	*Recurvirostra avosetta*	w	2000	2500	i	P		A	A	C	B

B	A132	*Recurvirostra avosetta*	r	400	600	p	P		A	A	C	B
B	A132	*Recurvirostra avosetta*	c			i	P		A	A	C	B
B	A136	*Charadrius dubius*	r	5	10	p	P		D			
B	A136	*Charadrius dubius*	c			i	C		D			
B	A137	*Charadrius hiaticula*	w	400	800	i	P		B	A	C	A
B	A137	*Charadrius hiaticula*	c	1000		i	P		B	A	C	A
B	A138	*Charadrius alexandrinus*	w			i	V		C	C	C	C
B	A138	*Charadrius alexandrinus*	r	20	30	p	P		C	C	C	C
B	A138	*Charadrius alexandrinus*	c			i	P		C	C	C	C
B	A140	*Pluvialis apricaria*	w	500	1000	i	P		B	B	C	B
B	A140	*Pluvialis apricaria*	c			i	P		B	B	C	B
B	A141	*Pluvialis squatarola*	w	2000	3000	i	P		B	A	C	B
B	A141	*Pluvialis squatarola*	c			i	C		B	A	C	B
B	A142	*Vanellus vanellus*	w	15000	30000	i	P		B	C	C	C
B	A142	*Vanellus vanellus*	r	1170	1420	p	P		B	C	C	C
B	A142	*Vanellus vanellus*	c			i	C		B	C	C	C
B	A143	*Calidris canutus*	w	2000	3500	i	P		B	A	C	A
B	A144	*Calidris alba*	w	500	1000	i	P		B	A	C	A
B	A144	*Calidris alba*	c			i	C		B	A	C	A
B	A145	*Calidris minuta*	w			i	R		D			
B	A145	*Calidris minuta*	c			i	C		D			
B	A147	*Calidris ferruginea*	c			i	C		D			
B	A148	*Calidris maritima*	w	100	150	i	P		B	A	C	B

B	A148	*Calidris maritima*	c			i	C		B	A	C	B
B	A149	*Calidris alpina*	w	15000	20000	i	P		B	A	C	B
B	A149	*Calidris alpina*	c	50000		i	P		B	A	C	B
B	A151	*Philomachus pugnax*	p			i	V		C	B	C	B
B	A151	*Philomachus pugnax*	c	1000	5000	i	P		C	B	C	B
B	A153	*Gallinago gallinago*	w	1000		i	P		B	C	C	C
B	A153	*Gallinago gallinago*	r	10	20	p	P		B	C	C	C
B	A153	*Gallinago gallinago*	c			i	P		B	C	C	C
B	A156	*Limosa limosa*	w	50	300	i	P		A	B	B	B
B	A156	*Limosa limosa*	r	40	50	p	P		A	B	B	B
B	A156	*Limosa limosa*	c			i	C		A	B	B	B
B	A157	*Limosa lapponica*	w	1000	2000	i	P		A	A	C	B
B	A157	*Limosa lapponica*	c			i	C		A	A	C	B
B	A158	*Numenius phaeopus*	c			i	C		C	B	C	B
B	A160	*Numenius arquata*	w	1000	1500	i	P		B	B	C	B
B	A160	*Numenius arquata*	c			i	C		B	B	C	B
B	A161	*Tringa erythropus*	w	1	10	i	P		C	A	C	B
B	A161	*Tringa erythropus*	c			i	C		C	A	C	B
B	A162	*Tringa totanus*	w	300	800	i	P		A	B	C	B
B	A162	*Tringa totanus*	r	700	850	p	P		A	B	C	B
B	A162	*Tringa totanus*	c			i	C		A	B	C	B
B	A164	*Tringa nebularia*	w	10	10	i	P		D			
B	A164	*Tringa nebularia*	c	100		i	P		D			

B	A165	*Tringa ochropus*	w	100		i	P		D			
B	A165	*Tringa ochropus*	c			i	C		D			
B	A166	*Tringa glareola*	c			i	C		D			
B	A168	*Actitis hypoleucos*	w	20	50	i	P		B	B	C	B
B	A168	*Actitis hypoleucos*	c			i	C		B	B	C	B
B	A169	*Arenaria interpres*	w	200	400	i	P		B	A	C	A
B	A169	*Arenaria interpres*	c			i	C		B	A	C	A
B	A176	*Larus melanocephalus*	w	50	250	i	P		B	B	C	B
B	A176	*Larus melanocephalus*	r	0	150	p	P		B	B	C	B
B	A176	*Larus melanocephalus*	c			i	P		B	B	C	B
B	A177	*Larus minutus*	w	10	50	i	P		B	B	C	B
B	A177	*Larus minutus*	c	500	1000	i	P		B	B	C	B
B	A190	*Sterna caspia*	c			i	R		D			
B	A191	*Sterna sandvicensis*	w	0	5	i	P		C	B	C	B
B	A191	*Sterna sandvicensis*	r	0	50	p	P		C	B	C	B
B	A191	*Sterna sandvicensis*	c	1500		i	P		C	B	C	B
B	A192	*Sterna dougallii*	p			i	V		D			
B	A192	*Sterna dougallii*	c			i	R		D			
B	A193	*Sterna hirundo*	r	100	350	p	P		B	B	C	B
B	A193	*Sterna hirundo*	c			i	P		B	B	C	B
B	A194	*Sterna paradisaea*	p			i	V		D			
B	A194	*Sterna paradisaea*	c			i	C		D			
B	A195	*Sterna albifrons*	p			i	V		D			

B	A195	*Sterna albifrons*	c	150		i	P		D			
B	A196	*Chlidonias hybridus*	c	50		i	P		D			
B	A197	*Chlidonias niger*	c	50		i	P		D			
B	A222	*Asio flammeus*	w	10	100	i	P		A	B	A	B
B	A222	*Asio flammeus*	r	2	15	p	P		A	B	A	B
B	A222	*Asio flammeus*	c			i	P		A	B	A	B
B	A224	*Caprimulgus europaeus*	r	130	180	p	P		C	A	C	B
B	A224	*Caprimulgus europaeus*	c			i	P		C	A	C	B
B	A229	*Alcedo atthis*	w			i	P		C	B	C	B
B	A229	*Alcedo atthis*	r			i	P		C	B	C	B
B	A229	*Alcedo atthis*	c			i	P		C	B	C	B
B	A243	*Calandrella brachydactyla*	r	1	10	p	P		D			
B	A243	*Calandrella brachydactyla*	c			i	P		D			
B	A246	*Lullula arborea*	r	20	50	p	P		D			
B	A246	*Lullula arborea*	c			i	P		D			
B	A255	*Anthus campestris*	r	30	70	p	P		D			
B	A255	*Anthus campestris*	c			i	P		D			
B	A272	*Luscinia svecica*	r	400		p	P		B	A	C	B
B	A272	*Luscinia svecica*	c			i	P		B	A	C	B
B	A294	*Acrocephalus paludicola*	c			i	P		D			
B	A302	*Sylvia undata*	w			i	P		D			
B	A302	*Sylvia undata*	c			i	P		D			

- **Groupe :** A = Amphibiens, B = Oiseaux, F = Poissons, I = Invertébrés, M = Mammifères, P = Plantes, R = Reptiles.
- **Type :** p = espèce résidente (sédentaire), r = reproduction (migratrice), c = concentration (migratrice), w = hivernage (migratrice).

- **Unité :** i = individus, p = couples , adults = Adultes matures , area = Superficie en m2 , bfemales = Femelles reproductrices , cmales = Mâles chanteurs , colonies = Colonies , fstems = Tiges florales , grids1x1 = Grille 1x1 km , grids10x10 = Grille 10x10 km , grids5x5 = Grille 5x5 km , length = Longueur en km , localities = Stations , logs = Nombre de branches , males = Mâles , shoots = Pousses , stones = Cavités rocheuses , subadults = Sub-adultes , trees = Nombre de troncs , tufts = Touffes.
- **Catégories du point de vue de l'abondance (Cat.) :** C = espèce commune, R = espèce rare, V = espèce très rare, P: espèce présente.
- **Qualité des données :**G = «Bonne» (données reposant sur des enquêtes, par exemple); M =«Moyenne» (données partielles + extrapolations, par exemple); P = «Médiocre» (estimation approximative, par exemple); DD = Données insuffisantes.
- **Population :** A = 100 $\geq$ p > 15 % ; B = 15 $\geq$ p > 2 % ; C = 2 $\geq$ p > 0 % ; D = Non significative.
- **Conservation :** A = «Excellente» ; B = «Bonne» ; C = «Moyenne / réduite».
- **Isolement :** A = population (presque) isolée ; B = population non isolée, mais en marge de son aire de répartition ; C = population non isolée dans son aire de répartition élargie.
- **Evaluation globale :** A = «Excellente» ; B = «Bonne» ; C = «Significative».

3.3 Autres espèces importantes de faune et de flore

Espèce			Population présente sur le site				Motivation					
Groupe	Code	Nom scientifique	Taille		Unité	Cat.	Annexe Dir. Hab.		Autres catégories			
			Min	Max		C|R|V|P	IV	V	A	B	C	D
B		*Falco subbuteo*			i	C						
B		*Accipiter nisus*			i	P						
B		*Locustella luscinioides*			i	P						
B		*Acrocephalus arundinaceus*			i	P						

- **Groupe :** A = Amphibiens, B = Oiseaux, F = Poissons, Fu = Champignons, I = Invertébrés, L = Lichens, M = Mammifères, P = Plantes, R = Reptiles.
- **Unité :** i = individus, p = couples , adults = Adultes matures , area = Superficie en m2 , bfemales = Femelles reproductrices , cmales = Mâles chanteurs , colonies = Colonies , fstems = Tiges florales , grids1x1 = Grille 1x1 km , grids10x10 = Grille 10x10 km , grids5x5 = Grille 5x5 km , length = Longueur en km , localities = Stations , logs = Nombre de branches , males = Mâles , shoots = Pousses , stones = Cavités rocheuses , subadults = Sub-adultes , trees = Nombre de troncs , tufts = Touffes.
- **Catégories du point de vue de l'abondance (Cat.) :** C = espèce commune, R = espèce rare, V = espèce très rare, P: espèce présente.
- **Motivation : IV, V :** annexe où est inscrite l'espèce (directive «Habitats») ; **A :** liste rouge nationale ; **B :** espèce endémique ; **C :** conventions internationales ; **D :** autres raisons.

4. DESCRIPTION DU SITE

4.1 Caractère général du site

Classe d'habitat	Pourcentage de couverture
N01 : Mer, Bras de Mer	10 %
N02 : Rivières et Estuaires soumis à la marée, Vasières et bancs de sable, Lagunes (incluant les bassins de production de sel)	10 %
N03 : Marais salants, Prés salés, Steppes salées	20 %
N04 : Dunes, Plages de sables, Machair	4 %
N05 : Galets, Falaises maritimes, Ilots	1 %
N06 : Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes)	1 %
N10 : Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées	29 %
N17 : Forêts de résineux	10 %
N23 : Autres terres (incluant les Zones urbanisées et industrielles, Routes, Décharges, Mines)	15 %

Autres caractéristiques du site

Grand ensemble regroupant une vaste zone humide arrière-littorale provenant du comblement du golfe de Machecoul et de Challans après la transgression flandrienne ; baie marine renfermant des vasières à forte productivité, île et cordons dunaires. Une partie du littoral endigué au cours des derniers siècles a donné naissance à des systèmes de polders et de marais salants. Grand intérêt paysager de l'ensemble du site.

Vulnérabilité : Déprise agricole (difficultés économiques des systèmes d'élevage bovin extensifs).
Forte pression urbaine et touristique sur le littoral.
Enjeux de défense contre la mer peuvent induire des aménagements excessifs au détriment des dunes et de l'estran.
Dégradation de zones humides (dégradation et perturbation du fonctionnement hydraulique, remblaiment et aménagements divers).

4.2 Qualité et importance

Site naturel majeur intégré au vaste ensemble de zones humides d'importance internationale de la façade atlantique (basse Loire estuairienne, Marais Poitevin, axe ligérien).
Ces milieux sont les lieux de reproduction, nourrissage et hivernage de nombreuses espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire.
Le site est la seule zone de France à accueillir chaque année 7 espèces de limicoles en reproduction, 40 000 anatidés et limicoles en passage ou hivernage.
Le site est particulièrement important pour l'échasse blanche, l'avocette élégante, la mouette mélanocéphale, le hibou des marais, la sterne Pierregarin, la sterne Caugek, la vanneau huppé, la barge à queue noire, le canard souchet.

4.3 Menaces, pressions et activités ayant une incidence sur le site

Il s'agit des principales incidences et activités ayant des répercussions notables sur le site

Incidences négatives				
Importance	Menaces et pressions [code]	Menaces et pressions [libellé]	Pollution [code]	Intérieur / Extérieur [i|o|b]
H	A07	Utilisation de biocides, d'hormones et de produits chimiques		I

H	H01	Pollution des eaux de surfaces (limniques et terrestres, marines et saumâtres)		I
L	A01	Mise en culture (y compris augmentation de la surface agricole)		I
L	B	Sylviculture et opérations forestières		I
L	J02.06	Captages des eaux de surface		I
L	J02.12	Endigages, remblais, plages artificielles		I
M	A04.03	Abandon de systèmes pastoraux, sous-pâturage		I
M	A11	Autres activités agricoles		I
M	B01.02	Plantation forestière en terrain ouvert (espèces allochtones)		I
M	D01.02	Routes, autoroutes		I
M	D03.01	Zones portuaires		I
M	E01	Zones urbanisées, habitations		I
M	E01.03	Habitations dispersées		I
M	G05	Autres intrusions et perturbations humaines		I
M	G05.01	Piétinement, surfréquentation		I
M	J02.05.01	Modification des mouvements de l'eau (marées et courants marins)		I
M	K01.02	Envasement		I

Incidences positives

Importance	Menaces et pressions [code]	Menaces et pressions [libellé]	Pollution [code]	Intérieur / Extérieur [i|o|b]
H	A04	Pâturage		I

- **Importance** : H = grande, M = moyenne, L = faible.
- **Pollution** : N = apport d'azote, P = apport de phosphore/phosphate, A = apport d'acide/acidification, T = substances chimiques inorganiques toxiques, O = substances chimiques organiques toxiques, X = pollutions mixtes.
- **Intérieur / Extérieur** : I = à l'intérieur du site, O = à l'extérieur du site, B = les deux.

4.4 Régime de propriété

Type	Pourcentage de couverture
Propriété privée (personne physique)	%
Propriété d'une association, groupement ou société	%
Collectivité territoriale	%
Domaine public de l'état	%

4.5 Documentation

Lien(s) :

5.1 Types de désignation aux niveaux national et régional

Code	Désignation	Pourcentage de couverture
11	Terrain acquis par le Conservatoire du Littoral	0 %
31	Site inscrit selon la loi de 1930	1 %
36	Réserve naturelle nationale	0 %
54	Réserve de chasse et de faune sauvage du domaine public maritime	7 %
21	Forêt domaniale	4 %

5.2 Relation du site considéré avec d'autres sites

Désignés aux niveaux national et régional :

Code	Appellation du site	Type	Pourcentage de couverture
11	Marais du grand Müllembourg et fort Larron		0%
31	Plage de Luzeronde, marais salants de Noirmoutiers		1%
36	Marais de Müllembourg		0%
54	Réserve de chasse de la Baie de Bourgneuf		7%
21	Forêt de Monts	+	4%

Désignés au niveau international :

Type	Appellation du site	Type	Pourcentage de couverture

5.3 Désignation du site

6. GESTION DU SITE

6.1 Organisme(s) responsable(s) de la gestion du site

Organisation :

Adresse :

Courriel :

6.2 Plan(s) de gestion

Existe-il un plan de gestion en cours de validité ?

☐ Oui

☐ Non, mais un plan de gestion est en préparation.

[X] Non

6.3 Mesures de conservation

- Schéma de Mise en Valeur de la Mer à l'étude
- Gestion et entretien des réseaux hydrauliques par les syndicats de marais
- Quelques acquisitions et gestion d'espaces de marais par la L.P.O.

NATURA 2000 - FORMULAIRE STANDARD DE DONNEES
Pour les zones de protection spéciale (ZPS), les propositions de sites d'importance communautaire (pSIC), les sites d'importance communautaire (SIC) et les zones spéciales de conservation (ZSC)

FR5202012 - Estuaire de la Loire Sud - Baie de Bourgneuf

1. IDENTIFICATION DU SITE 1
2. LOCALISATION DU SITE 2
3. INFORMATIONS ECOLOGIQUES 3
4. DESCRIPTION DU SITE 6
5. STATUT DE PROTECTION DU SITE 8
6. GESTION DU SITE 9

1. IDENTIFICATION DU SITE

1.1 Type
B (pSIC/SIC/ZSC)

1.2 Code du site
FR5202012

1.3 Appellation du site
Estuaire de la Loire Sud - Baie de Bourgneuf

1.4 Date de compilation
31/07/2008

1.5 Date d'actualisation
31/07/2008

1.6 Responsables

Responsable national et européen	Responsable du site	Responsable technique et scientifique national
Ministère en charge de l'écologie	DREAL Pays-de-la-Loire	MNHN - Service du Patrimoine Naturel
www.developpement-durable.gouv.fr	www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr	www.mnhn.fr www.spn.mnhn.fr
en3.en.deb.dgaln@developpement-durable.gouv.fr		natura2000@mnhn.fr

1.7 Dates de proposition et de désignation / classement du site
Date de transmission à la Commission Européenne : 30/04/2009

(Proposition de classement du site comme SIC)

Dernière date de parution au JO UE : 10/01/2011
(Confirmation de classement du site comme SIC)

ZSC : date de signature du dernier arrêté (JO RF) : 31/12/2015

Texte juridique national de référence pour la désignation comme ZSC : http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000031872839&dateTexte=

2. LOCALISATION DU SITE

2.1 Coordonnées du centre du site [en degrés décimaux]

Longitude : -2,26861°

Latitude : 47,09528°

2.2 Superficie totale

49441 ha

2.3 Pourcentage de superficie marine

100%

2.4 Code et dénomination de la région administrative

Code INSEE	Région
52	Pays-de-la-Loire

2.5 Code et dénomination des départements

Code INSEE	Département	Couverture (%)
44	Loire-Atlantique	0 %
85	Vendée	0 %

2.6 Code et dénomination des communes

Code INSEE	Communes
Donnée(s) non disponible(s).	

2.7 Région(s) biogéographique(s)

Atlantique (100%)

3. INFORMATIONS ÉCOLOGIQUES

3.1 Types d'habitats présents sur le site et évaluations

Types d'habitats inscrits à l'annexe I					Évaluation du site			
Code	PF	Superficie (ha) (% de couverture)	Grottes [nombre]	Qualité des données	A|B|C|D	A|B|C		
					Représent -ativité	Superficie relative	Conservation	Évaluation globale
1110 *Bancs de sable à faible couverture permanente d'eau marine*		19776,4 *(40 %)*			A	C	C	A
1130 *Estuaires*		0 *(0 %)*			A	C	B	A
1140 *Replats boueux ou sableux exondés à marée basse*		988,82 *(2 %)*			C	C	B	B
1160 *Grandes criques et baies peu profondes*		0 *(0 %)*			A	C	B	A
1170 *Récifs*		15821,12 *(32 %)*			A	C	A	A

- **PF :** Forme prioritaire de l'habitat.
- **Qualité des données :** G = «Bonne» (données reposant sur des enquêtes, par exemple); M = «Moyenne» (données partielles + extrapolations, par exemple); P = «Médiocre» (estimation approximative, par exemple).
- **Représentativité :** A = «Excellente» ; B = «Bonne» ; C = «Significative» ; D = «Présence non significative».
- **Superficie relative :** A = 100 $\geq$ p > 15 % ; B = 15 $\geq$ p > 2 % ; C = 2 $\geq$ p > 0 % .
- **Conservation :** A = «Excellente» ; B = «Bonne» ; C = «Moyenne / réduite».
- **Evaluation globale :** A = «Excellente» ; B = «Bonne» ; C = «Significative».

3.2 Espèces inscrites à l'annexe II de la directive 92/43/CEE et évaluation

Espèce			Population présente sur le site						Évaluation du site			
Groupe	Code	Nom scientifique	Type	Taille		Unité	Cat.	Qualité des données	A|B|C|D	A|B|C		
				Min	Max		C|R|V|P		Pop.	Cons.	Isol.	Glob.
F	1095	*Petromyzon marinus*	w			i	P		B	B	C	B
F	1095	*Petromyzon marinus*	c			i	P		B	B	C	B

F	1099	*Lampetra fluviatilis*	w			i	P		B	B	C	B
F	1099	*Lampetra fluviatilis*	c			i	P		B	B	C	B
F	1102	*Alosa alosa*	w			i	P		A	B	C	B
F	1102	*Alosa alosa*	c			i	P		A	B	C	B
F	1103	*Alosa fallax*	w			i	P		A	B	C	B
F	1103	*Alosa fallax*	c			i	P		A	B	C	B
F	1106	*Salmo salar*	w			i	P		B	B	A	B
F	1106	*Salmo salar*	c			i	P		B	B	A	B
M	1349	*Tursiops truncatus*	c			i	P		C	B	C	B
M	1351	*Phocoena phocoena*	c			i	P		C	B	C	B

- **Groupe :** A = Amphibiens, B = Oiseaux, F = Poissons, I = Invertébrés, M = Mammifères, P = Plantes, R = Reptiles.
- **Type :** p = espèce résidente (sédentaire), r = reproduction (migratrice), c = concentration (migratrice), w = hivernage (migratrice).
- **Unité :** i = individus, p = couples , adults = Adultes matures , area = Superficie en m2 , bfemales = Femelles reproductrices , cmales = Mâles chanteurs , colonies = Colonies , fstems = Tiges florales , grids1x1 = Grille 1x1 km , grids10x10 = Grille 10x10 km , grids5x5 = Grille 5x5 km , length = Longueur en km , localities = Stations , logs = Nombre de branches , males = Mâles , shoots = Pousses , stones = Cavités rocheuses , subadults = Sub-adultes , trees = Nombre de troncs , tufts = Touffes.
- **Catégories du point de vue de l'abondance (Cat.) :** C = espèce commune, R = espèce rare, V = espèce très rare, P: espèce présente.
- **Qualité des données :**G = «Bonne» (données reposant sur des enquêtes, par exemple); M =«Moyenne» (données partielles + extrapolations, par exemple); P = «Médiocre» (estimation approximative, par exemple); DD = Données insuffisantes.
- **Population :** A = 100 $\geq$ p > 15 % ; B = 15 $\geq$ p > 2 % ; C = 2 $\geq$ p > 0 % ; D = Non significative.
- **Conservation :** A = «Excellente» ; B = «Bonne» ; C = «Moyenne / réduite».
- **Isolement :** A = population (presque) isolée ; B = population non isolée, mais en marge de son aire de répartition ; C = population non isolée dans son aire de répartition élargie.
- **Evaluation globale :** A = «Excellente» ; B = «Bonne» ; C = «Significative».

3.3 Autres espèces importantes de faune et de flore

Espèce			Population présente sur le site				Motivation					
Groupe	Code	Nom scientifique	Taille		Unité	Cat.	Annexe Dir. Hab.		Autres catégories			
			Min	Max		C|R|V|P	IV	V	A	B	C	D
F		*Anguilla anguilla*			i	C			X		X	
F		*Solea solea*			i	C						X
I		*Sabellaria alveolata*			i	C						X

I		*Sabellaria spinulosa*			i	C						X
I		*Crangon crangon*			i	C						X
I		*Nucella lapillus*			i	C					X	
I		*Patella ulyssiponensis*			i	C						X
I		*Ruditapes decussatus*			i	C						X
M		*Balaenoptera acutorostrata*			i	R			X		X	
M		*Delphinus delphis*			i	P			X		X	
M		*Globicephala melas*			i	R			X		X	
O		Laminaria sp			i	C						X
P		*Zostera marina*			i	C					X	
P		*Lithothamnion corallioides*			i	C		X				X
P		*Phymatolithon calcareum*			i	C		X				X
R		*Dermochelys coriacea*			i	P	X		X		X	

- **Groupe :** A = Amphibiens, B = Oiseaux, F = Poissons, Fu = Champignons, I = Invertébrés, L = Lichens, M = Mammifères, P = Plantes, R = Reptiles.
- **Unité :** i = individus, p = couples , adults = Adultes matures , area = Superficie en m2 , bfemales = Femelles reproductrices , cmales = Mâles chanteurs , colonies = Colonies , fstems = Tiges florales , grids1x1 = Grille 1x1 km , grids10x10 = Grille 10x10 km , grids5x5 = Grille 5x5 km , length = Longueur en km , localities = Stations , logs = Nombre de branches , males = Mâles , shoots = Pousses , stones = Cavités rocheuses , subadults = Sub-adultes , trees = Nombre de troncs , tufts = Touffes.
- **Catégories du point de vue de l'abondance (Cat.) :** C = espèce commune, R = espèce rare, V = espèce très rare, P: espèce présente.
- **Motivation : IV, V :** annexe où est inscrite l'espèce (directive «Habitats») ; **A :** liste rouge nationale ; **B :** espèce endémique ; **C :** conventions internationales ; **D :** autres raisons.

4. DESCRIPTION DU SITE

4.1 Caractère général du site

Classe d'habitat	Pourcentage de couverture
N01 : Mer, Bras de Mer	33 %
N02 : Rivières et Estuaires soumis à la marée, Vasières et bancs de sable, Lagunes (incluant les bassins de production de sel)	66 %
N05 : Galets, Falaises maritimes, Ilots	1 %

Autres caractéristiques du site

Site présentant des recouvrements d'habitats :
- habitat 1160 couvre 46% de la surface
- habitat 1130 courvre 11% de la surface

Le site se situe principalement dans la continuité de l'Estuaire de la Loire et est le lieu d'activités et d'usages liés au transport maritime, aux activités portuaires et navales. Au sein du site comme à proximité immédiate, ces activités (navigation, zone d'attente des navires, dragages et immersions des sédiments dragués) sont présentes de très longue date.

La configuration et le fonctionnement hydraulique de ce site sont structurés par des activités et des aménagements humains liés à la nécessité de desserte des pôles portuaires de Nantes Saint-Nazaire. Les chenaux de navigation présentent des spécificités géographiques (grande profondeur, vitesse des courants, turbidité...) qui résultent de l'action combinée de l'homme et des évolutions morphologiques naturelles.

Ainsi, l'existence des chenaux de navigation et leur entretien par des opérations de dragages, l'immersion des produits dragués dans l'estuaire sont constitutifs de l'état actuel justifiant la désignation du site.

L'évolution des besoins et des pratiques liée à la nécessité de desserte des pôles portuaires fait partie intégrante du contexte de désignation de ce site.

Les informations décrites dans le formulaire sont inscrites en l'état actuel des connaissances et nécessiteront des compléments d'acquisition de données.

Vulnérabilité : Le site d'intérêt communautaire s'étend principalement au large de l'estuaire externe de la Loire, au Sud du chenal de navigation d'accès au pôle portuaire de Nantes - Saint-Nazaire et en continuité de la zone d'estran de la Baie de Bourgneuf.

Il est le lieu de diverses activités et usages :
- les métiers de la pêche professionnelle et de la conchyliculture sont pratiqués sur la zone et à proximité ;
- le secteur côtier est le lieu d'activités de tourisme, de nautisme et de plaisance (ports, clapage, mouillages, pêche récréative, pêche à pied, sports de pleine nature
) ;
- les activités d'extraction de granulats sont présentes sur le secteur (secteur du Pilier) ;
- trafic maritime : risque de pollutions et de collisions accidentelles

Compte tenu de son caractère majoritairement marin, le site est particulièrement vulnérable aux pollutions marines de toutes natures, chroniques ou accidentelles (hydrocarbures, macros déchets, apports du bassin versant
).

Par ailleurs, il faut noter la présence d'espèces invasives telle la Crépidule (incidence sur la fonction de nourrisserie du site), ou Crassostrea gigas (compétition).

4.2 Qualité et importance

Le site s'étend dans la partie sud de l'estuaire de la Loire. Il inclut aussi la baie de Bourgneuf et une partie du Plateau des B#ufs, constituant ainsi une entité fonctionnelle majeure à l'échelle de la façade Atlantique.

L'intérêt du site proposé réside dans la présence de divers habitats d'intérêt communautaires largement représentés et possédant une richesse floristique et une densité d'espèces relativement importante.

Les platiers rocheux présents sur le site et en particulier, sur les zones recevant de la lumière en profondeur, possèdent une grande richesse floristique (avec la présence de laminaires très denses, sur le plateau des Boeufs par exemple, et plus d'une vingtaine d'espèces présentes).

Par ailleurs, compte tenu des mouvements hydrodynamiques et sédimentaires sur le secteur,ainsi que des liaisons entre l'estuaire de la Loire et la Baie de Bourgneuf, le secteur présente une variabilité des fonds sablo-vaseux d'un grand intérêt biologique (grande diversité et densité d'espèces benthiques) et comportant des habitats d'intérêt communautaire (zones de bancs de sables, vasières..).

De plus, différents faciès d'habitats d'intérêt communautaire présentant des particularités biologiques et patrimoniales importantes sont présents sur ce site : herbiers à zostères, récifs d'hermelles, maërl.

Ainsi, de part la diversité des fonds, la présence de vasières et l'importance des ressources trophiques en Baie de Bourgneuf, le site proposé possède un enjeu halieutique non négligeable (zone de nourricerie hivernale pour certains secteurs, zone de production primaire importante...). L'intérêt de ce secteur au large de l'Estuaire de la Loire, en complémentarité avec l'estuaire interne, réside aussi dans la présence de nourriceries de poissons plats fondamentales à l'échelle du Golfe de Gascogne .

Enfin, le secteur constitue une zone de transit pour les poissons amphihalins (l'Anguille, la Lamproie marine, les Aloses, le Saumon atlantique, voire l'Esturgeon d'Europe).

Le site est à proximité de la zone de fréquentation régulière du Grand Dauphin et de dauphins commun (alimentation).

4.3 Menaces, pressions et activités ayant une incidence sur le site

Il s’agit des principales incidences et activités ayant des répercussions notables sur le site

Incidences négatives				
Importance	Menaces et pressions [code]	Menaces et pressions [libellé]	Pollution [code]	Intérieur / Extérieur [i|o|b]
H	J02.11	Modifictaions du taux d'envasement, déversement, dépôts de matériaux de dragage		O
M	C01.01	Extraction de sable et graviers		I
M	H	Pollution		I
M	J02.11	Modifictaions du taux d'envasement, déversement, dépôts de matériaux de dragage		I
M	K03	Relations interspécifiques (faune)		I
Incidences positives				
Importance	Menaces et pressions [code]	Menaces et pressions [libellé]	Pollution [code]	Intérieur / Extérieur [i|o|b]

- **Importance** : H = grande, M = moyenne, L = faible.
- **Pollution** : N = apport d’azote, P = apport de phosphore/phosphate, A = apport d’acide/acidification, T = substances chimiques inorganiques toxiques, O = substances chimiques organiques toxiques, X = pollutions mixtes.
- **Intérieur / Extérieur** : I = à l’intérieur du site, O = à l’extérieur du site, B = les deux.

4.4 Régime de propriété

Type	Pourcentage de couverture

Domaine de l'état	%
Domaine public maritime	%

4.5 Documentation

ADASEA de la Vendée, Küng N., 2002. Document d'Objectifs " Marais breton, Baie de Bourgneuf, Ile de Noirmoutier et Forêt de Monts " - Site FR5200653. ADASEA/DIREN Pays de la Loire, 148 p.
Barillé A.-L., Harin, N., Sauriau P.-G., Truhaud N., Oger-Jeanneret H., 2007. Mise en place de la DCE dans les masses d'eau côtières des Pays de la Loire. IFREMER-REBENT/Agence de l'Eau, 63 p.
Barillé A.-L., Harin, N., Sauriau P.-G., Truhaud N., Oger-Jeanneret H., 2007. Mise en place de la DCE dans les masses d'eau côtières des Pays de la Loire-Annexes. IFREMER.
Chassé C., Glémarec M., 1976. Atlas du littoral français - Atlas des fonds meubles du plateau continental du golfe de Gascogne - Cartes biosédimentaires. CNEXO, in http://www.rebent.org
Désaunay Y., Martin, J., Lobry, J., Laffargue, P., 2006. Restriction des habitats de nourriceries par les espèces invasives et/ou proliférantes : vasières à Haploops et fonds à crépidules. IFREMER-Nantes- Département EMH/ Région Pays de la Loire, 42 p.
Désaunay Y., Perodou J.-B., Beillois P., 1980. Etude des nurseries de poissons du littoral de la Loire Atlantique. ISTPM/ OREAM, 66p.
Gruet Y., 1972. " Aspect morphologiques et dynamiques de constructions de l'annélide polychète Sabellaria Alveolata (Linné) ", Rev. Trav. Inst. Pêche marit., p 131-140.
Guerault D., Desaunay Y., Beillois P., 1994. La pêche professionnelle des poissons migrateurs dans l'estuaire de la Loire - Les pêches professionnelle dans l'estuaire de la Loire et de l'Adour. Repère Océan N°6, IFREMER- Brest, 78 p.
Le Pape O., et al., 2003. " Quantitative description of habitat suitability for the juvenile common sole (Solea solea, L.) in the Bay of Biscay (France) and the contribution of different habitats to the adult population ", Journal of Sea Research, 50, p 139-149.
Les Cahiers d'Habitats, 2004. Habitats côtiers, Natura 2000, Tome 2. La documentation française, 399 p.
Vanney J.-R., 1977. Géomorphologie de la marge continentale sud-armoricaine. SDES, 473p

Lien(s) :

5.1 Types de désignation aux niveaux national et régional

Code	Désignation	Pourcentage de couverture

5.2 Relation du site considéré avec d'autres sites

Désignés aux niveaux national et régional :

Code	Appellation du site	Type	Pourcentage de couverture

Désignés au niveau international :

Type	Appellation du site	Type	Pourcentage de couverture

5.3 Désignation du site

6. GESTION DU SITE

6.1 Organisme(s) responsable(s) de la gestion du site

Organisation :

Adresse :

Courriel :

6.2 Plan(s) de gestion

Existe-il un plan de gestion en cours de validité ?

[ ] Oui

[ ] Non, mais un plan de gestion est en préparation.

[X] Non

6.3 Mesures de conservation

Dans ce contexte de fort intérêt patrimonial qui concentre de nombreux usages (pêche, activités d'extraction, transport maritime, activité de dragage - à proximité- et de clapage, activités de plaisance, pêche à pied...), il est fondamental de développer des orientations de gestion, en concertation avec les acteurs, qui favorisent le bon état de conservation des habitats.

Un comité de pilotage mis en place par le Préfet maritime et le Préfet de département réunira l'ensemble des acteurs concernés par le site dont les organisations socio-professionnelles. Ce comité aura pour rôle de réaliser le document d'objectifs en définissant des préconisations de gestion nécessaires à la préservation durable des espèces animales et milieux marins d'intérêt communautaire concernés. Du fait de l'enjeu halieutique fort de la zone, les organisations professionnelles de pêche seront tout particulièrement concernées par la réalisation du document d'objectifs.

La poursuite d'acquisitions de connaissance, l'information et la sensibilisation restent des priorités notamment par l'intermédiaire des différents usagers pouvant participer à cet effort.

La notion de bassin-versant apparaît ici comme essentielle : le lien fort terre-mer oblige à la poursuite d'une démarche intégrée.

Le rejet des déchets et des éventuels polluants issus des activités maritimes est une préoccupation générale importante. Dans les sites Natura 2000, la conservation des habitats et des espèces devra être tout particulièrement prise en compte (prévention, sensibilisation ciblée, moyens techniques approprié...).

Les questions des activités halieutiques professionnelles, des activités de pêche récréative, des activités nautiques et ses problématiques associées (gestion des mouillages, port, fréquentation), des sports de pleine nature pourront ainsi être mieux abordées par rapport aux enjeux de conservation et de gestion à partir d'une politique d'information et de sensibilisation adaptée.

Concernant les activités de défense sont exercées en particulier :
- des activités aériennes : patrouilles opérationnelles et de surveillance aérienne

zone d'entraînement aérien très basse altitude, zone de largage chaînes SAR, bouées acoustiques et artifices, zone assaut en mer et assaut terre depuis la mer
- des activités de surface : patrouilles opérationnelles de surveillance nautique,
zones d'entraînement commandos marine et du centre parachutiste d'entraînement aux opérations maritimes (CPEOM) et Roscanvel (29)
zone de transit, activités et mouillage de bâtiments militaires
zone d'exercice de transbordement maritimes des navires en rade et à quai,
exercice d'entraînement à la plongée, exercices d'instruction de type commando, manoeuvres, exercices amphibie interarmées de niveau national
- des activités sous-marines : émissions sonar
zones d'entraînement commandos marine et du centre parachutiste d'entraînement aux opérations maritimes (CPEOM) et Roscanvel (29)
zones d'opération de guerre des mines
zone d'activité sous marine
- Action de l'état en mer : opérations de déminage sur l'estran et points de dépose et de destruction d'explosifs

Plus généralement, les espaces marins inclus dans le périmètre sont mobilisés pour assurer la protection du territoire national, y compris à un niveau stratégique. La pérennisation des activités de défense (missions et fonctions précitées, notamment), d'assistance et de sauvetage, de prévention et de lutte contre la pollution ne devra pas être remise en cause

Sans anticiper sur la phase de concertation, des usages et des pratiques respectueux des espèces et habitats marins pourront faire l'objet de contrats Natura 2000.

Plus globalement, les projets pouvant avoir des effets directs ou indirects sur les habitats et espèces d'intérêt communautaire qui ont justifié la désignation du site Natura 2000, devront désormais faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences.

In fine, le maintien de l'état de conservation des habitats et des espèces ne pourra que bénéficier aux ressources halieutiques, aux activités de pêche professionnelle, comme aux activités récréatives et touristiques qui sont tributaires d'une bonne qualité du milieu marin.

NATURA 2000 - FORMULAIRE STANDARD DE DONNEES
Pour les zones de protection spéciale (ZPS), les propositions de sites d'importance communautaire (pSIC), les sites d'importance communautaire (SIC) et les zones spéciales de conservation (ZSC)

FR5212014 - Estuaire de la Loire - Baie de Bourgneuf

1. IDENTIFICATION DU SITE 1
2. LOCALISATION DU SITE 2
3. INFORMATIONS ECOLOGIQUES 3
4. DESCRIPTION DU SITE 8
5. STATUT DE PROTECTION DU SITE 10
6. GESTION DU SITE 11

1. IDENTIFICATION DU SITE

1.1 Type

A (ZPS)

1.2 Code du site

FR5212014

1.3 Appellation du site

Estuaire de la Loire - Baie de Bourgneuf

1.4 Date de compilation

31/07/2008

1.5 Date d'actualisation

31/10/2008

1.6 Responsables

Responsable national et européen	Responsable du site	Responsable technique et scientifique national
Ministère en charge de l'écologie	DREAL Pays-de-la-Loire	MNHN - Service du Patrimoine Naturel
www.developpement-durable.gouv.fr	www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr	www.mnhn.fr www.spn.mnhn.fr
en3.en.deb.dgaln@developpement-durable.gouv.fr		natura2000@mnhn.fr

1.7 Dates de proposition et de désignation / classement du site

ZPS : date de signature du dernier arrêté (JO RF) : 30/10/2008

Texte juridique national de référence pour la désignation comme ZPS : http://www.legifrance.gouv.fr/jo_pdf.do?cidTexte=JORFTEXT000019728540

2. LOCALISATION DU SITE

2.1 Coordonnées du centre du site [en degrés décimaux]

Longitude : -2,26861°

Latitude : 47,09528°

2.2 Superficie totale

80202 ha

2.3 Pourcentage de superficie marine

100%

2.4 Code et dénomination de la région administrative

Code INSEE	Région
52	Pays-de-la-Loire

2.5 Code et dénomination des départements

Code INSEE	Département	Couverture (%)
44	Loire-Atlantique	0 %
85	Vendée	0 %

2.6 Code et dénomination des communes

Code INSEE	Communes
85163	NOIRMOUTIER-EN-L'ILE

2.7 Région(s) biogéographique(s)

Atlantique (100%)

3. INFORMATIONS ÉCOLOGIQUES

3.1 Types d'habitats présents sur le site et évaluations

Types d'habitats inscrits à l'annexe I					Évaluation du site			
Code	PF	Superficie (ha) (% de couverture)	Grottes [nombre]	Qualité des données	A|B|C|D	A|B|C		
					Représent -ativité	Superficie relative	Conservation	Évaluation globale

- **PF :** Forme prioritaire de l'habitat.
- **Qualité des données :** G = «Bonne» (données reposant sur des enquêtes, par exemple); M = «Moyenne» (données partielles + extrapolations, par exemple); P = «Médiocre» (estimation approximative, par exemple).
- **Représentativité :** A = «Excellente» ; B = «Bonne» ; C = «Significative» ; D = «Présence non significative».
- **Superficie relative :** A = 100 $\geq$ p > 15 % ; B = 15 $\geq$ p > 2 % ; C = 2 $\geq$ p > 0 % .
- **Conservation :** A = «Excellente» ; B = «Bonne» ; C = «Moyenne / réduite».
- **Evaluation globale :** A = «Excellente» ; B = «Bonne» ; C = «Significative».

3.2 Espèces visées à l'article 4 de la directive 2009/147/CE et évaluation

Espèce			Population présente sur le site					Évaluation du site			
Groupe	Code	Nom scientifique	Type	Taille		Unité	Cat.	Qualité des données	A|B|C|D	A|B|C		
				Min	Max		C|R|V|P		Pop.	Cons.	Isol.	Glob.
B	A384	*Puffinus puffinus mauretanicus*	c			i	P		D			
B	A604	*Larus michahellis*	w			i	P		D			
B	A604	*Larus michahellis*	c			i	P		D			
B	A001	*Gavia stellata*	w			i	P		B	B	C	B
B	A001	*Gavia stellata*	c			i	P		B	B	C	B
B	A002	*Gavia arctica*	w			i	P		C	B	C	B
B	A002	*Gavia arctica*	c			i	P		C	B	C	B
B	A003	*Gavia immer*	c			i	P		C	B	C	B
B	A005	*Podiceps cristatus*	w			i	P		C	B	C	B

B	A005	*Podiceps cristatus*	c			i	P		C	B	C	B
B	A008	*Podiceps nigricollis*	w			i	P		C	B	C	B
B	A008	*Podiceps nigricollis*	c			i	P		C	B	C	B
B	A013	*Puffinus puffinus*	c			i	P		D			
B	A014	*Hydrobates pelagicus*	c			i	P		C	B	C	B
B	A016	*Morus bassanus*	w	1000	5000	i	P		C	A	C	B
B	A016	*Morus bassanus*	c			i	P		C	A	C	B
B	A017	*Phalacrocorax carbo*	w			i	P		C	B	C	B
B	A017	*Phalacrocorax carbo*	c			i	P		C	B	C	B
B	A018	*Phalacrocorax aristotelis*	w			i	P		C	B	C	B
B	A018	*Phalacrocorax aristotelis*	r	0	1	i	P		C	B	C	B
B	A018	*Phalacrocorax aristotelis*	c			i	P		C	B	C	B
B	A046	*Branta bernicla*	w	10000	10000	i	P		C	B	C	B
B	A046	*Branta bernicla*	c			i	P		C	B	C	B
B	A062	*Aythya marila*	w	156	206	i	P		A	B	B	B
B	A063	*Somateria mollissima*	w	10	100	i	P		C	B	C	B
B	A063	*Somateria mollissima*	c			i	P		C	B	C	B
B	A065	*Melanitta nigra*	w			i	P		C	B	C	B
B	A065	*Melanitta nigra*	c	500	1000	i	P		C	B	C	B
B	A066	*Melanitta fusca*	c			i	P		D			
B	A069	*Mergus serrator*	w			i	P		D			
B	A069	*Mergus serrator*	c			i	P		D			
B	A171	*Phalaropus fulicarius*	w			i	P		D			

B	A171	*Phalaropus fulicarius*	c			i	P		D			
B	A172	*Stercorarius pomarinus*	c			i	P		C	B	C	B
B	A173	*Stercorarius parasiticus*	c			i	P		C	B	C	B
B	A175	*Catharacta skua*	w	50	100	i	P		C	B	C	B
B	A175	*Catharacta skua*	c	100	500	i	P		C	B	C	B
B	A176	*Larus melanocephalus*	w	100	300	i	P		C	A	C	B
B	A176	*Larus melanocephalus*	c			i	P		C	A	C	B
B	A177	*Larus minutus*	w			i	P		B	B	C	B
B	A177	*Larus minutus*	c			i	P		B	B	C	B
B	A179	*Larus ridibundus*	w			i	P		C	B	C	B
B	A179	*Larus ridibundus*	c			i	P		C	B	C	B
B	A182	*Larus canus*	w			i	P		C	B	C	B
B	A182	*Larus canus*	c			i	P		C	B	C	B
B	A183	*Larus fuscus*	w			i	P		B	B	C	B
B	A183	*Larus fuscus*	r	650	650	p	P		B	B	C	B
B	A183	*Larus fuscus*	c			i	P		B	B	C	B
B	A184	*Larus argentatus*	w			i	P		B	B	C	B
B	A184	*Larus argentatus*	r	1200	1200	p	P		B	B	C	B
B	A184	*Larus argentatus*	c			i	P		B	B	C	B
B	A187	*Larus marinus*	w			i	P		D			
B	A187	*Larus marinus*	r			i	P		D			
B	A187	*Larus marinus*	c			i	P		D			
B	A188	*Rissa tridactyla*	w			i	P		C	B	C	B

B	A188	*Rissa tridactyla*	c			i	P		C	B	C	B
B	A191	*Sterna sandvicensis*	w			i	P		B	B	C	B
B	A191	*Sterna sandvicensis*	c			i	P		B	B	C	B
B	A193	*Sterna hirundo*	c			i	P		B	B	C	A
B	A194	*Sterna paradisaea*	c			i	P		D			
B	A195	*Sterna albifrons*	c			i	P		C	B	C	B
B	A197	*Chlidonias niger*	c	50		i	P		C	B	C	B
B	A199	*Uria aalge*	w			i	P		C	B	C	B
B	A199	*Uria aalge*	c			i	P		C	B	C	B
B	A200	*Alca torda*	w			i	P		C	B	C	B
B	A200	*Alca torda*	c			i	P		C	B	C	B

- **Groupe :** A = Amphibiens, B = Oiseaux, F = Poissons, I = Invertébrés, M = Mammifères, P = Plantes, R = Reptiles.
- **Type :** p = espèce résidente (sédentaire), r = reproduction (migratrice), c = concentration (migratrice), w = hivernage (migratrice).
- **Unité :** i = individus, p = couples , adults = Adultes matures , area = Superficie en m2 , bfemales = Femelles reproductrices , cmales = Mâles chanteurs , colonies = Colonies , fstems = Tiges florales , grids1x1 = Grille 1x1 km , grids10x10 = Grille 10x10 km , grids5x5 = Grille 5x5 km , length = Longueur en km , localities = Stations , logs = Nombre de branches , males = Mâles , shoots = Pousses , stones = Cavités rocheuses , subadults = Sub-adultes , trees = Nombre de troncs , tufts = Touffes.
- **Catégories du point de vue de l'abondance (Cat.) :** C = espèce commune, R = espèce rare, V = espèce très rare, P: espèce présente.
- **Qualité des données :**G = «Bonne» (données reposant sur des enquêtes, par exemple); M =«Moyenne» (données partielles + extrapolations, par exemple); P = «Médiocre» (estimation approximative, par exemple); DD = Données insuffisantes.
- **Population :** A = 100 $\geq$ p > 15 % ; B = 15 $\geq$ p > 2 % ; C = 2 $\geq$ p > 0 % ; D = Non significative.
- **Conservation :** A = «Excellente» ; B = «Bonne» ; C = «Moyenne / réduite».
- **Isolement :** A = population (presque) isolée ; B = population non isolée, mais en marge de son aire de répartition ; C = population non isolée dans son aire de répartition élargie.
- **Evaluation globale :** A = «Excellente» ; B = «Bonne» ; C = «Significative».

3.3 Autres espèces importantes de faune et de flore

Espèce			Population présente sur le site				Motivation					
Groupe	Code	Nom scientifique	Taille		Unité	Cat.	Annexe Dir. Hab.		Autres catégories			
			Min	Max		C|R|V|P	IV	V	A	B	C	D

- **Groupe :** A = Amphibiens, B = Oiseaux, F = Poissons, Fu = Champignons, I = Invertébrés, L = Lichens, M = Mammifères, P = Plantes, R = Reptiles.
- **Unité :** i = individus, p = couples , adults = Adultes matures , area = Superficie en m2 , bfemales = Femelles reproductrices , cmales = Mâles chanteurs , colonies = Colonies , fstems = Tiges florales , grids1x1 = Grille 1x1 km , grids10x10 = Grille 10x10 km , grids5x5 = Grille 5x5 km , length = Longueur en km , localities = Stations , logs = Nombre de branches , males = Mâles , shoots = Pousses , stones = Cavités rocheuses , subadults = Sub-adultes , trees = Nombre de troncs , tufts = Touffes.

- **Catégories du point de vue de l'abondance (Cat.) :** C = espèce commune, R = espèce rare, V = espèce très rare, P: espèce présente.
- **Motivation : IV, V :** annexe où est inscrite l'espèce (directive «Habitats») ; **A :** liste rouge nationale ; **B :** espèce endémique ; **C :** conventions internationales ; **D :** autres raisons.

4. DESCRIPTION DU SITE

4.1 Caractère général du site

Classe d'habitat	Pourcentage de couverture
N01 : Mer, Bras de Mer	99 %
N05 : Galets, Falaises maritimes, Ilots	1 %

Autres caractéristiques du site

Le site est quasiment entièrement marin (Estuaire de la Loire externe jusqu'au Plateau de la Banche, Baie de Bourgneuf - hors estran-, Plateau des Boeufs au large de Noirmoutier), à l'exception des îlots de la Baie de la Baule (en Loire-Atlantique) et de l'île du Pilier (en Vendée).

Le périmètre du site s'appuie sur la limite du trait de côte de la Bernerie en Retz à Pornichet.

Le site se situe principalement dans la continuité de l'Estuaire de la Loire et est le lieu d'activités et d'usages liés au transport maritime, aux activités portuaires et navales. Au sein du site comme à proximité immédiate, ces activités (navigation, zone d'attente des navires, dragages et immersions des sédiments dragués) sont présentes de très longue date.

La configuration et le fonctionnement hydraulique de ce site sont structurés par des activités et des aménagements humains liés à la nécessité de desserte des pôles portuaires de Nantes Saint-Nazaire. Les chenaux de navigation présentent des spécificités géographiques (grande profondeur, vitesse des courants, turbidité...) qui résultent de l'action combinée de l'homme et des évolutions morphologiques naturelles.

Ainsi, l'existence des chenaux de navigation et leur entretien par des opérations de dragages, l'immersion des produits dragués dans l'estuaire sont constitutifs de l'état actuel justifiant la désignation du site.

L'évolution des besoins et des pratiques liée à la nécessité de desserte des pôles portuaires fait partie intégrante du contexte de désignation de ce site.

Les informations décrites dans ce formulaire sont inscrites en l'état actuel des connaissances et pourront nécessiter des compléments d'acquisition de données.

Vulnérabilité : La zone de protection spéciale s'étend sur une vaste superficie et concentre dès lors de nombreux usages :

- les métiers de la pêche professionnelle et de la conchyliculture sont aussi pratiqués sur la zone et à proximité;

- le secteur côtier est le lieu d'activités de tourisme, nautisme et de plaisance (ports, mouillages, pêche récréative, sports de pleine nature...);

- les activités d'extraction de granulats sont présentes sur le secteur (Secteur des Charpentiers et zone d'extraction au large du Pilier);

- trafic maritime : risques de pollutions et de collisions accidentelles

Compte tenu de son caractère majoritairement marin, le site est particulièrement vulnérable aux pollutions marines.

4.2 Qualité et importance

Cet ensemble regroupant des secteurs côtiers, des zones d'estran, des îlots rocheux et des secteurs de plus haute mer constitue un ensemble propice aux regroupements d'oiseaux en hiver et une zone d'alimentation pour les espèces nicheuses sur les îlots ou à terre.

L'intérêt ornithologique du secteur considéré est visible à travers son rôle pour l'alimentation d'oiseaux nichant à terre et sur les îlots ou dans l'estuaire interne de la Loire, ainsi que par l'hivernage et le stationnement en grand nombre d'espèces d'intérêt communautaire. Dès lors, le secteur est fréquenté de manière importante mais variable au cours des saisons par différents oiseaux d'intérêt communautaire qui y effectuent une partie de leur cycle annuel.

Le périmètre s'appuie sur les zones de présence d'oiseaux les plus importantes, intégrant les zones d'alimentation des espèces nichant à terre (sternes qui fréquentent le site en période estivale, zones d'alimentation pour les Fous de bassan, Goéland cendré, ...), les zones principales d'hivernage, de stationnement et de passage préférentiel des oiseaux marins (bernaches, plongeons, Macreuse noire, alcidés, Mouette pygmée, Mouette tridactyle ...).

Par ailleurs, des oiseaux pélagiques fréquentent le secteur (Grand Labbe). Ainsi, les zones de présence préférentielles d'oiseaux marins sur ce secteur sont fortement liées aux capacités de plongée des oiseaux concernés et des ressources alimentaires sur la zone (poissons, crustacés...).

Les trois espèces de plongeons (Gavia sp.) hivernent dans le secteur principalement de décembre à février. Les oiseaux fréquentent une zone entre le plateau de la Banche et la baie de la Baule dans l'estuaire de la Loire.

Les Macreuses noires utilisent le plateau de la Banche pendant leur passage prénuptial (mars et avril) sur des fonds de moins de 20 m riches en mollusques.

Le Fou de Bassan est présent dans le secteur tout au long de l'année, mais avec des effectifs variables d'une saison à l'autre, les maxima étant notés en mai et juin pendant l'estivage des jeunes. Un important site d'estivage existe aussi au large du Croisic longeant le plateau du Four jusqu'aux îles bretonnes. Ce site est riche en nourriture (chinchards et maquereaux) pour les juvéniles.

La Sterne pierregarin et la Sterne caugek sont observées surtout pendant la période de reproduction mais également lors des deux passages migratoires. On les trouve essentiellement sur leurs sites d'alimentation, à l'embouchure de la Loire jusqu'au nord de Noirmoutier, sur des fonds inférieurs à 10 m. Cette distribution est liée à l'abondance des petits poissons dans les zones estuariennes.

Le Grand Labbe est présent tout au long de son cycle annuel. On observe toutefois un pic d'observations au large de l'estuaire de la Loire à l'automne lors du passage postnuptial.

La Mouette tridactyle est observée toute l'année. Pendant la saison automnale, elles se regroupent au large de l'estuaire de la Loire. Les observations augmentent à partir du mois de décembre dans le secteur, et plus précisément dans la zone d'attente, pour profiter des déchets des navires et de l'apport des nutriments par l'estuaire. Elles se situent près des fonds de 10 à 30 m de profondeur. La Mouette pygmée est également présente en hiver à la sortie de l'estuaire de la Loire au niveau du banc de Guérande.

On peut également noter la présence de l'Eider à duvet. Pour cette espèce, des zones de stationnements réguliers entre la Pierre Percée et les Grands Charpentiers et des zones de reproduction dans la baie de Baule et le plateau d'Evens existaient avant la catastrophe de l'Erika (1999). Depuis, cette espèce avait disparu du site mais elle tend à se réinstaller, en particulier dans le secteur situé près de l'île du Pilier au nord-ouest de Noirmoutier.

4.3 Menaces, pressions et activités ayant une incidence sur le site

Il s’agit des principales incidences et activités ayant des répercussions notables sur le site

Incidences négatives				
Importance	Menaces et pressions [code]	Menaces et pressions [libellé]	Pollution [code]	Intérieur / Extérieur [i|o|b]
H	C01.01	Extraction de sable et graviers		I
H	J02.11	Modifictaions du taux d'envasement, déversement, dépôts de matériaux de dragage		I
M	G05	Autres intrusions et perturbations humaines		I
M	H	Pollution		I

Incidences positives				
Importance	Menaces et pressions [code]	Menaces et pressions [libellé]	Pollution [code]	Intérieur / Extérieur [i|o|b]

- **Importance** : H = grande, M = moyenne, L = faible.
- **Pollution** : N = apport d'azote, P = apport de phosphore/phosphate, A = apport d'acide/acidification, T = substances chimiques inorganiques toxiques, O = substances chimiques organiques toxiques, X = pollutions mixtes.
- **Intérieur / Extérieur** : I = à l'intérieur du site, O = à l'extérieur du site, B = les deux.

4.4 Régime de propriété

Type	Pourcentage de couverture
Domaine de l'état	%
Domaine public maritime	%

4.5 Documentation

Castège, I., Roux, N., Hémery, G. Recherche et suivi des oiseaux marin en mer. Programme ROMER navires. Diren Pays de la Loire - Ligue pour la protection des oiseaux, 2002. 48-51p
Certain, G. Distribution, abondance et stratégie de recherche alimentaire chez les prédateurs supérieurs du Golfe de Gascogne : Une Etude spatialisée. Thèse de doctorat. Université de la Rochelle - CRELA, 2007. 202p
Deceuninck, B., Boileau, N., Corre, F. Impact de la marée noire de l'ERIKA sur les oiseaux et les milieu fréquentés. Diren Pays de la Loire - Ligue pour la protection des oiseaux, Mars 2003. 43p.

Deceuninck, B., Micol, T. Identification des sites marins prioritaires pour les oiseaux marins et les oiseau d'eaux . Ligue pour la protection des oiseaux, Juin 2007. 21p

Houte, S., Bretagnolle, V. Recherche et suivi des oiseaux marins en mer. Programme ROMER avion. CNRS - Centre d'études biologiques de Chizè, Novembre 2002. 30p

Recorbet, B. Composition, abondance, distribution et vulnérabilité aux pollutions par hydrocarbures de l'avifaunes marine côtière du Sud Bretagne / Nord Gascogne. Mémoire pour l'obtention du diplôme de l'Ecole Pratique des Hautes Etudes. Laboratoire de biogéographie et écologie des vertébrés - Montpellier, 1996. 247p

Lien(s) :

5.1 Types de désignation aux niveaux national et régional

Code	Désignation	Pourcentage de couverture

5.2 Relation du site considéré avec d'autres sites

Désignés aux niveaux national et régional :

Code	Appellation du site	Type	Pourcentage de couverture

Désignés au niveau international :

Type	Appellation du site	Type	Pourcentage de couverture

5.3 Désignation du site

6. GESTION DU SITE

6.1 Organisme(s) responsable(s) de la gestion du site

Organisation :

Adresse :

Courriel :

6.2 Plan(s) de gestion

Existe-il un plan de gestion en cours de validité ?

[ ] Oui

[ ] Non, mais un plan de gestion est en préparation.

[X] Non

6.3 Mesures de conservation

Dans ce contexte patrimonial intéressant qui concentre de nombreux usages (pêche, activités d'extraction, transport maritime, activité de dragage - à proximité- et de clapage, activités de plaisance, pêche à pied, activités de sports de pleine nature
), il est fondamental de développer des orientations de gestion, en concertation avec les acteurs, qui favorisent le bon état de conservation des espèces.

Un comité de pilotage mis en place par le Préfet maritime et le Préfet de département réunira l'ensemble des acteurs concernés par le site, dont les organisations socio-professionnelles. Ce comité aura pour rôle de réaliser le document d'objectifs en définissant des préconisations de gestion nécessaires à la préservation durable des espèces d'intérêt communautaire concernées. Du fait de l'enjeu halieutique fort de la zone, les organisations professionnelles de pêche seront tout particulièrement concernées par la réalisation du document d'objectifs.

La poursuite d'acquisitions de connaissance, l'information et la sensibilisation sont des priorités notamment par l'implication des différents usagers et structures pouvant participer à cet effort.

De la même manière, favoriser les conditions d'accueil pour l'hivernage des oiseaux marins ainsi que les conditions de nidification des espèces sur les ilôts rocheux tout en prenant en compte leur vulnérabilité face aux pollutions marines, sont des orientations de gestion qu'il conviendra d'étudier.

Le rejet des déchets et des éventuels polluants issus des activités maritimes est une préoccupation générale importante. Dans les sites Natura 2000, la conservation des espèces devra être tout particulièrement prise en compte (prévention, sensibilisation ciblée, moyens techniques approprié...).

Département de Loire-Atlantique

Commune de La Bernerie-en-Retz

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Résumé non technique de l'évaluation environnementale

A+B Urbanisme & Environnement

Route du Temple - Bel Air
44 270 SAINT MÊME-LE-TENU
Tél : 02-40-78-56-65
Fax : 02-40-02-29-85

Octobre 2018

Sommaire

Préambule..... 5

Résumé non technique..... 7

Méthodologie de l'évaluation environnementale..... 27

Suivi du Plan Local d'Urbanisme..... 32

Réalisation des études..... 35

Préambule

Conformément à **l'article R.151-3 7°** du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme *« comprend un **résumé non technique** des éléments précédents et une **description de la manière dont l'évaluation a été effectuée** »*.

Le présent fascicule joint au rapport de présentation du P.L.U. comprend ce résumé non technique et cette description de la méthodologie de l'évaluation environnementale.

Résumé Non Technique

Résumé Non Technique

Genèse du projet

La Commune de la Bernerie-en-Retz est dotée d'un PLU, approuvé le 22 février 2008, ayant depuis été modifié à plusieurs reprises :

- une première modification, en date du 30 octobre 2009 (afin d'intégrer la ZPPAUP créée le 8 janvier 2009),
- une seconde modification (afin de le rendre compatible avec le projet de la ZAC de la Rogère), en date du 16 septembre 2011,
- une troisième en date du 29 juin 2012,
- une mise en compatibilité avec la déclaration d'utilité publique du projet de complexe sportif des Grands Prés, en date du 17 juillet 2013,
- une mise à jour à l'issue de la création de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine, en date du 20 juillet 2015,
- une mise à jour à l'issue de l'approbation du Plan de Prévention des Risques Littoraux de la Baie de Bourgneuf Nord, en date du 22 août 2016.

La révision du PLU de La Bernerie-en-Retz a été prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 27 septembre 2013.

L'élaboration du P.L.U. s'impose afin de procéder :

- à sa mise en compatibilité avec les lois ''Grenelle de l'environnement'' (loi Grenelle 1 promulguée le 3 août 2009, loi Grenelle 2 promulguée le 12 juillet 2010),
- à sa mise en compatibilité avec la loi ALUR du 24 mars 2014 (loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové),
- à sa mise en compatibilité avec le schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Pays de Retz , approuvé le 28 juin 2013,
- à l'intégration des zones humides et à la prise en compte des SAGE 'du Marais Breton et du bassin versant de la Baie de Bourgneuf', dont la première révision a été approuvée 16 mai 2014.

La délibération du conseil municipal du 27 septembre 2013 précise les objectifs suivants :

- Adaptation du PLU au contexte législatif et traduction règlementaire des orientations stratégiques d'aménagement supra-communales,
- Mise en perspective du document d'urbanisme avec les autres documents stratégiques du développement territorial de la commune,
- Une meilleure maîtrise du développement communal.

Résumé Non Technique

Genèse du projet

La procédure d'élaboration du P.L.U. :

Délibération du Conseil Municipal prescrivant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) - 27 septembre 2013

↓

Etudes et concertation

Diagnostic socio-démographique et territorial

↓

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

↓

Débat sur le PADD au sein du Conseil Municipal - 10 juillet 2015

↓

Traduction réglementaire du PADD sous forme de zonage et de règlement
Examen des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

↓

Élaboration des autres pièces du PLU

↓

Bilan de la concertation et arrêt du projet de PLU par le Conseil Municipal - 26 janvier 2018

↓

Consultation des personnes publiques associées sur le projet de PLU arrêté

↓

Enquête publique

↓

Examen et prise en compte des avis des personnes publiques associées et des conclusions du commissaire-enquêteur

↓

Approbation du PLU au Conseil Municipal

↓

PLU exécutoire après transmission au Préfet et prise des mesures de publicité

Résumé Non Technique

Présentation générale des pièces du dossier de PLU

Le dossier de PLU comporte onze pièces. Il se compose :

1. d'un **rapport de présentation** qui analyse la situation globale du territoire au travers d'un diagnostic territorial et d'un état initial de l'environnement. Il explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Il intègre une évaluation environnementale et comprend également un résumé non technique.
2. d'un **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD) qui définit « les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ». Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
3. des **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP) qui permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. « Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ».
4. de **documents graphiques (plans de zonage)** qui délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.
5. d'un **règlement écrit** qui fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols.

Il comporte également des pièces annexes qui comprennent un certain nombre d'informations et d'indications nécessaires à la mise en œuvre du PLU:

6. les servitudes d'utilité publique,
7. les annexes sanitaires (notice technique et plans des réseaux eaux usées et eau potable),
8. le zonage d'assainissement,
9. les ZAC de la Rogère et du Pré Boismain,
10. le classement des infrastructures terrestres,
11. un rappel des principaux risques sur la commune,
12. l'inventaire des zones humides (rapport et plan),
13. les plans du Droit de Préemption et des Espaces Naturels Sensibles.

Outre le PLU, le dossier soumis à enquête publique comporte également les pièces administratives complémentaires (avis des Personnes Publiques Associées, arrêté du Maire portant ouverture de l'enquête publique, avis d'enquête publique et justificatifs de la publicité de l'affichage de l'avis).

Résumé Non Technique

Présentation synthétique du projet

L'élaboration du projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D.) est le résultat d'une initiative et d'une volonté politiques. Elle se traduit par l'émergence de lignes directrices qui orientent le développement de la commune, prenant par ailleurs en compte :

. les dispositions réglementaires concernant le développement durable et l'aménagement du territoire en particulier la loi Solidarité et Renouvellement Urbains, la loi Urbanisme & Habitat, la loi d'orientation agricole, la loi sur l'eau, la loi Paysage, les ''Grenelles de l'Environnement'' (1 et 2), la loi ALUR et les dispositions réglementaires locales dont le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Retz.

. les principales attentes, observations et aspirations qui ont émergé de la concertation auprès des habitants.

Ce projet est celui du développement de la commune, à l'horizon de 10 à 15 ans, mais s'inscrit dans une logique de conservation des potentialités de développement à plus long terme : il ménage ainsi le caractère durable de son développement.

Le projet de territoire qui est défini sur la commune de La Bernerie-en-Retz répond aux enjeux soulevés par le diagnostic :

Synthèse des enjeux du diagnostic liés au développement local : préservation de l'identité communale et développement local

Le projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D.) doit répondre à un enjeu fort, lié aux caractéristiques du territoire bernerien : préserver, cultiver l'identité bernerienne, la qualité du cadre de vie pour entretenir les conditions d'un développement pérenne de La Bernerie-en-Retz.

Au sein de la bande littorale, La Bernerie-en-Retz doit favoriser son développement en profitant de sa complémentarité avec les collectivités environnantes pour afficher sa singularité à travers la qualité de son cadre de vie.

Commune d'accueil pour une population résidente permanente et pour des habitants temporaires ou des visiteurs voulant profiter de la proximité de l'océan et de la qualité du cadre de vie littoral, La Bernerie-en-Retz cultive les identités :

. d'une commune littorale et d'une cité balnéaire, réunissant d'anciens villages intégrés à l'agglomération,

. d'une commune rurale et champêtre, conservant des hameaux et des paysages hérités de la tradition agricole.

La qualité du cadre de vie représente le socle même de l'attractivité communale. Sa préservation apparaît déterminante pour asseoir un développement durable du territoire.

En ce sens, les orientations du projet d'aménagement et de développement durables de La Bernerie-en-Retz doivent répondre à un enjeu majeur :

Comment tirer parti de l'attractivité communale et conserver ou même valoriser les qualités paysagères, patrimoniales, naturelles, qui nourrissent l'identité de La Bernerie-en-Retz ?

Résumé Non Technique

Synthèse des enjeux du diagnostic liés au développement de l'habitat : un développement économe et solidaire

Le territoire de La Bernerie-en-Retz s'inscrit dans la bande d'attractivité du littoral atlantique à hauteur de la baie de Bourgneuf, à moins de 45 km de l'agglomération nantaise et de 35 km de Saint-Nazaire. Les fortes dynamiques démographiques et de constructions témoignent de cette attractivité.

Depuis les années 2000, la commune accueille en moyenne une quarantaine de logements nouveaux par an.

Un cinquième de la population a moins de 10 ans de vécu sur la commune. Ce dynamisme démographique s'est aussi accompagné d'un renforcement sensible du tissu associatif communal.

1er enjeu : la gestion économe du développement, respectueuse de l'identité communale

Depuis l'approbation du P.L.U. en 2008, environ 3 ha par an de terrains ont été urbanisés pour satisfaire la construction de logements. Près des deux tiers de la surface urbanisée, en extension urbaine, a permis la création de près de 6 logements sur dix. Ce développement s'accompagne aussi de l'implantation d'équipements d'intérêt collectif (moins de 1 ha).

L'enveloppe de l'agglomération intègre encore aujourd'hui des espaces non bâtis et des secteurs plutôt délaissés appelant à une revalorisation. De nouvelles formes de densification urbaine, par divisions parcellaires, se sont aussi développées ces dernières années. Le P.L.U. doit répondre à ces problématiques.

Comment assurer le développement urbain de la commune tout en freinant l'étalement urbain afin de préserver le capital agricole et le patrimoine naturel de La Bernerie-en-Retz ?

Comment admettre des possibilités de densification urbaine sans dénaturer l'identité urbaine et le cadre de vie de La Bernerie-en-Retz ?

2nd enjeu : intégration de la population et accès aux logements pour tous

Le fort excédent migratoire des années '2000' se traduit par une représentation croissante des classes d'âges de plus de 45 ans. Cette dynamique renforce les pressions foncières et immobilières sur la commune et engendre, pour les jeunes ménages, des difficultés croissantes pour rester ou s'installer sur le territoire.

L'évolution du profil démographique communal soulève donc des enjeux forts relatifs à l'intégration de la population nouvelle à la vie locale et à la mise en adéquation du parc de logements.

Résumé Non Technique

Synthèse des enjeux du diagnostic liés au développement local : le dynamisme et la qualité du développement

Habiter le territoire est une chose, l'animer et inviter à participer à la vie locale en est une autre.

L'accueil d'une population, permanente ou de passage, ne peut participer à la vitalité locale que s'il s'accompagne :

- d'actions favorables au dynamisme économique, à une offre adaptée en commerces, en services à la population, en activités (sportives et de loisirs, culturelles...), en structures scolaires et périscolaires…
- d'une mise en adéquation des moyens de communication et de déplacements, destinée à faciliter l'accessibilité à l'ensemble de ces lieux d'activités et de vie et à renforcer l'attractivité du territoire.

Synthèse des enjeux du diagnostic liés au développement local : un développement en accord avec son environnement

En tant que commune littorale et rurale, l'image et le développement de La Bernerie-en-Retz restent étroitement liés à son environnement : de la frange maritime à l'arrière-pays plus champêtre, coexistent des activités économiques et touristiques sur des espaces reconnus pour leur biodiversité et la qualité de leurs ressources naturelles (notamment celles liées à la mer).

La poursuite et la réussite du développement passent par une prise en compte de la sensibilité et de la richesse de ces milieux, d'autant plus qu'ils sont à la fois sources de richesses naturelles mais aussi milieux récepteurs, exposés aux activités anthropiques (développement urbain et rejets en eaux usées, en eaux de ruissellement, fréquentations touristiques, activités conchylicoles, agricoles…).

Cette réflexion doit tout naturellement intégrer les enjeux de préservation de zones humides et de secteurs à risques, notamment d'inondation ou de submersion.

Résumé Non Technique

1 PRÉSERVER ET VALORISER NOTRE CADRE DE VIE
DE LA PRÉSERVATION DU PATRIMOINE À LA RECOMPOSITION DES PAYSAGES

1/ Préserver et valoriser le patrimoine bâti, culturel, garant de l'identité de La Bernerie-en-Retz

2/ Préserver et valoriser le patrimoine paysager végétal, balnéaire, champêtre et bocager

3/ Restructurer dans le temps les espaces 'agricoles' et de transition périurbaine

2 SOUTENIR LA VITALITÉ DU TERRITOIRE
PAR UN DÉVELOPPEMENT COHÉRENT ET DURABLE DE L'HABITAT

1/ Favoriser le renouvellement démographique et maîtriser le développement urbain

2/ Assurer un mode de développement urbain économe et durable

3/ Favoriser l'accès au logement par une offre adaptée et diversifiée

3 OFFRIR AUX BERNERIENS UN DÉVELOPPEMENT
SOCIAL, SOLIDAIRE ET CONVIVIAL (ÉCONOMIE, ÉQUIPEMENTS, DÉPLACEMENTS)

1/ Dynamiser le développement économique, soutenir l'offre d'emplois et de services

2/ Aménager et conserver des espaces adaptés aux besoins d'équipement du territoire

3/ Améliorer les conditions de déplacement, en particulier les conditions d'accessibilité aux cœurs de vie du bourg et aux plages

4 RESPECTER ET VALORISER L'ENVIRONNEMENT,
LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

1/ Préserver et valoriser les continuités écologiques

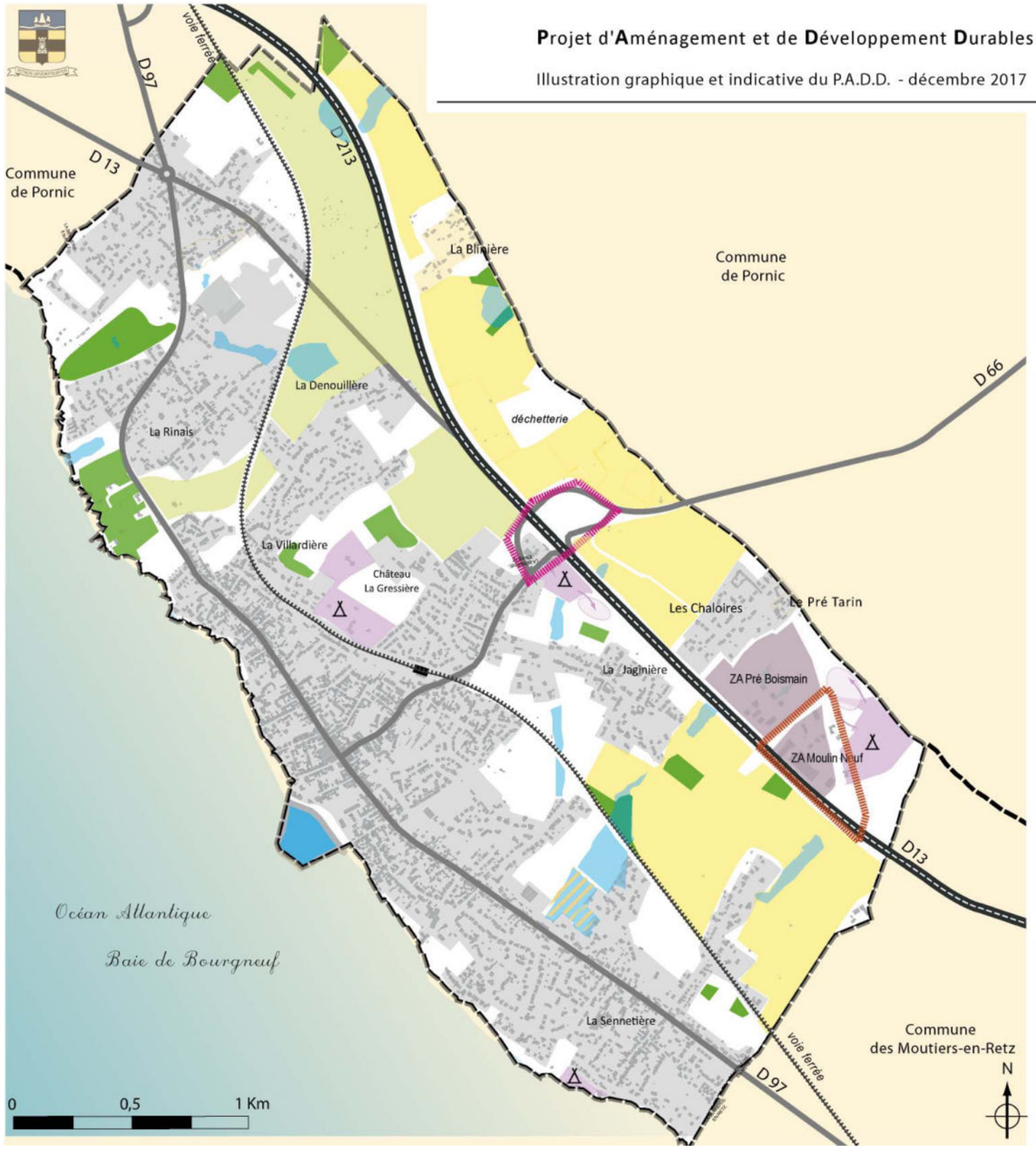
2/ Préserver l'environnement, prendre en compte les risques

3/ Modérer la consommation de l'espace agricole et naturel destiné au développement urbain et maintenir les conditions d'un développement durable de La Bernerie-en-Retz

Résumé Non Technique

Projet d'**A**ménagement et de **D**éveloppement **D**urables

Illustration graphique et indicative du P.A.D.D. - décembre 2017



Préserver et valoriser le cadre de vie et l'identité de la Bernerie-en-Retz

Restructurer dans le temps les espaces agricoles et de transition périurbaine

Affirmer et préserver autour de l'agglomération et des hameaux, des espaces agricoles (et naturels) à long terme

- Préserver de manière pérenne des espaces à dominante agricole
- Préserver des espaces pour leur intérêt 'naturel', paysager, pouvant être réutilisés à des fins agricoles
- Préserver les principaux espaces boisés
- Préserver les zones humides inventoriées (cf. SDAGE et SAGE)
- Zone humide à compenser, concernée par un projet de constructions (en cours)

Requalifier des espaces marquant les entrées de La Bernerie-en-Retz

- Requalifier les espaces (surtout publics) autour du secteur d'activités du Moulin Neuf
- Requalifier les espaces autour de l'échangeur de la RD 66 et RD 13

Pour repère

- Enveloppe urbaine de l'agglomération
- Enveloppe de hameau

Périmètre du territoire communal

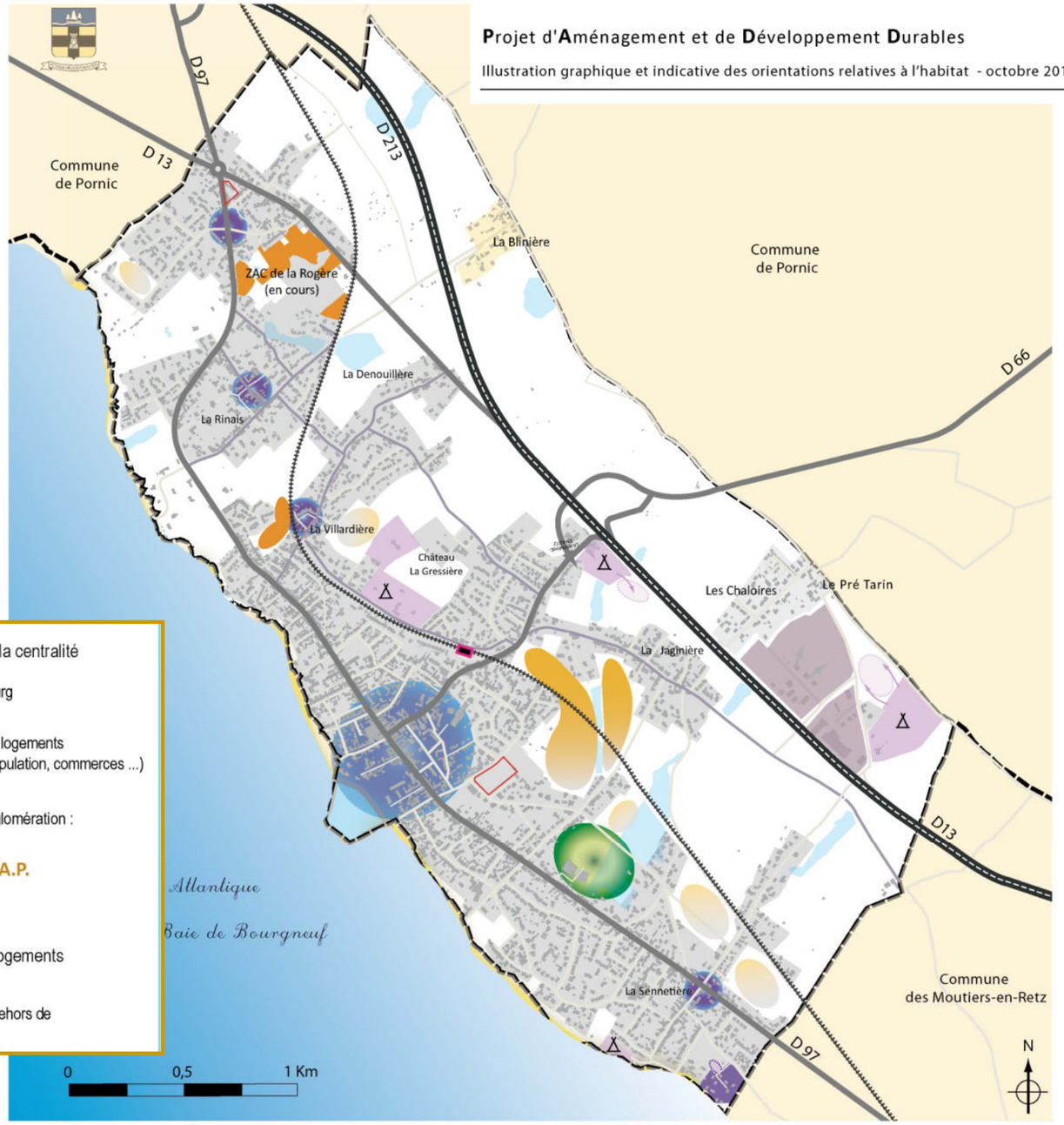
source : IGN - Scan 25 - février 2006

A+B Urbanisme & Environnement

Résumé Non Technique

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Illustration graphique et indicative des orientations relatives à l'habitat - octobre 2018



Réfléchir le développement urbain de manière à renforcer la centralité

Privilégier l'urbanisation des "dents creuses" au sein du bourg
(non cartographiées)

Inciter à la requalification de sites pour des programmes de logements et/ou d'activités compatibles avec l'habitat (services à la population, commerces ...)
(inventaire non exhaustif)

Programmer, échelonner les extensions urbaines de l'agglomération :
- à court / moyen terme
- à moyen terme / long terme
- à plus long terme (à plus de 10 ans)

cf. **O.A.P.**

Ménager de manière limitée des capacités de création de logements en dehors de l'agglomération

Ménager des possibilités d'accueil limité de logements en dehors de l'agglomération, sur La Blinière

Favoriser un développement urbain participant à la vitalité de la Bernerie-en-Retz

Soutenir la vitalité du territoire par un développement cohérent et durable de l'habitat

L'agglomération et ses coeurs de vie, points d'ancrage de la vie locale (l'existant)
- l'enveloppe urbaine de l'agglomération
- le coeur de vie du centre-ville (église, mairie, services, commerces, écoles...)
- des anciens coeurs de villages, coeurs de vie de quartiers
- le complexe sportif, secteur récréatif, de sports et de loisirs
- les plages et le littoral

Réfléchir le développement urbain de manière à renforcer la centralité

Privilégier l'urbanisation des "dents creuses" au sein du bourg
(non cartographiées)

Inciter à la requalification de sites pour des programmes de logements et/ou d'activités compatibles avec l'habitat (services à la population, commerces ...)
(inventaire non exhaustif)

Programmer, échelonner les extensions urbaines de l'agglomération :
- à court / moyen terme
- à moyen terme / long terme
- à plus long terme (à plus de 10 ans)

cf. **O.A.P.**

Ménager de manière limitée des capacités de création de logements en dehors de l'agglomération

Ménager des possibilités d'accueil limité de logements en dehors de l'agglomération, sur La Blinière

Pour information, prendre notamment en compte
- les zones humides (Nota. zones humides inventoriées sur plan)
- les zones d'activités
- les campings et leurs possibilités d'extension
- le lotissement conchylicole et ses possibilités d'extension
- la gare
- la ligne ferroviaire

Périmètre du territoire communal

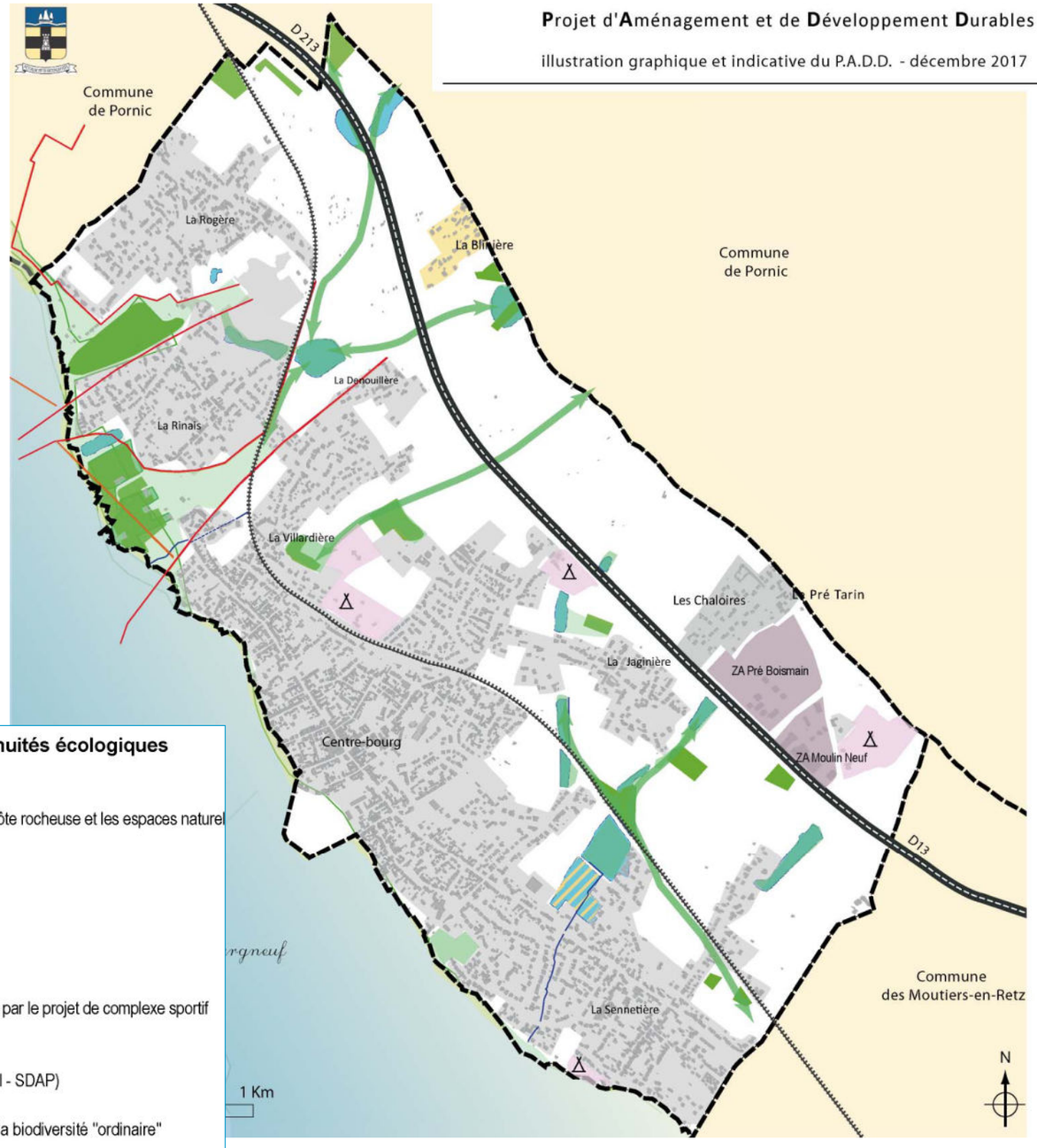
source : IGN - Scan 25 - février 2006

A+B Urbanisme & Environnement

Résumé Non Technique

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

illustration graphique et indicative du P.A.D.D. - décembre 2017



Préserver l'environnement, les continuités écologiques

- Grand ensemble naturel à préserver (comprenant l'espace maritime, l'estran, la côte rocheuse et les espaces naturels du rivage)
- Coupures d'urbanisation à respecter
- Boisements à préserver
- Zones humides à préserver
- Zone humide à compenser, étant concernée par le projet de complexe sportif
- Cours d'eau à préserver (cf. schéma directeur d'assainisement pluvial - SDAP)
- Espace vert en milieu urbain d'intérêt pour la biodiversité "ordinaire"
- Continuités écologiques à préserver

Espaces naturels à préserver et continuités écologiques à prendre en compte

Préserver l'environnement, les continuités écologiques

- Grand ensemble naturel à préserver (comprenant l'espace maritime, l'estran, la côte rocheuse et les espaces naturels du rivage)
- Coupures d'urbanisation à respecter
- Boisements à préserver
- Zones humides à préserver
- Zone humide à compenser, étant concernée par le projet de complexe sportif
- Cours d'eau à préserver (cf. schéma directeur d'assainisement pluvial - SDAP)
- Espace vert en milieu urbain d'intérêt pour la biodiversité "ordinaire"
- Continuités écologiques à préserver

Prendre en compte les risques littoraux
(cf. annexes du P.L.U.)

- Espaces concernés par le risque de submersion marine
- Espaces concernés par les risques de chos mécaniques liés à la houle et les risques d'érosion côtière

cf. PPRL *

Pour repères

- l'enveloppe urbaine de l'agglomération
- hameau
- les zones d'activités
- les campings
- la Route "bleue" (RD 13 et RD 213)
- La ligne ferroviaire

* PPRL : Plan de Prévention des Risques Littoraux

Périmètre du territoire communal

Source : *IGN - Scan 25 - février 2006*

A+B Urbanisme & Environnement

Résumé Non Technique

Présentation synthétique de la traduction réglementaire

Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables sont mises en œuvre par le règlement du P.L.U., comprenant :

► des planches graphiques définissant le zonage de vocation des sols,

► un document écrit précisant les dispositions réglementaires applicables pour chacune de ces zones.

Le plan de zonage du P.L.U. et son règlement déterminent des zones à plus forte identité que celles désignées par la carte communale, à savoir :

- **la zone U** : zone Urbaine, correspondant à des entités urbaines constructibles
- **la zone AU** : zone A Urbaniser, correspondant aux secteurs encore naturels ou agricoles, destinés à recevoir plusieurs constructions (se distinguent les secteurs 1AU constructibles de suite de ceux maintenus en leur état "naturel" et destinés à une urbanisation ultérieure – secteurs 2AU),
- **la zone A** : zone Agricole, réservée aux exploitants agricoles et aux installations d'intérêt général, mais pouvant comprendre des secteurs agricoles inconstructibles (exemple : pour ménager des possibilités de développement urbain à plus long terme autour du bourg, pour préserver des paysages ou de continuums écologiques),
- **la zone N** : zone Naturelle, correspondant aux secteurs d'intérêt écologique, paysager (bois et boisements, zones humides et abords de cours d'eau, continuums écologiques…).

Certains secteurs sont concernés par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Autres éléments portés sur le règlement graphique (zonage) :

- les servitudes d'utilité publique qui s'imposent au PLU : l'AVAP (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine) et le PPRL (Plan de Prévention des Risques Littoraux),
- les espaces boisés classés,
- les haies, arbres remarquables, boisements et anciens communs de village à préserver au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme,
- les zones humides,
- les éléments du patrimoine et du petit patrimoine local à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,,
- les marges de recul inconstructibles, espaces inconstructibles ou à constructibilité limitée,
- les zones de présomption archéologique,
- les emplacements réservés.

Résumé Non Technique

Extrait du document graphique du zonage de La Bernerie-en-Retz

Périmètre de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) valant servitude d'utilité publique* dont les prescriptions au sein du périmètre s'imposent au P.L.U.

* cf. annexe n° 6 du P.L.U. relative aux servitudes d'utilité publique

La zone urbaine (zone U), comprenant les secteurs suivants

- UA — Secteur à dominante d'habitat comprenant l'essentiel des locaux de commerces et services du centre-ville
- UAb — Secteur à dominante d'habitat des anciens coeurs de villages ou de hameaux
- UAc — Secteur à dominante d'habitat à hauteur maximale de construction plus limitée
- UB — Secteur à dominante d'habitat des quartiers périphériques du centre-ville et des anciens hameaux
- UBh — Secteur correspondant au château de la Gressière et à ses abords
- UBR — Secteur à dominante d'habitat de la Rogère, intégré au périmètre de la ZAC de la Rogère
- UE — Secteur d'activités économiques (industrielles, artisanales, commerciales)
- UL — Secteur destiné aux activités et hébergements de loisirs (parcs résidentiels de loisirs, terrains de camping)
- ULm — Secteur de camping, sans possibilité de constructions nouvelles (cf. règlement écrit)
- UO — Secteur destiné aux constructions et installations liées et nécessaires aux activités conchylicoles

La zone à urbaniser (AU), comprenant les secteurs d'urbanisation future suivants

- AU1 — Secteur destiné à un aménagement d'ensemble à dominante d'habitat
- AU1R — Secteur de la Rogère, destiné à un aménagement d'ensemble à dominante d'habitat (intégré à la ZAC de la Rogère)
- AU1S — Secteur destiné à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif liés à des activités sportives et de loisirs (cf. règlement)
- AU2 — Secteur destiné à un aménagement d'ensemble ultérieur (moyen à long terme) à dominante d'habitat
- AU2L — Secteur d'urbanisation future destiné aux activités et hébergements de loisirs (parcs résidentiels de loisirs, terrains de camping)

L'indice 1 ou 2 précisant si le secteur est ouvert à l'urbanisation (1) ou nécessite une modification du P.L.U. (2)

Ces secteurs sont concernés par des orientations d'aménagement et de programmation (cf. pièce n° 3 du P.L.U. - O.A.P.).

La zone agricole (zone A), comprenant les secteurs suivants

- A — Secteur agricole
- AA — Secteur agricole autour d'espaces urbanisés (inconstructible à l'exception de cas spécifiés au règlement écrit)
- AD — Secteur destiné à la déchetterie
- AH — Secteur d'habitat aggloméré en espace agricole, correspondant au hameau de la Billière

La zone naturelle (zone N), comprenant les secteurs suivants

- N — Secteur naturel protégé en raison de la qualité des sites, des milieux naturels des paysages (zones humides, boisements, ...), hors espace naturel remarquable, secteur participant aux continuités écologiques
- NM — Secteur naturel en mer protégé, jusqu'à 12 milles de la côte (hors espace naturel remarquable)
- NR — Secteur naturel protégé en tant qu'espace naturel remarquable au titre de la loi Littoral, intégré aux continuités écologiques (cf. DTA Estuaire de la Loire pour la partie située en mer)
- NP — Secteur naturel recevant des activités nautiques, récréatives et de loisirs liées à la mer et l'aire de mouillage

- Linéaires de voies le long desquels le changement de destination de locaux commerciaux est interdit
- Espace à constructibilité limitée (cf. règlement écrit)
- Espace inconstructible, marges de recul s'imposant aux constructions (voir aussi les reculs précisés dans le règlement écrit)
- Secteur concerné par une servitude de gel de la construction au titre de l'article L.151-41, 5° du code de l'urbanisme : Extension des constructions existantes limitée à 10 % de l'emprise du bâtiment existant pendant 5 ans à compter de la date d'approbation du PLU (26.10.2018)
- Bâtiment pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11, 2° du code de l'urbanisme (cf. annexe 4 du règlement)
- Bande non constructible à compter de la limite haute du rivage en dehors des espaces urbanisés (définie au titre des articles L.121-16 et L.121-19 du code de l'urbanisme)
- Secteur exposé aux risques de submersion (ZONE R)* — cf. PPRL *
- Secteur exposé aux risques de chocs mécaniques et de submersion (ZONE BC)* — cf. PPRL *
- Secteur exposé aux risques d'érosion côtière (ZONE Erc)* — cf. PPRL *

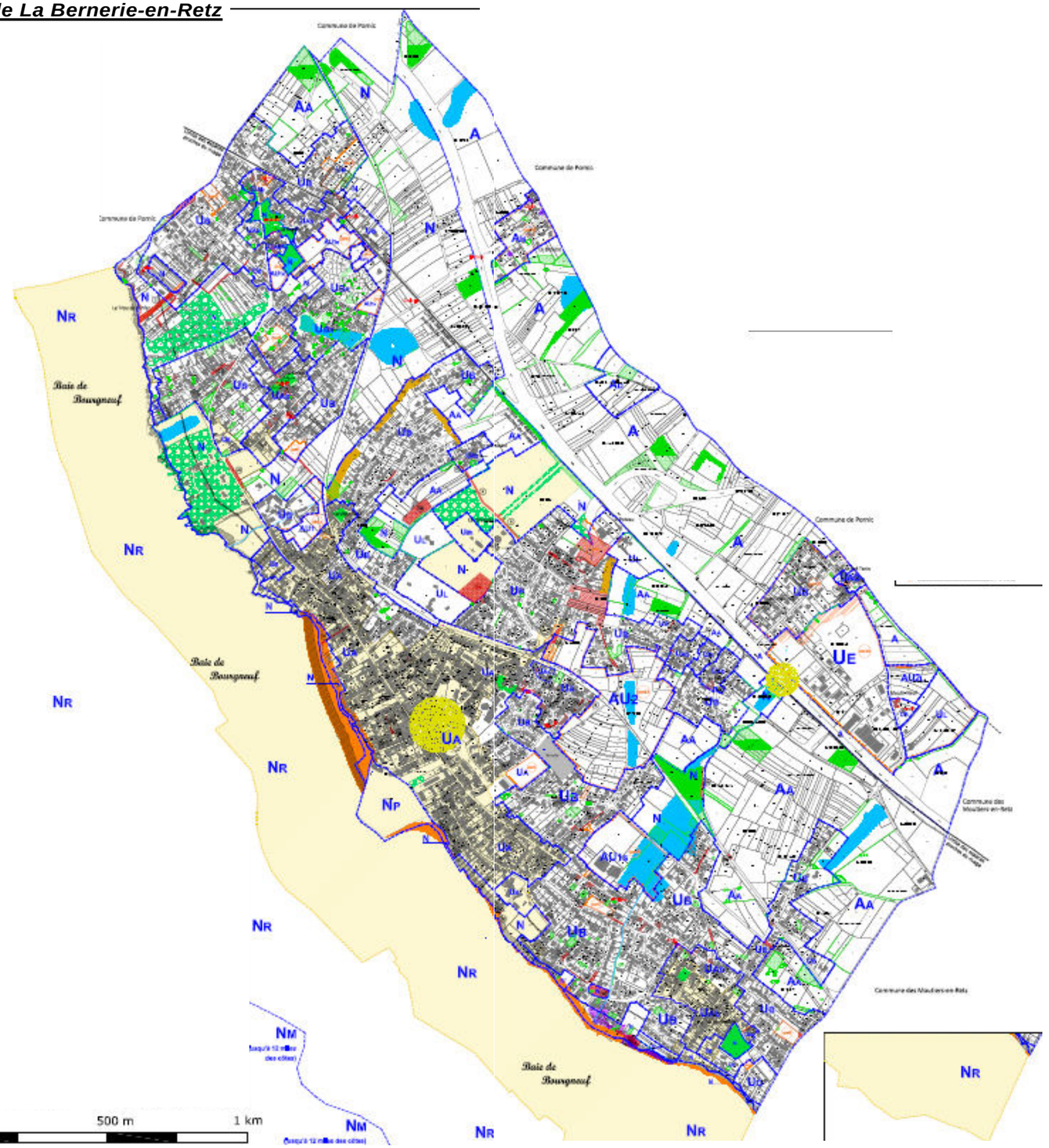
* cf. Plan de Prévention des Risques Littoraux de la Baie de Bourgneuf Nord - annexe n° 6 du P.L.U. relative aux servitudes

- Zones de présomption archéologique (zones de saisine à seuil de 100 m²) - cf. annexe 6 du règlement
- Cours d'eau (dont tracé artificialisé / en souterrain ------)
- Zones humides (cf. inventaire des zones humides)
- Espace boisé classé à conserver ou à créer
- Espace boisé à préserver au titre de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme
- Ancien commun, espace d'intérêt collectif à préserver au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme
- Haies végétales / arbres d'intérêt paysager, écologique à préserver (cf. articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme)

Eléments de patrimoine bâti et de "petit patrimoine" à préserver au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme

- Bâtiment d'intérêt architectural ou patrimonial à préserver
- Clôtures (murs, murets...) à préserver
- Eléments de "petit patrimoine" à préserver (anciens puits, fours, pilier de clôture, croix, calvaires...)
- OAP/OE — Secteur soumis à des orientations d'aménagement et de programmation (cf. pièce n° 3 du P.L.U. - O.A.P.)

Emplacement réservé (cf. liste des emplacements réservés)



Résumé Non Technique

Dynamique du projet porté par le document

Objectifs en matière de maîtrise de la consommation d'espace	• Privilégier les opérations de renouvellement urbain et la construction au sein de l'agglomération, de manière limitée sur le secteur urbain aggloméré du Pré Tarin / des Chaloires et du Moulin Neuf et permettre la création de logements par changement de destination de bâtiments (identifiés par le règlement du PLU) au sein du hameau de la Blinière • Échelonner dans le temps les ouvertures à l'urbanisation (cf. OAP) • Objectif de réduction de la consommation d'espace d'au moins 30 % à dix ans pour l'habitat et les équipements liés à l'habitat (cf. PADD), dont une limitation de consommation d'espace d'au moins 35 % pour l'habitat seul • Objectif de réduction de la consommation d'espace d'au moins 10 % à dix ans pour les activités économiques affiché au PADD, approchant en réalité 45 % en prenant en compte la possible extension du terrain de camping du Moulin Neuf (env. 1,9 ha)
Projets d'ouverture à l'urbanisation dans le cadre du PLU	Implication du développement urbain destiné à l'habitat, **environ 27,61 hectares dont 19,3 hectares réellement aménageables** sont destinés à l'urbanisation en extension de l'agglomération parmi lesquels : • deux secteurs à vocation d'habitat sont ouverts à l'urbanisation : le secteur de la tranche 4 de la ZAC de la Rogère d'une superficie de 3,6 ha (zone AU1R), le secteur d'extension du quartier dit ''Port Saint-Jacques'', localisé au Sud-Ouest de la Villardière d'une superficie d'environ 1,5 ha (réellement aménageables), • un secteur destiné à l'extension du complexe sportif, rue des Grands Prés, (secteur AU1s) sur une surface encore aménageable de 2,3 ha (le reste de la surface correspondant aux surfaces de zones humides préservées soit une surface totale de 5,6 ha), • un secteur à vocation d'habitat fermé à l'urbanisation (zone AU2) : le secteur d'extension urbaine compris entre le centre-bourg et la Jaginière qui concerne une surface globale de 14,8 ha (y compris l'emprise ferroviaire) dont à peine 12 ha devraient être destinés à la production de logements, le reste des surfaces devant assurer l'extension du cimetière et vraisemblablement la réalisation d'espaces ou d'installations d'intérêt collectif, • un secteur fermé à l'urbanisation pour l'extension du camping du Clos du Moulin (zone AU2L) portant sur une surface de 1,9 ha environ.
Tissu économique	Le projet ne prévoit pas la création de nouveaux secteurs d'activités économiques mais veille à maintenir et à renforcer les activités existantes sur la commune, notamment : • les zones artisanales existantes du Moulin Neuf et du Pré Boismain, avec engagement à dix ans de la tranche 3 de la ZAC du Pré Boismain), • la possibilité d'extension du terrain de camping du Clos du Moulin, à plus long terme du camping du Poteau (?) • la possibilité d'extension du lotissement conchylicole (très limitée : environ 700 m²) Le projet veille également à préserver les espaces agricoles de manière pérenne, dont l'espace d'intérêt viticole classé en AOC, et des possibilités de restructuration foncière pour favoriser le maintien des activités agricoles et permettre l'implantation de siège(s) d'exploitation agricole.
Projets d'équipements de loisirs ou de tourisme	Le projet veille à encadrer, soutenir et diversifier les initiatives de valorisation touristique du territoire à des fins touristiques ou récréatives. Le projet encadre le développement des terrains de camping et des parcs résidentiels de loisirs. Il exclut la création de nouveaux terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs. Il ménage des possibilités d'extension de terrains de camping dûment autorisés sous réserve du respect de la réglementation et de l'environnement (extension du camping du Clos du Moulin pour le moment fermée à l'urbanisation). Le projet favorise le développement d'une offre diversifiée en structures d'hébergement touristique, en privilégiant la valorisation de bâtiments d'intérêt patrimonial ou architectural (chambres d'hôte, de gîtes ruraux…) à condition de respecter l'environnement et avec le souci d'une bonne intégration dans le paysage.

Résumé Non Technique

Dynamique du projet porté par le document

Gestion des déplacements	Le projet vise à améliorer les conditions de déplacement, de stationnement et de fréquentation de l'agglomération et d'accès aux plages. Il cherche à développer le réseau de liaisons piétonnes et cyclables, à soutenir le co-voiturage et le recours aux transports collectifs. La requalification des principales entrées d'agglomération et de la traversée de bourg pour sécuriser et rendre plus agréables encore les déplacements piétonniers. Plusieurs orientations stratégiques et des dispositions sont prévues pour les futurs secteurs à urbaniser. Des études sont en cours pour améliorer les conditions de déplacements, de stationnement et de fréquentation de l'agglomération et d'accès aux plages, tout en anticipant et accompagnant le développement urbain et touristique bernerien. Le projet de PLU prévoit des emplacements réservés pour des retraitements de voirie ou de carrefour et pour créer de nouvelles liaisons douces et des aires de stationnement. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation précisent également les conditions des déplacements.
Justification des choix d'aménagement	La commune a fait le choix d'un développement raisonné, prenant en compte le nouveau contexte réglementaire (SCoT du Pays de Retz, PLH, lois 'Grenelle', loi ALUR …). Avec 38 à 40 logements par an escomptés pour les dix années à venir, la Commune souhaite poursuivre son rythme de développement urbain tout en favorisant, par une politique de logements active faisant notamment place à des logements variés, dont des logements locatifs, son renouvellement démographique (+ 500 à + 600 habitants environ escomptés d'ici une dizaine d'années, permettant d'atteindre et avoisiner le seuil des 3400 habitants).
Justification de l'équilibre entre les perspectives démographiques / économiques et les ouvertures à l'urbanisation	Les ouvertures à l'urbanisation programmées sur 10 ans doivent permettre de satisfaire environ 2/3 des besoins en logements nouveaux pour assurer un renouvellement démographique et gagner au moins 500 nouveaux habitants, répondant ainsi aux besoins exprimés par le SCoT et le PLH. Les ouvertures seront précisées en fonction des besoins annuels en logements, de la production effective de logements par renouvellement urbain, et aussi en fonction des capacités des équipements d'intérêt collectif. Les ouvertures envisagées ont été définies en continuité directe avec l'agglomération de La Bernerie-en-Retz afin de limiter la dispersion de la construction et une consommation désordonnée de l'espace. La superficie des zones urbanisables a ainsi été déterminée en fonction des besoins attendus et leur localisation étudiée afin de conforter la cohérence du développement urbain. Il est par ailleurs escompté des opérations de renouvellement urbain et de densification au sein des enveloppes urbaines existantes.

Résumé Non Technique

Caractéristiques principales, valeur et vulnérabilité des zones susceptibles d'être touchées par le document

Zones agricoles ou naturelles protégées ou forestières (ZNIEFF, APPB, ...)	La commune est concernée par : - **2 ZNIEFF* de type 2** : • ZNIEFF n°10140000 'Bande littorale de Pornic à la Bernerie' (65 ha) • ZNIEFF n°50010000 'Marais Breton– Baie de Bourgneuf' (42355 ha) - **1 ZICO**** : ZICO n°PL05 'Baie de Bourgneuf et Marais Breton' (45651 ha) **- 3 sites Natura 2000** : • ZPS*** n°FR5212009 'Marais Breton, Baie de Bourgneuf, Ile de Noirmoutier et Forêt de Monts' (4481 ha) • ZPS*** n°FR5212014 'Estuaire de la Loire - Baie de Bourgneuf' (19754 ha) • ZSC**** n°FR5200653 'Marais Breton, Baie de Bourgneuf, Ile de Noirmoutier et Forêt de Monts' (10891 ha) - **1 Secteur d'application de la convention de Ramsar** : • FR72000XX 'Marais Breton, Baie de Bourgneuf, Ile de Noirmoutier et Forêt de Monts' (55826 ha) - **1 site présélectionné à l'Inventaire National du Patrimoine Géologique** : • IGP44_FA047 'La Stoneline de la Patorie' (55826 ha) Le Marais Breton est également inscrit dans la Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Loire en tant qu'espaces naturels et paysages exceptionnels protégés. Ses abords sont reconnus en tant qu'espaces naturels et paysages à fort intérêt patrimonial.
Zones humides	Inventaire communal des zones humides et des cours d'eau réalisé en 2011-2012 dans le cadre du SAGE du Marais Breton et du Bassin Versant de la Baie de Bourgneuf. Compléments d'études avec sondages à la tarière réalisés dans le cadre du choix des zones à urbaniser. La Baie de Bourgneuf est inventoriée en 'Zone Humide d'Importance Majeure'.
Zones de captage d'eau potable	Il n'y a pas de périmètre de protection de captage d'eau potable sur la commune de la Bernerie-en-Retz.
Zones exposées aux risques naturels ou technologiques, aux nuisances	Les risques naturels connus sont : • le risque inondation par submersion marine • le risque d'érosion côtière • le risque tempête • les phénomènes de retrait gonflement des argiles – aléa nul à moyen, • les phénomènes de remontées de nappe • le risque sismique (aléa modéré) La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques Littoraux de la Baie de Bourgneuf approuvé le 13 juillet 2016. Un seul risque technologique est recensé sur la commune : celui lié au transport de matières dangereuses pouvant se produire sur les axes routiers, notamment sur la RD 13 (Route Bleue). Une seule ICPE est présente dans la zone d'activités du Moulin Neuf (Entreprise KNAUF - fabrication de plastique).

**ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique*

***ZICO : Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux*

****ZPS : Zone de Protection Spéciale*

*****ZSC : Zone Spéciale de Conservation*

Résumé Non Technique

Appréciation des incidences du document sur l'environnement et la santé humaine et mesures prises pour les supprimer, les réduire ou les compenser

Incidences du projet sur les territoires limitrophes (déplacements, paysage, …)	Les incidences du projet sur les territoires limitrophes resteront limitées. Le développement de nouveaux quartiers d'habitat sur l'agglomération de la Bernerie-en-Retz entraînera une augmentation des déplacements domicile-travail mais ceux-ci resteront limités par rapport à la situation actuelle. Le projet prévoit l'amélioration et la sécurisation des flux, à la fois des flux routiers et des flux cyclables et piétonniers, avec la poursuite du retraitement des entrées et traversées d'agglomération, l'aménagement de nouvelles aires de stationnement en entrées d'agglomération à plus long terme, la création de nouveaux cheminements 'doux' qui offriront de meilleures conditions à l'ensemble des usagers dans leur déplacements notamment pour les accès aux différents cœurs de vie et aux plages, en toute période de l'année et notamment estivale.
Impacts envisagés des ouvertures à l'urbanisation	Les choix de développement urbain ont été fortement encadrés et conditionnés par des paramètres géographiques, techniques et réglementaires, mis en évidence par le diagnostic. Les choix retenus par le projet permettent de limiter la consommation d'espace par rapport à la dernière décennie et de réduire fortement les zones ouvertes à l'urbanisation par rapport au PLU antérieur. Les zones ouvertes à l'urbanisation correspondent à la 4ème tranche de la ZAC de la Rogère qui doit intervenir dans les 5 ans à venir (54 logements programmés), au secteur du Port-Saint-Jacques envisagé à court / moyen terme (35 logements minimum) et au secteur d'extension du complexe sportif pour lequel le projet a déjà été déclaré d'utilité publique. Les incidences de ces ouvertures à l'urbanisation seront limitées : • la majeure partie des zones humides sont préservées (seule une petite partie est impactée sur le site du complexe sportif mais des mesures compensatoires sont prévues en compatibilité avec le SDAGE et le SAGE) • aucun autre milieu naturel sensible n'est impacté, les arbres et haies d'intérêt paysager ou écologique seront préservés, • l'urbanisation de ces secteurs induira certes un accroissement de flux de véhicules (et par conséquent des émissions sonores et rejets à l'atmosphère supplémentaires), mais ceux-ci seront échelonnés dans le temps et seront répartis sur différentes voies permettant de ventiler les flux, de plus la création de cheminements 'doux' prévue dans le cadre des futures opérations limitera l'usage de la voiture pour les déplacements de proximité,< • les nouveaux logements et équipements créés seront raccordés au réseau d'assainissement collectif, les eaux usées seront ainsi traitées en station d'épuration limitant les risques de pollution des milieux récepteurs, • des dispositions sont également prises pour la gestion des eaux pluviales et la limitation de l'imperméabilisation des sols, en cohérence avec le schéma directeur et le zonage d'assainissement des eaux pluviales réalisés parallèlement à la révision du PLU.

Résumé Non Technique

Appréciation des incidences du document sur l'environnement et la santé humaine et mesures prises pour les supprimer, les réduire ou les compenser

Incidences sur les espaces agricoles et leur fonctionnalité	L'activité agricole ne sera que faiblement affectée par le développement urbain. En effet, aucune exploitation agricole n'est présente sur le territoire communal et une partie des terrains concernés par les extensions envisagées est aujourd'hui en déprise agricole. De plus, le projet veille à limiter l'étalement urbain en rapprochant le développement urbain du centre-bourg, en favorisant des opérations de renouvellement urbain et en limitant la consommation d'espace par rapport à la dernière décennie et par rapport au PLU antérieur. Toute amplification du mitage de l'espace agricole par des constructions dispersées et isolées est exclue (autre que des constructions liées aux exploitations agricoles ou liées à des équipements d'intérêt collectif). Enfin, le projet veille à préserver les espaces agricoles pérennes identifiés par le SCoT en zone naturelle ou agricole et prend en compte la Charte Agricole de Loire-Atlantique.
Incidences sur les espaces naturels et forestiers, les zones humides, les fonctionnalités de ces milieux	Le projet n'affecte aucun milieu naturel sensible. Les zones humides inventoriées (et identifiées par un tramage sur les plans de zonage), les cours d'eau et leurs abords, les principaux boisements, les arbres remarquables et les haies d'intérêt écologique ou paysager font l'objet de mesures de préservation. Le projet veille également à préserver les continuités écologiques garantes de la fonctionnalité de ces milieux (*cf. point suivant*). Les espaces naturels remarquables correspondant aux espaces naturels de la Baie de Bourgneuf le long du littoral de la Bernerie-en-Retz (estran, plages, côte rocheuse) et classés en site Natura 2000 sont strictement préservés en zone naturelle NR. Les autres espaces naturels d'intérêt écologique (vallon de Versannes notamment) et coupures d'urbanisation sont intégrés en zone naturelle N. Les principales incidences resteront circonscrites aux rejets générés par le développement urbain : eaux usées (préalablement traitées) et eaux pluviales. Le projet prévoit d'assurer une bonne gestion des eaux pluviales et usées : une mise à jour du zonage d'assainissement eaux usées (réalisé en 2008) est en cours. Un Schéma directeur d'assainissement pluvial et un zonage eaux pluviales ont été réalisés. Ces zonages et schémas ont été intégrés au PLU qui prévoit des dispositions règlementaires pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour réguler les eaux pluviales des zones vouées à l'urbanisation future. La commune de La Bernerie-en-Retz dispose d'un réseau d'assainissement collectif qui dessert l'ensemble des espaces urbanisés de la commune (y compris les campings). Les eaux usées ainsi collectées sont traitées à la station d'épuration du Salineau localisée sur la commune voisine des Moutiers-en-Retz. Cette station dispose des capacités suffisantes pour assurer le traitement des eaux usées générées par le développement futur envisagé sur les 3 communes qui y sont raccordées, dont la Bernerie, à l'horizon 15 ans. Ceci limite fortement les risques de rejets polluants vers les milieux récepteurs.

Résumé Non Technique

Appréciation des incidences du document sur l'environnement et la santé humaine et mesures prises pour les supprimer, les réduire ou les compenser

Incidence sur la préservation ou la remise en bon état des continuités écologiques (trames vertes et bleues)	Le projet n'affecte pas la préservation ou la remise en bon état des continuités écologiques. Le projet veille : • à préserver les secteurs à sensibilité naturelle et paysagère identifiés au diagnostic (zones humides, cours d'eau et ripisylves, boisements, haies d'intérêt écologique et/ou paysager), et notamment ceux qui constituent des réservoirs de biodiversité faisant partie intégrante de la trame verte et bleue (espaces naturels de la Baie de Bourgneuf caractérisés par des milieux divers : estran, côte rocheuse, plages… qui représentent des zones de gagnage pour les oiseaux, des zones de ressources aquacoles...), • à assurer des liaisons entre la Baie de Bourgneuf et les 'coulées naturelles' pénétrant les terres (vallon de Versannes, coupure d'urbanisation vers Roche Marie et Crève Cœur…).
Incidences sur le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites et les paysages, la conservation des perspectives monumentales	La mise en œuvre du projet implique un impact sur le paysage, toutefois limité par les mesures prises, qui se traduit par : • la disparition de terrains agricoles ou naturels au profit de constructions nouvelles en continuité ou en complément du tissu urbain existant, • la reprise de quelques entités végétales au sein de l'agglomération, • la préservation de la qualité paysagère et patrimoniale de la Bernerie : prise en compte de l'AVAP qui protège le patrimoine balnéaire, architectural et rural complétée par la préservation d'autres éléments du paysage (cônes de vue sur la mer et le clocher de l'église, espaces boisés, haies et arbres remarquables) et du patrimoine (patrimoine bâti, rural (anciens cœurs et communs de village), petit patrimoine…) localisés en dehors de son périmètre. Les différentes orientations d'aménagement et de programmation définies sur les principales extensions urbaines veillent cependant à réussir la greffe des nouveaux quartiers par rapport à leur environnement, qu'il soit naturel, agricole ou urbain.
Incidences sur la vulnérabilité du territoire, sur l'exposition aux risques et nuisances des populations	Le projet n'emporte pas d'augmentation ou de diminution de la vulnérabilité du territoire, de l'exposition aux risques et nuisances des populations. Le projet veille en effet à préserver les terrains concernés par les risques littoraux de submersion et d'érosion côtière (PPRL de la Baie de Bourgneuf Nord) de toute nouvelle construction et prévoit des mesures pour la gestion des eaux pluviales (mise en place d'un schéma directeur et d'un zonage eaux pluviales) afin de limiter les débits rejetés. Les eaux usées générées par le développement futur de l'agglomération de la Bernerie seront traitées en station d'épuration avant rejet dans le milieu naturel, limitant ainsi les risques de pollution des milieux récepteurs. Le projet veille également à éviter le développement de constructions nouvelles destinées à des tiers à proximité de secteurs à source de risque, nuisance ou pollution (il prévoit notamment une zone tampon inconstructible entre la zone d'activités du Pré Boismain et l'espace aggloméré riverain du Pré Tarin / les Chaloires).
Incidences en matière de déplacements et de lutte contre l'émission des gaz à effet de serre	L'implantation des fonctions urbaines (habitations, activités, commerces, équipements) permet de limiter les déplacements motorisés individuels, de favoriser l'utilisation des transports alternatifs à la voiture et notamment les modes de déplacements doux (piétons, cycles). Le projet veille à limiter les flux de véhicules et incite au recours aux 'déplacements doux' par l'affirmation d'un réseau de liaisons piétonnes et cyclables (assurant l'accessibilité aux cœurs de vie, aux équipements d'intérêt collectif et aux plages).

Méthodologie de l'évaluation environnementale

Description de la manière dont l'évaluation environnementale a été réalisée

Méthodologie de l'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale a été réalisée dans le cadre d'une démarche itérative tout au long de l'élaboration du PLU afin de prendre en compte l'environnement dans les choix opérés. Cette démarche a été facilitée par le fait que l'ensemble des études PLU ont été réalisées en interne par un seul et unique bureau d'études, ce qui facilite les échanges et la vision intégrée et transversale des problématiques environnementales. Les auteurs des différents chapitres du rapport de présentation sont cités en début du rapport.

Le contenu du dossier d'évaluation environnementale est réparti sur plusieurs chapitres du rapport de présentation de manière à répondre aux prescriptions de l'article R.123-2-1 du Code de l'urbanisme.

C'est pourquoi, les éléments relatifs à l'évaluation environnementale sont intégrés au présent rapport de présentation, en particulier aux :

- **Titre 1** relatif au **diagnostic** et à **l'état initial** de l'environnement (chapitre 1 notamment),
- **Titre 2, chapitre 1** relatif à la **justification des choix** du P.A.D.D., au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement,
- **Titre 2, chapitre 2** relatif à la **traduction réglementaire** du P.A.D.D., au sein duquel sont précisées les caractéristiques des secteurs concernés par les principaux projets d'extensions urbaines,
- **Titre 3** relatif à **l'évaluation environnementale** du PLU, incluant l'analyse des **incidences** du projet et les **mesures envisagées pour éviter, limiter ou compenser les conséquences du plan sur l'environnement** contenues dans le projet de P.L.U. ainsi que les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des implications du plan (suivi du PLU).

Méthodologie de l'évaluation environnementale

Description de la manière dont l'évaluation environnementale a été réalisée

L'analyse de l'état initial du site et de son environnement permet de décrire de manière qualitative, voire quantitative, l'environnement proche et éloigné de la commune, passant donc d'analyses à des échelles variées, en fonction de thématiques environnementales et des secteurs étudiés. Cette analyse veille à mettre en évidence les éléments sensibles de l'environnement, les spécificités et les contraintes du contexte et les enjeux auxquels doit répondre le projet pour limiter ses effets sur le milieu naturel, physique ou humain et pour s'insérer au mieux dans son environnement.

Dans cette optique, l'analyse de l'état initial de l'environnement repose sur :

. ***des investigations de terrain*** réalisées par le bureau d'études *A+B Urbanisme & Environnement* sur l'ensemble du territoire communal, mais également sur ses marges (repérage notamment des points de vue sur le bourg et la mer, appréciation par la route des composantes et de la qualité paysagères du territoire communal, sa topographie, son occupation actuelle, réalisation de relevés relatifs aux réseaux, aux milieux naturels, observations ponctuelles de la faune et de la flore…), relevé du patrimoine bâti et du 'petit patrimoine', relevé des boisements, haies ou alignements d'arbres remarquables… Des relevés complémentaires ont été réalisés sur les secteurs d'extension urbaine (sondages pédologiques pour l'identification de zones humides, relevés faune et flore…) en fonction des enjeux environnementaux des zones étudiées.

. ***l'inventaire des zones humides et des cours d'eau*** réalisé conformément aux SAGE du Marais Breton et de la Baie de Bourgneuf sur l'ensemble du territoire communal,

. ***l'inventaire des haies*** réalisé par la Fédération des Chasseurs des Pays de la Loire en 2009,

. ***des repérages et des clichés photographiques*** à la fois des principales entités paysagères, des espaces agricoles et naturels et des secteurs concernés par de potentielles extensions urbaines ou par des compléments d'urbanisation au sein du tissu urbain existant,

. ***des données bibliographiques*** :

..climatologiques *(données Météo France)* : *données à la station de Bouguenais (aéroport de Nantes-Atlantique),*

..qualité de l'air *(données Association Air Pays de la Loire relatives à la qualité de l'air dans les Pays de la Loire)*

..contexte géologique et hydrogéologique *(données du B.R.G.M. - Bureau de Recherche en Géologie Minière)*

..réseau hydrographique : Agence de l'Eau Loire-Bretagne, SDAGE Loire Bretagne, SAGE Marais Breton et Baie de Bourgneuf

..paysage :
Atlas des paysages de Loire-Atlantique sur le site Internet de la DREAL, 2011
Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), AUP, 2015
Le patrimoine des communes de Loire-Atlantique Ed. Flohic, 1999
Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Loire

..recensement, étude de milieux naturels inventoriés ou protégés sur La Bernerie-en-Retz
Données de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) des Pays de la Loire – *Données sur les sites Natura 2000, les ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique)*
Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) des Pays de la Loire

Description de la manière dont l'évaluation environnementale a été réalisée

Méthodologie de l'évaluation environnementale

..déchets *(renseignements : Communauté d'Agglomération Pornic Agglo Pays de Retz)*

..risques : Données en ligne sur le site prim.net : liste des *Arrêtés de Catastrophe Naturelle, données du BRGM sur les phénomènes de retrait-gonflement des argiles et de remontées de nappes, DDRM 2008 de Loire-Atlantique, sites Basias, PPRL Baie de Bourgneuf Nord*

..assainissement : Mise à jour du zonage d'assainissement eaux usées par Artelia
Réalisation du zonage d'assainissement pluvial, SCE, 2017

..données socio-économiques relatives à la Bernerie :
. INSEE (RGP 1990, 1999, 2014), RGA 2000 et 2010
. Diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'Agriculture et la Communauté de communes de Pornic en 2015
. Données communiquées par la Mairie (effectifs scolaires, naissances/décès, permis de construire, équipements publics existants,…)

. ***des résultats de comptages routiers*** (CD 44)

Description de la manière dont l'évaluation environnementale a été réalisée

Méthodologie de l'évaluation environnementale

L'analyse de l'état initial a rencontré certaines difficultés et limites pouvant être liées au manque de données et de renseignements disponibles relatifs à certaines thématiques :

- *données précises sur l'hydrogéologie* au droit des secteurs visés par l'urbanisation (présence de nappe, profondeur et variation du toit de la nappe, qualité des eaux souterraines),

L'analyse des incidences notables du plan sur l'environnement :

est élaborée au regard du P.A.D.D. et de sa traduction sous forme de zonage et de règlement d'urbanisme du P.L.U., mis en rapport avec des exigences réglementaires et de préservation de l'environnement.

L'évaluation est effectuée thème par thème puis porte sur les interactions entre les différentes composantes de l'environnement. Cette évaluation est quantitative chaque fois que possible compte tenu de l'état des connaissances, ou qualitative. Elle s'appuie notamment sur :

. des études particulières relatives aux eaux superficielles (eaux usées, eaux pluviales),

. l'étude sur les effets de la circulation automobile sur la santé (étude de l'ADEME).

Les mesures prises pour éviter, limiter ou compenser les conséquences du projet pour l'environnement répondent aux dispositions réglementaires (pouvant relever du Code de l'Environnement, du Code de l'Urbanisme, du Code Civil, etc.).

Suivi du Plan

Suivi du Plan Local d'Urbanisme : Eléments de procédure à prendre en compte à l'avenir

Suivi du plan

En application de l'article *L. 153-7 du Code de l'urbanisme*, *le plan fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment du point de vue de l'environnement et de la maîtrise de la consommation d'espace, au plus tard à l'expiration d'un délai de neuf ans à compter de la délibération portant approbation de ce plan.*

Le P.L.U. devra donc faire l'objet d'**une analyse des résultats de son application d'ici à 2027 au plus tard.** Les critères, indicateurs et modalités retenus pour cette analyse sont précisés dans le présent rapport de présentation du P.L.U. (Titre 3 – chapitre 5).

Réalisation des études

Bureau d'études A+B Urbanisme et Environnement :

Ludovic BOUCHEREAU, Assistance complète à Maîtrise d'Ouvrage pour l'animation des réunions auprès de la collectivité et le montage global du dossier de PLU, pour la présentation du projet et du zonage au rapport de présentation.

Assisté de :

Laurence ALLAIN, pour l'assistance de manière générale à la rédaction du rapport de présentation.

Sylvain JOUAN, pour l'ensemble des réflexions de la phase diagnostic, pour la rédaction du diagnostic du présent rapport.

Julie AVENEL, pour la rédaction de l'état initial de l'environnement, pour l'évaluation environnementale du projet de PLU intégrant l'étude d'incidences Natura 2000, la définition de continuités écologiques, l'intégration au PLU de l'inventaire des zones humides, la compatibilité du PLU avec les plans et schémas, la définition des indicateurs de suivi.

Pauline SAMIER, pour l'actualisation des cartographies, la numérisation du PLU et une participation générale à la rédaction et au montage du dossier.

Département de Loire-Atlantique

Commune de La Bernerie-en-Retz

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Résumé non technique de l'évaluation environnementale

A+B Urbanisme & Environnement

Route du Temple - Bel Air
44 270 SAINT MÊME-LE-TENU
Tél : 02-40-78-56-65
Fax : 02-40-02-29-85

Octobre 2018

Sommaire

Préambule..... 5

Résumé non technique..... 7

Méthodologie de l'évaluation environnementale..... 27

Suivi du Plan Local d'Urbanisme..... 32

Réalisation des études..... 35

Préambule

Conformément à **l'article R.151-3 7°** du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme *« comprend un **résumé non technique** des éléments précédents et une **description de la manière dont l'évaluation a été effectuée** »*.

Le présent fascicule joint au rapport de présentation du P.L.U. comprend ce résumé non technique et cette description de la méthodologie de l'évaluation environnementale.

Résumé Non Technique

Résumé Non Technique

Genèse du projet

La Commune de la Bernerie-en-Retz est dotée d'un PLU, approuvé le 22 février 2008, ayant depuis été modifié à plusieurs reprises :

- une première modification, en date du 30 octobre 2009 (afin d'intégrer la ZPPAUP créée le 8 janvier 2009),
- une seconde modification (afin de le rendre compatible avec le projet de la ZAC de la Rogère), en date du 16 septembre 2011,
- une troisième en date du 29 juin 2012,
- une mise en compatibilité avec la déclaration d'utilité publique du projet de complexe sportif des Grands Prés, en date du 17 juillet 2013,
- une mise à jour à l'issue de la création de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine, en date du 20 juillet 2015,
- une mise à jour à l'issue de l'approbation du Plan de Prévention des Risques Littoraux de la Baie de Bourgneuf Nord, en date du 22 août 2016.

La révision du PLU de La Bernerie-en-Retz a été prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 27 septembre 2013.

L'élaboration du P.L.U. s'impose afin de procéder :

- à sa mise en compatibilité avec les lois ''Grenelle de l'environnement'' (loi Grenelle 1 promulguée le 3 août 2009, loi Grenelle 2 promulguée le 12 juillet 2010),
- à sa mise en compatibilité avec la loi ALUR du 24 mars 2014 (loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové),
- à sa mise en compatibilité avec le schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Pays de Retz , approuvé le 28 juin 2013,
- à l'intégration des zones humides et à la prise en compte des SAGE 'du Marais Breton et du bassin versant de la Baie de Bourgneuf', dont la première révision a été approuvée 16 mai 2014.

La délibération du conseil municipal du 27 septembre 2013 précise les objectifs suivants :

- Adaptation du PLU au contexte législatif et traduction règlementaire des orientations stratégiques d'aménagement supra-communales,
- Mise en perspective du document d'urbanisme avec les autres documents stratégiques du développement territorial de la commune,
- Une meilleure maîtrise du développement communal.

Résumé Non Technique

Genèse du projet

La procédure d'élaboration du P.L.U. :

Délibération du Conseil Municipal prescrivant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) - 27 septembre 2013

↓

Etudes et concertation

Diagnostic socio-démographique et territorial

↓

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

↓

Débat sur le PADD au sein du Conseil Municipal - 10 juillet 2015

↓

Traduction réglementaire du PADD sous forme de zonage et de règlement
Examen des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

↓

Élaboration des autres pièces du PLU

↓

Bilan de la concertation et arrêt du projet de PLU par le Conseil Municipal - 26 janvier 2018

↓

Consultation des personnes publiques associées sur le projet de PLU arrêté

↓

Enquête publique

↓

Examen et prise en compte des avis des personnes publiques associées et des conclusions du commissaire-enquêteur

↓

Approbation du PLU au Conseil Municipal

↓

PLU exécutoire après transmission au Préfet et prise des mesures de publicité

Résumé Non Technique

Présentation générale des pièces du dossier de PLU

Le dossier de PLU comporte onze pièces. Il se compose :

1. d'un **rapport de présentation** qui analyse la situation globale du territoire au travers d'un diagnostic territorial et d'un état initial de l'environnement. Il explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Il intègre une évaluation environnementale et comprend également un résumé non technique.
2. d'un **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD) qui définit « les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ». Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
3. des **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP) qui permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. « Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ».
4. de **documents graphiques (plans de zonage)** qui délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.
5. d'un **règlement écrit** qui fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols.

Il comporte également des pièces annexes qui comprennent un certain nombre d'informations et d'indications nécessaires à la mise en œuvre du PLU:

6. les servitudes d'utilité publique,
7. les annexes sanitaires (notice technique et plans des réseaux eaux usées et eau potable),
8. le zonage d'assainissement,
9. les ZAC de la Rogère et du Pré Boismain,
10. le classement des infrastructures terrestres,
11. un rappel des principaux risques sur la commune,
12. l'inventaire des zones humides (rapport et plan),
13. les plans du Droit de Préemption et des Espaces Naturels Sensibles.

Outre le PLU, le dossier soumis à enquête publique comporte également les pièces administratives complémentaires (avis des Personnes Publiques Associées, arrêté du Maire portant ouverture de l'enquête publique, avis d'enquête publique et justificatifs de la publicité de l'affichage de l'avis).

Résumé Non Technique

Présentation synthétique du projet

L'élaboration du projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D.) est le résultat d'une initiative et d'une volonté politiques. Elle se traduit par l'émergence de lignes directrices qui orientent le développement de la commune, prenant par ailleurs en compte :

. les dispositions réglementaires concernant le développement durable et l'aménagement du territoire en particulier la loi Solidarité et Renouvellement Urbains, la loi Urbanisme & Habitat, la loi d'orientation agricole, la loi sur l'eau, la loi Paysage, les ''Grenelles de l'Environnement'' (1 et 2), la loi ALUR et les dispositions réglementaires locales dont le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Retz.

. les principales attentes, observations et aspirations qui ont émergé de la concertation auprès des habitants.

Ce projet est celui du développement de la commune, à l'horizon de 10 à 15 ans, mais s'inscrit dans une logique de conservation des potentialités de développement à plus long terme : il ménage ainsi le caractère durable de son développement.

Le projet de territoire qui est défini sur la commune de La Bernerie-en-Retz répond aux enjeux soulevés par le diagnostic :

Synthèse des enjeux du diagnostic liés au développement local : préservation de l'identité communale et développement local

Le projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D.) doit répondre à un enjeu fort, lié aux caractéristiques du territoire bernerien : préserver, cultiver l'identité bernerienne, la qualité du cadre de vie pour entretenir les conditions d'un développement pérenne de La Bernerie-en-Retz.

Au sein de la bande littorale, La Bernerie-en-Retz doit favoriser son développement en profitant de sa complémentarité avec les collectivités environnantes pour afficher sa singularité à travers la qualité de son cadre de vie.

Commune d'accueil pour une population résidente permanente et pour des habitants temporaires ou des visiteurs voulant profiter de la proximité de l'océan et de la qualité du cadre de vie littoral, La Bernerie-en-Retz cultive les identités :

. d'une commune littorale et d'une cité balnéaire, réunissant d'anciens villages intégrés à l'agglomération,

. d'une commune rurale et champêtre, conservant des hameaux et des paysages hérités de la tradition agricole.

La qualité du cadre de vie représente le socle même de l'attractivité communale. Sa préservation apparaît déterminante pour asseoir un développement durable du territoire.

En ce sens, les orientations du projet d'aménagement et de développement durables de La Bernerie-en-Retz doivent répondre à un enjeu majeur :

Comment tirer parti de l'attractivité communale et conserver ou même valoriser les qualités paysagères, patrimoniales, naturelles, qui nourrissent l'identité de La Bernerie-en-Retz ?

Résumé Non Technique

Synthèse des enjeux du diagnostic liés au développement de l'habitat : un développement économe et solidaire

Le territoire de La Bernerie-en-Retz s'inscrit dans la bande d'attractivité du littoral atlantique à hauteur de la baie de Bourgneuf, à moins de 45 km de l'agglomération nantaise et de 35 km de Saint-Nazaire. Les fortes dynamiques démographiques et de constructions témoignent de cette attractivité.

Depuis les années 2000, la commune accueille en moyenne une quarantaine de logements nouveaux par an.

Un cinquième de la population a moins de 10 ans de vécu sur la commune. Ce dynamisme démographique s'est aussi accompagné d'un renforcement sensible du tissu associatif communal.

1er enjeu : la gestion économe du développement, respectueuse de l'identité communale

Depuis l'approbation du P.L.U. en 2008, environ 3 ha par an de terrains ont été urbanisés pour satisfaire la construction de logements. Près des deux tiers de la surface urbanisée, en extension urbaine, a permis la création de près de 6 logements sur dix. Ce développement s'accompagne aussi de l'implantation d'équipements d'intérêt collectif (moins de 1 ha).

L'enveloppe de l'agglomération intègre encore aujourd'hui des espaces non bâtis et des secteurs plutôt délaissés appelant à une revalorisation. De nouvelles formes de densification urbaine, par divisions parcellaires, se sont aussi développées ces dernières années. Le P.L.U. doit répondre à ces problématiques.

Comment assurer le développement urbain de la commune tout en freinant l'étalement urbain afin de préserver le capital agricole et le patrimoine naturel de La Bernerie-en-Retz ?

Comment admettre des possibilités de densification urbaine sans dénaturer l'identité urbaine et le cadre de vie de La Bernerie-en-Retz ?

2nd enjeu : intégration de la population et accès aux logements pour tous

Le fort excédent migratoire des années '2000' se traduit par une représentation croissante des classes d'âges de plus de 45 ans. Cette dynamique renforce les pressions foncières et immobilières sur la commune et engendre, pour les jeunes ménages, des difficultés croissantes pour rester ou s'installer sur le territoire.

L'évolution du profil démographique communal soulève donc des enjeux forts relatifs à l'intégration de la population nouvelle à la vie locale et à la mise en adéquation du parc de logements.

Résumé Non Technique

Synthèse des enjeux du diagnostic liés au développement local : le dynamisme et la qualité du développement

Habiter le territoire est une chose, l'animer et inviter à participer à la vie locale en est une autre.

L'accueil d'une population, permanente ou de passage, ne peut participer à la vitalité locale que s'il s'accompagne :

- d'actions favorables au dynamisme économique, à une offre adaptée en commerces, en services à la population, en activités (sportives et de loisirs, culturelles...), en structures scolaires et périscolaires…
- d'une mise en adéquation des moyens de communication et de déplacements, destinée à faciliter l'accessibilité à l'ensemble de ces lieux d'activités et de vie et à renforcer l'attractivité du territoire.

Synthèse des enjeux du diagnostic liés au développement local : un développement en accord avec son environnement

En tant que commune littorale et rurale, l'image et le développement de La Bernerie-en-Retz restent étroitement liés à son environnement : de la frange maritime à l'arrière-pays plus champêtre, coexistent des activités économiques et touristiques sur des espaces reconnus pour leur biodiversité et la qualité de leurs ressources naturelles (notamment celles liées à la mer).

La poursuite et la réussite du développement passent par une prise en compte de la sensibilité et de la richesse de ces milieux, d'autant plus qu'ils sont à la fois sources de richesses naturelles mais aussi milieux récepteurs, exposés aux activités anthropiques (développement urbain et rejets en eaux usées, en eaux de ruissellement, fréquentations touristiques, activités conchylicoles, agricoles…).

Cette réflexion doit tout naturellement intégrer les enjeux de préservation de zones humides et de secteurs à risques, notamment d'inondation ou de submersion.

Résumé Non Technique

1 PRÉSERVER ET VALORISER NOTRE CADRE DE VIE
DE LA PRÉSERVATION DU PATRIMOINE À LA RECOMPOSITION DES PAYSAGES

1/ Préserver et valoriser le patrimoine bâti, culturel, garant de l'identité de La Bernerie-en-Retz

2/ Préserver et valoriser le patrimoine paysager végétal, balnéaire, champêtre et bocager

3/ Restructurer dans le temps les espaces 'agricoles' et de transition périurbaine

2 SOUTENIR LA VITALITÉ DU TERRITOIRE
PAR UN DÉVELOPPEMENT COHÉRENT ET DURABLE DE L'HABITAT

1/ Favoriser le renouvellement démographique et maîtriser le développement urbain

2/ Assurer un mode de développement urbain économe et durable

3/ Favoriser l'accès au logement par une offre adaptée et diversifiée

3 OFFRIR AUX BERNERIENS UN DÉVELOPPEMENT
SOCIAL, SOLIDAIRE ET CONVIVIAL (ÉCONOMIE, ÉQUIPEMENTS, DÉPLACEMENTS)

1/ Dynamiser le développement économique, soutenir l'offre d'emplois et de services

2/ Aménager et conserver des espaces adaptés aux besoins d'équipement du territoire

3/ Améliorer les conditions de déplacement, en particulier les conditions d'accessibilité aux cœurs de vie du bourg et aux plages

4 RESPECTER ET VALORISER L'ENVIRONNEMENT,
LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

1/ Préserver et valoriser les continuités écologiques

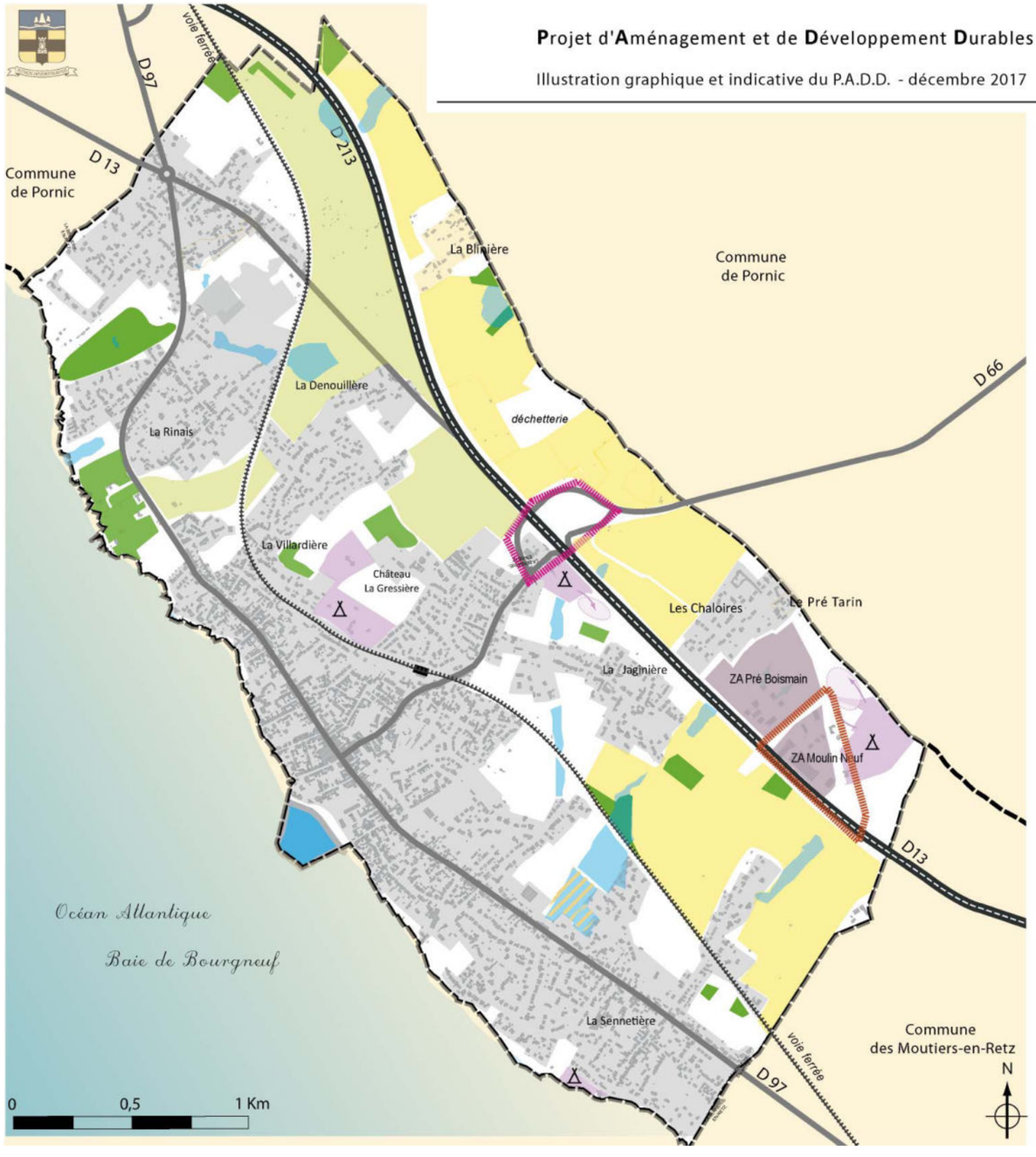
2/ Préserver l'environnement, prendre en compte les risques

3/ Modérer la consommation de l'espace agricole et naturel destiné au développement urbain et maintenir les conditions d'un développement durable de La Bernerie-en-Retz

Résumé Non Technique

Projet d'**A**ménagement et de **D**éveloppement **D**urables

Illustration graphique et indicative du P.A.D.D. - décembre 2017



Préserver et valoriser le cadre de vie et l'identité de la Bernerie-en-Retz

Restructurer dans le temps les espaces agricoles et de transition périurbaine

Affirmer et préserver autour de l'agglomération et des hameaux, des espaces agricoles (et naturels) à long terme

- Préserver de manière pérenne des espaces à dominante agricole
- Préserver des espaces pour leur intérêt 'naturel', paysager, pouvant être réutilisés à des fins agricoles
- Préserver les principaux espaces boisés
- Préserver les zones humides inventoriées (cf. SDAGE et SAGE)
- Zone humide à compenser, concernée par un projet de constructions (en cours)

Requalifier des espaces marquant les entrées de La Bernerie-en-Retz

- Requalifier les espaces (surtout publics) autour du secteur d'activités du Moulin Neuf
- Requalifier les espaces autour de l'échangeur de la RD 66 et RD 13

Pour repère

- Enveloppe urbaine de l'agglomération
- Enveloppe de hameau

Périmètre du territoire communal

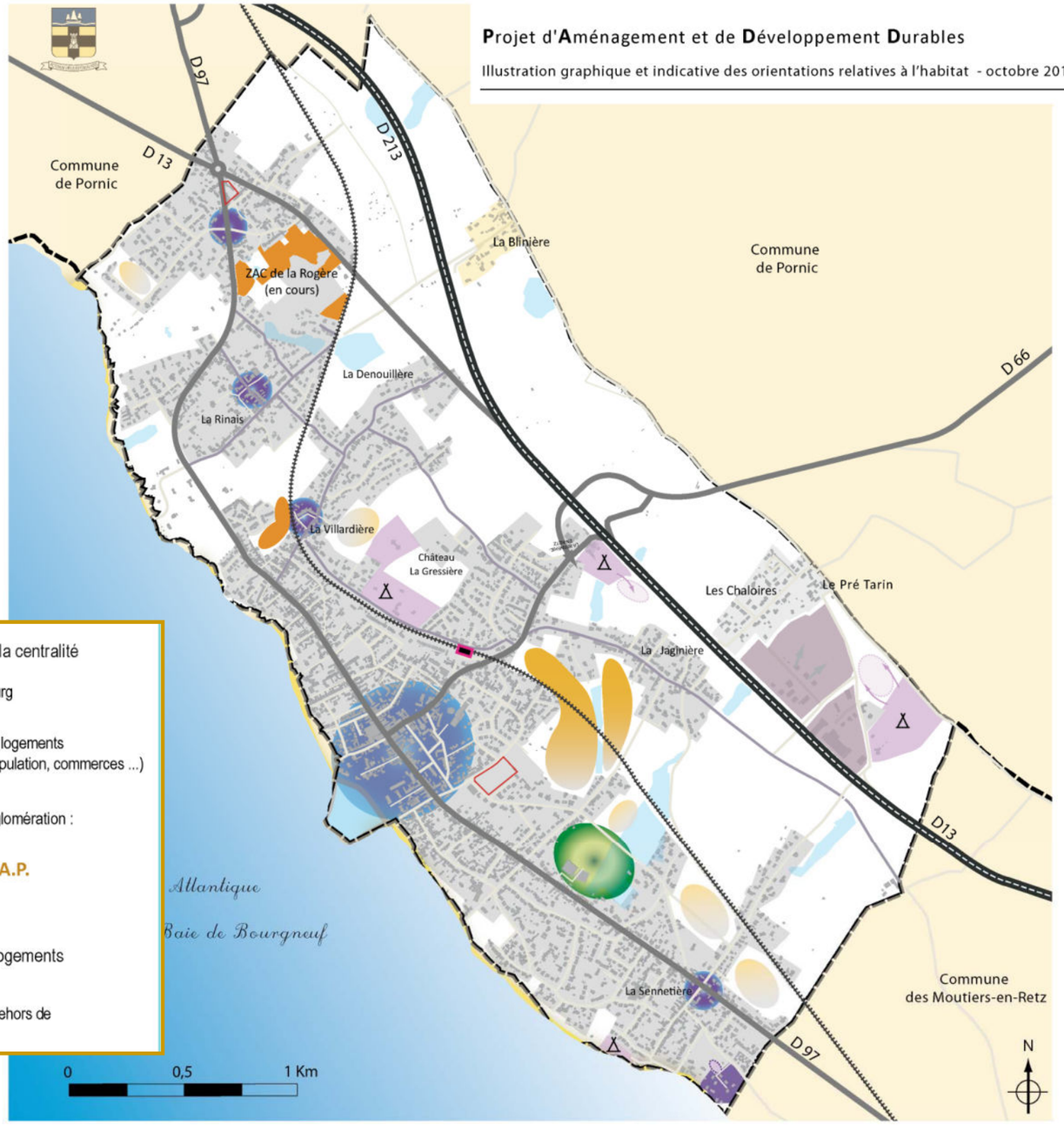
source : IGN - Scan 25 - février 2006

A+B Urbanisme & Environnement

Résumé Non Technique

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Illustration graphique et indicative des orientations relatives à l'habitat - octobre 2018



Réfléchir le développement urbain de manière à renforcer la centralité

Privilégier l'urbanisation des "dents creuses" au sein du bourg
(non cartographiées)

Inciter à la requalification de sites pour des programmes de logements et/ou d'activités compatibles avec l'habitat (services à la population, commerces ...)
(inventaire non exhaustif)

Programmer, échelonner les extensions urbaines de l'agglomération :
- à court / moyen terme
- à moyen terme / long terme
- à plus long terme (à plus de 10 ans)

cf. **O.A.P.**

Ménager de manière limitée des capacités de création de logements en dehors de l'agglomération

Ménager des possibilités d'accueil limité de logements en dehors de l'agglomération, sur La Blinière

Favoriser un développement urbain participant à la vitalité de la Bernerie-en-Retz

Soutenir la vitalité du territoire par un développement cohérent et durable de l'habitat

L'agglomération et ses coeurs de vie, points d'ancrage de la vie locale (l'existant)
- l'enveloppe urbaine de l'agglomération
- le coeur de vie du centre-ville (église, mairie, services, commerces, écoles...)
- des anciens coeurs de villages, coeurs de vie de quartiers
- le complexe sportif, secteur récréatif, de sports et de loisirs
- les plages et le littoral

Réfléchir le développement urbain de manière à renforcer la centralité

Privilégier l'urbanisation des "dents creuses" au sein du bourg
(non cartographiées)

Inciter à la requalification de sites pour des programmes de logements et/ou d'activités compatibles avec l'habitat (services à la population, commerces ...)
(inventaire non exhaustif)

Programmer, échelonner les extensions urbaines de l'agglomération :
- à court / moyen terme
- à moyen terme / long terme
- à plus long terme (à plus de 10 ans)

cf. **O.A.P.**

Ménager de manière limitée des capacités de création de logements en dehors de l'agglomération

Ménager des possibilités d'accueil limité de logements en dehors de l'agglomération, sur La Blinière

Pour information, prendre notamment en compte
- les zones humides (Nota. zones humides inventoriées sur plan)
- les zones d'activités
- les campings et leurs possibilités d'extension
- le lotissement conchylicole et ses possibilités d'extension
- la gare
- la ligne ferroviaire

Périmètre du territoire communal

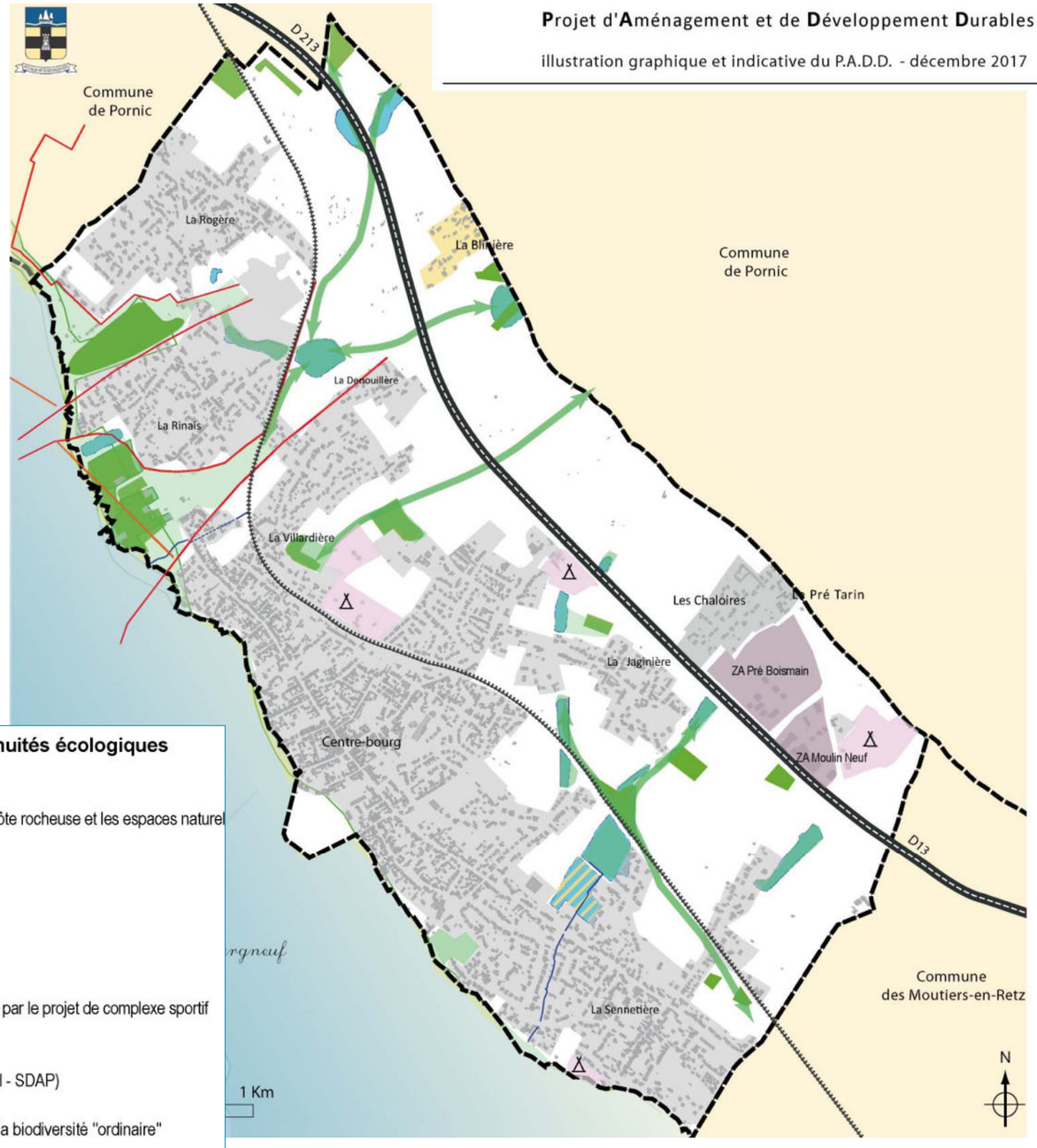
source : IGN - Scan 25 - février 2006

A+B Urbanisme & Environnement

Résumé Non Technique

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

illustration graphique et indicative du P.A.D.D. - décembre 2017



Préserver l'environnement, les continuités écologiques

- Grand ensemble naturel à préserver (comprenant l'espace maritime, l'estran, la côte rocheuse et les espaces naturels du rivage)
- Coupures d'urbanisation à respecter
- Boisements à préserver
- Zones humides à préserver
- Zone humide à compenser, étant concernée par le projet de complexe sportif
- Cours d'eau à préserver (cf. schéma directeur d'assainisement pluvial - SDAP)
- Espace vert en milieu urbain d'intérêt pour la biodiversité "ordinaire"
- Continuités écologiques à préserver

Espaces naturels à préserver et continuités écologiques à prendre en compte

Préserver l'environnement, les continuités écologiques

- Grand ensemble naturel à préserver (comprenant l'espace maritime, l'estran, la côte rocheuse et les espaces naturels du rivage)
- Coupures d'urbanisation à respecter
- Boisements à préserver
- Zones humides à préserver
- Zone humide à compenser, étant concernée par le projet de complexe sportif
- Cours d'eau à préserver (cf. schéma directeur d'assainisement pluvial - SDAP)
- Espace vert en milieu urbain d'intérêt pour la biodiversité "ordinaire"
- Continuités écologiques à préserver

Prendre en compte les risques littoraux
(cf. annexes du P.L.U.)

- Espaces concernés par le risque de submersion marine
- Espaces concernés par les risques de chos mécaniques liés à la houle et les risques d'érosion côtière

cf. PPRL *

Pour repères

- l'enveloppe urbaine de l'agglomération
- hameau
- les zones d'activités
- les campings
- la Route "bleue" (RD 13 et RD 213)
- La ligne ferroviaire

* PPRL : Plan de Prévention des Risques Littoraux

Périmètre du territoire communal

Source : *IGN - Scan 25 - février 2006*

A+B Urbanisme & Environnement

Résumé Non Technique

Présentation synthétique de la traduction réglementaire

Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables sont mises en œuvre par le règlement du P.L.U., comprenant :

► des planches graphiques définissant le zonage de vocation des sols,

► un document écrit précisant les dispositions réglementaires applicables pour chacune de ces zones.

Le plan de zonage du P.L.U. et son règlement déterminent des zones à plus forte identité que celles désignées par la carte communale, à savoir :

- **la zone U** : zone Urbaine, correspondant à des entités urbaines constructibles
- **la zone AU** : zone A Urbaniser, correspondant aux secteurs encore naturels ou agricoles, destinés à recevoir plusieurs constructions (se distinguent les secteurs 1AU constructibles de suite de ceux maintenus en leur état "naturel" et destinés à une urbanisation ultérieure – secteurs 2AU),
- **la zone A** : zone Agricole, réservée aux exploitants agricoles et aux installations d'intérêt général, mais pouvant comprendre des secteurs agricoles inconstructibles (exemple : pour ménager des possibilités de développement urbain à plus long terme autour du bourg, pour préserver des paysages ou de continuums écologiques),
- **la zone N** : zone Naturelle, correspondant aux secteurs d'intérêt écologique, paysager (bois et boisements, zones humides et abords de cours d'eau, continuums écologiques…).

Certains secteurs sont concernés par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Autres éléments portés sur le règlement graphique (zonage) :

- les servitudes d'utilité publique qui s'imposent au PLU : l'AVAP (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine) et le PPRL (Plan de Prévention des Risques Littoraux),
- les espaces boisés classés,
- les haies, arbres remarquables, boisements et anciens communs de village à préserver au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme,
- les zones humides,
- les éléments du patrimoine et du petit patrimoine local à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,,
- les marges de recul inconstructibles, espaces inconstructibles ou à constructibilité limitée,
- les zones de présomption archéologique,
- les emplacements réservés.

Résumé Non Technique

Extrait du document graphique du zonage de La Bernerie-en-Retz

Périmètre de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) valant servitude d'utilité publique* dont les prescriptions au sein du périmètre s'imposent au P.L.U.

* cf. annexe n° 6 du P.L.U. relative aux servitudes d'utilité publique

La zone urbaine (zone U), comprenant les secteurs suivants

- UA — Secteur à dominante d'habitat comprenant l'essentiel des locaux de commerces et services du centre-ville
- UAb — Secteur à dominante d'habitat des anciens coeurs de villages ou de hameaux
- UAc — Secteur à dominante d'habitat à hauteur maximale de construction plus limitée
- UB — Secteur à dominante d'habitat des quartiers périphériques du centre-ville et des anciens hameaux
- UBh — Secteur correspondant au château de la Gressière et à ses abords
- UBR — Secteur à dominante d'habitat de la Rogère, intégré au périmètre de la ZAC de la Rogère
- UE — Secteur d'activités économiques (industrielles, artisanales, commerciales)
- UL — Secteur destiné aux activités et hébergements de loisirs (parcs résidentiels de loisirs, terrains de camping)
- ULm — Secteur de camping, sans possibilité de constructions nouvelles (cf. règlement écrit)
- UO — Secteur destiné aux constructions et installations liées et nécessaires aux activités conchylicoles

La zone à urbaniser (AU), comprenant les secteurs d'urbanisation future suivants

- AU1 — Secteur destiné à un aménagement d'ensemble à dominante d'habitat
- AU1R — Secteur de la Rogère, destiné à un aménagement d'ensemble à dominante d'habitat (intégré à la ZAC de la Rogère)
- AU1S — Secteur destiné à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif liés à des activités sportives et de loisirs (cf. règlement)
- AU2 — Secteur destiné à un aménagement d'ensemble ultérieur (moyen à long terme) à dominante d'habitat
- AU2L — Secteur d'urbanisation future destiné aux activités et hébergements de loisirs (parcs résidentiels de loisirs, terrains de camping)

L'indice 1 ou 2 précisant si le secteur est ouvert à l'urbanisation (1) ou nécessite une modification du P.L.U. (2)

Ces secteurs sont concernés par des orientations d'aménagement et de programmation (cf. pièce n° 3 du P.L.U. - O.A.P.).

La zone agricole (zone A), comprenant les secteurs suivants

- A — Secteur agricole
- AA — Secteur agricole autour d'espaces urbanisés (inconstructible à l'exception de cas spécifiés au règlement écrit)
- AD — Secteur destiné à la déchetterie
- AH — Secteur d'habitat aggloméré en espace agricole, correspondant au hameau de la Billière

La zone naturelle (zone N), comprenant les secteurs suivants

- N — Secteur naturel protégé en raison de la qualité des sites, des milieux naturels des paysages (zones humides, boisements, ...), hors espace naturel remarquable, secteur participant aux continuités écologiques
- NM — Secteur naturel en mer protégé, jusqu'à 12 milles de la côte (hors espace naturel remarquable)
- NR — Secteur naturel protégé en tant qu'espace naturel remarquable au titre de la loi Littoral, intégré aux continuités écologiques (cf. DTA Estuaire de la Loire pour la partie située en mer)
- NP — Secteur naturel recevant des activités nautiques, récréatives et de loisirs liées à la mer et l'aire de mouillage

- Linéaires de voies le long desquels le changement de destination de locaux commerciaux est interdit
- Espace à constructibilité limitée (cf. règlement écrit)
- Espace inconstructible, marges de recul s'imposant aux constructions (voir aussi les reculs précisés dans le règlement écrit)
- Secteur concerné par une servitude de gel de la construction au titre de l'article L.151-41, 5° du code de l'urbanisme : Extension des constructions existantes limitée à 10 % de l'emprise du bâtiment existant pendant 5 ans à compter de la date d'approbation du PLU (26.10.2018)
- Bâtiment pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11, 2° du code de l'urbanisme (cf. annexe 4 du règlement)
- Bande non constructible à compter de la limite haute du rivage en dehors des espaces urbanisés (définie au titre des articles L.121-16 et L.121-19 du code de l'urbanisme)
- Secteur exposé aux risques de submersion (ZONE R)* — cf. PPRL *
- Secteur exposé aux risques de chocs mécaniques et de submersion (ZONE BC)* — cf. PPRL *
- Secteur exposé aux risques d'érosion côtière (ZONE Erc)* — cf. PPRL *

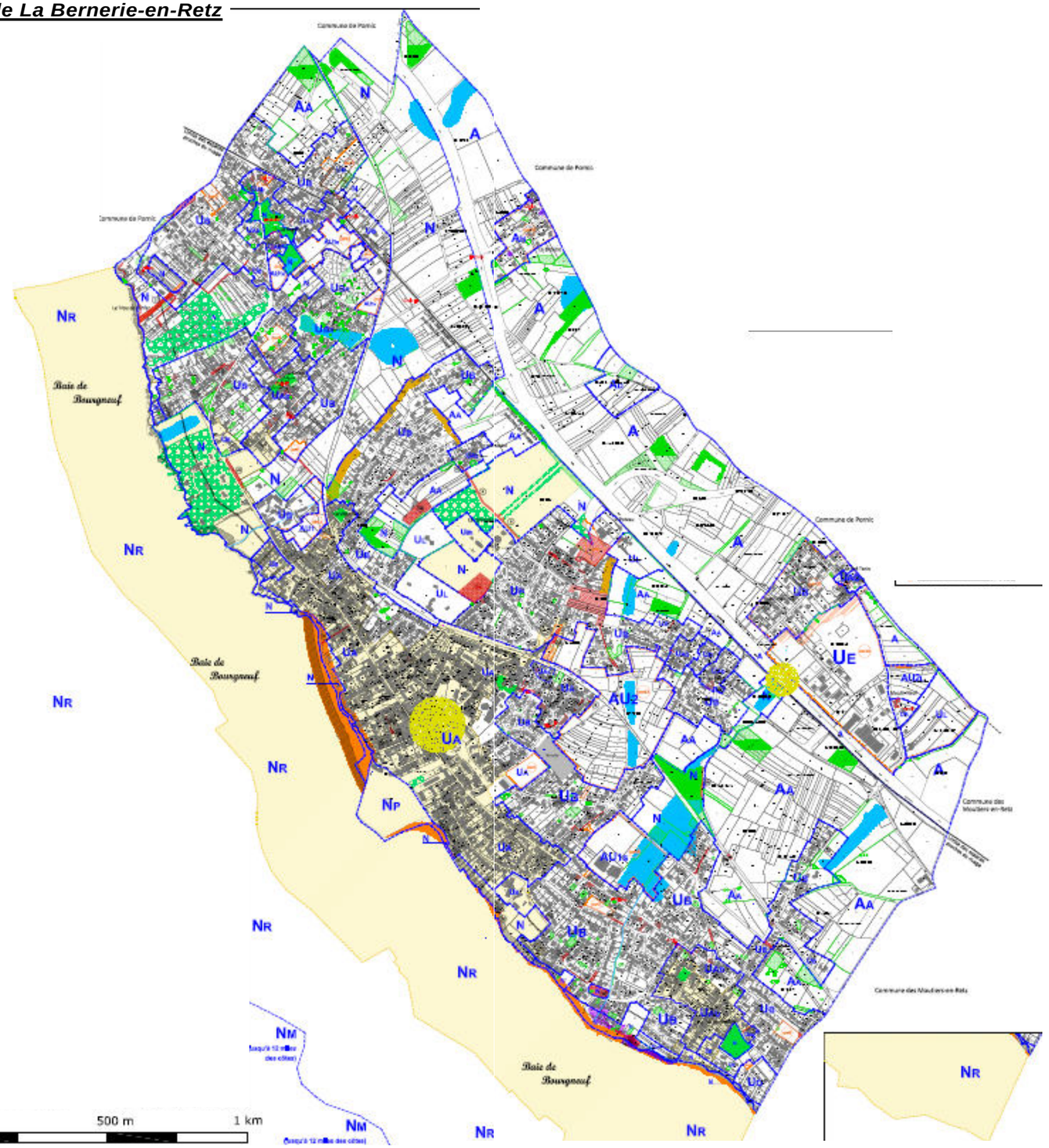
* cf. Plan de Prévention des Risques Littoraux de la Baie de Bourgneuf Nord - annexe n° 6 du P.L.U. relative aux servitudes

- Zones de présomption archéologique (zones de saisine à seuil de 100 m²) - cf. annexe 6 du règlement
- Cours d'eau (dont tracé artificialisé / en souterrain ------)
- Zones humides (cf. inventaire des zones humides)
- Espace boisé classé à conserver ou à créer
- Espace boisé à préserver au titre de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme
- Ancien commun, espace d'intérêt collectif à préserver au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme
- Haies végétales / arbres d'intérêt paysager, écologique à préserver (cf. articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme)

Eléments de patrimoine bâti et de "petit patrimoine" à préserver au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme

- Bâtiment d'intérêt architectural ou patrimonial à préserver
- Clôtures (murs, murets...) à préserver
- Eléments de "petit patrimoine" à préserver (anciens puits, fours, pilier de clôture, croix, calvaires...)
- OAP/OE — Secteur soumis à des orientations d'aménagement et de programmation (cf. pièce n° 3 du P.L.U. - O.A.P.)

Emplacement réservé (cf. liste des emplacements réservés)



Résumé Non Technique

Dynamique du projet porté par le document

Objectifs en matière de maîtrise de la consommation d'espace	• Privilégier les opérations de renouvellement urbain et la construction au sein de l'agglomération, de manière limitée sur le secteur urbain aggloméré du Pré Tarin / des Chaloires et du Moulin Neuf et permettre la création de logements par changement de destination de bâtiments (identifiés par le règlement du PLU) au sein du hameau de la Blinière • Échelonner dans le temps les ouvertures à l'urbanisation (cf. OAP) • Objectif de réduction de la consommation d'espace d'au moins 30 % à dix ans pour l'habitat et les équipements liés à l'habitat (cf. PADD), dont une limitation de consommation d'espace d'au moins 35 % pour l'habitat seul • Objectif de réduction de la consommation d'espace d'au moins 10 % à dix ans pour les activités économiques affiché au PADD, approchant en réalité 45 % en prenant en compte la possible extension du terrain de camping du Moulin Neuf (env. 1,9 ha)
Projets d'ouverture à l'urbanisation dans le cadre du PLU	Implication du développement urbain destiné à l'habitat, **environ 27,61 hectares dont 19,3 hectares réellement aménageables** sont destinés à l'urbanisation en extension de l'agglomération parmi lesquels : • deux secteurs à vocation d'habitat sont ouverts à l'urbanisation : le secteur de la tranche 4 de la ZAC de la Rogère d'une superficie de 3,6 ha (zone AU1R), le secteur d'extension du quartier dit ''Port Saint-Jacques'', localisé au Sud-Ouest de la Villardière d'une superficie d'environ 1,5 ha (réellement aménageables), • un secteur destiné à l'extension du complexe sportif, rue des Grands Prés, (secteur AU1s) sur une surface encore aménageable de 2,3 ha (le reste de la surface correspondant aux surfaces de zones humides préservées soit une surface totale de 5,6 ha), • un secteur à vocation d'habitat fermé à l'urbanisation (zone AU2) : le secteur d'extension urbaine compris entre le centre-bourg et la Jaginière qui concerne une surface globale de 14,8 ha (y compris l'emprise ferroviaire) dont à peine 12 ha devraient être destinés à la production de logements, le reste des surfaces devant assurer l'extension du cimetière et vraisemblablement la réalisation d'espaces ou d'installations d'intérêt collectif, • un secteur fermé à l'urbanisation pour l'extension du camping du Clos du Moulin (zone AU2L) portant sur une surface de 1,9 ha environ.
Tissu économique	Le projet ne prévoit pas la création de nouveaux secteurs d'activités économiques mais veille à maintenir et à renforcer les activités existantes sur la commune, notamment : • les zones artisanales existantes du Moulin Neuf et du Pré Boismain, avec engagement à dix ans de la tranche 3 de la ZAC du Pré Boismain), • la possibilité d'extension du terrain de camping du Clos du Moulin, à plus long terme du camping du Poteau (?) • la possibilité d'extension du lotissement conchylicole (très limitée : environ 700 m²) Le projet veille également à préserver les espaces agricoles de manière pérenne, dont l'espace d'intérêt viticole classé en AOC, et des possibilités de restructuration foncière pour favoriser le maintien des activités agricoles et permettre l'implantation de siège(s) d'exploitation agricole.
Projets d'équipements de loisirs ou de tourisme	Le projet veille à encadrer, soutenir et diversifier les initiatives de valorisation touristique du territoire à des fins touristiques ou récréatives. Le projet encadre le développement des terrains de camping et des parcs résidentiels de loisirs. Il exclut la création de nouveaux terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs. Il ménage des possibilités d'extension de terrains de camping dûment autorisés sous réserve du respect de la réglementation et de l'environnement (extension du camping du Clos du Moulin pour le moment fermée à l'urbanisation). Le projet favorise le développement d'une offre diversifiée en structures d'hébergement touristique, en privilégiant la valorisation de bâtiments d'intérêt patrimonial ou architectural (chambres d'hôte, de gîtes ruraux…) à condition de respecter l'environnement et avec le souci d'une bonne intégration dans le paysage.

Résumé Non Technique

Dynamique du projet porté par le document

Gestion des déplacements	Le projet vise à améliorer les conditions de déplacement, de stationnement et de fréquentation de l'agglomération et d'accès aux plages. Il cherche à développer le réseau de liaisons piétonnes et cyclables, à soutenir le co-voiturage et le recours aux transports collectifs. La requalification des principales entrées d'agglomération et de la traversée de bourg pour sécuriser et rendre plus agréables encore les déplacements piétonniers. Plusieurs orientations stratégiques et des dispositions sont prévues pour les futurs secteurs à urbaniser. Des études sont en cours pour améliorer les conditions de déplacements, de stationnement et de fréquentation de l'agglomération et d'accès aux plages, tout en anticipant et accompagnant le développement urbain et touristique bernerien. Le projet de PLU prévoit des emplacements réservés pour des retraitements de voirie ou de carrefour et pour créer de nouvelles liaisons douces et des aires de stationnement. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation précisent également les conditions des déplacements.
Justification des choix d'aménagement	La commune a fait le choix d'un développement raisonné, prenant en compte le nouveau contexte réglementaire (SCoT du Pays de Retz, PLH, lois 'Grenelle', loi ALUR …). Avec 38 à 40 logements par an escomptés pour les dix années à venir, la Commune souhaite poursuivre son rythme de développement urbain tout en favorisant, par une politique de logements active faisant notamment place à des logements variés, dont des logements locatifs, son renouvellement démographique (+ 500 à + 600 habitants environ escomptés d'ici une dizaine d'années, permettant d'atteindre et avoisiner le seuil des 3400 habitants).
Justification de l'équilibre entre les perspectives démographiques / économiques et les ouvertures à l'urbanisation	Les ouvertures à l'urbanisation programmées sur 10 ans doivent permettre de satisfaire environ 2/3 des besoins en logements nouveaux pour assurer un renouvellement démographique et gagner au moins 500 nouveaux habitants, répondant ainsi aux besoins exprimés par le SCoT et le PLH. Les ouvertures seront précisées en fonction des besoins annuels en logements, de la production effective de logements par renouvellement urbain, et aussi en fonction des capacités des équipements d'intérêt collectif. Les ouvertures envisagées ont été définies en continuité directe avec l'agglomération de La Bernerie-en-Retz afin de limiter la dispersion de la construction et une consommation désordonnée de l'espace. La superficie des zones urbanisables a ainsi été déterminée en fonction des besoins attendus et leur localisation étudiée afin de conforter la cohérence du développement urbain. Il est par ailleurs escompté des opérations de renouvellement urbain et de densification au sein des enveloppes urbaines existantes.

Résumé Non Technique

Caractéristiques principales, valeur et vulnérabilité des zones susceptibles d'être touchées par le document

Zones agricoles ou naturelles protégées ou forestières (ZNIEFF, APPB, ...)	La commune est concernée par : - **2 ZNIEFF* de type 2** : • ZNIEFF n°10140000 'Bande littorale de Pornic à la Bernerie' (65 ha) • ZNIEFF n°50010000 'Marais Breton– Baie de Bourgneuf' (42355 ha) - **1 ZICO**** : ZICO n°PL05 'Baie de Bourgneuf et Marais Breton' (45651 ha) **- 3 sites Natura 2000** : • ZPS*** n°FR5212009 'Marais Breton, Baie de Bourgneuf, Ile de Noirmoutier et Forêt de Monts' (4481 ha) • ZPS*** n°FR5212014 'Estuaire de la Loire - Baie de Bourgneuf' (19754 ha) • ZSC**** n°FR5200653 'Marais Breton, Baie de Bourgneuf, Ile de Noirmoutier et Forêt de Monts' (10891 ha) - **1 Secteur d'application de la convention de Ramsar** : • FR72000XX 'Marais Breton, Baie de Bourgneuf, Ile de Noirmoutier et Forêt de Monts' (55826 ha) - **1 site présélectionné à l'Inventaire National du Patrimoine Géologique** : • IGP44_FA047 'La Stoneline de la Patorie' (55826 ha) Le Marais Breton est également inscrit dans la Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Loire en tant qu'espaces naturels et paysages exceptionnels protégés. Ses abords sont reconnus en tant qu'espaces naturels et paysages à fort intérêt patrimonial.
Zones humides	Inventaire communal des zones humides et des cours d'eau réalisé en 2011-2012 dans le cadre du SAGE du Marais Breton et du Bassin Versant de la Baie de Bourgneuf. Compléments d'études avec sondages à la tarière réalisés dans le cadre du choix des zones à urbaniser. La Baie de Bourgneuf est inventoriée en 'Zone Humide d'Importance Majeure'.
Zones de captage d'eau potable	Il n'y a pas de périmètre de protection de captage d'eau potable sur la commune de la Bernerie-en-Retz.
Zones exposées aux risques naturels ou technologiques, aux nuisances	Les risques naturels connus sont : • le risque inondation par submersion marine • le risque d'érosion côtière • le risque tempête • les phénomènes de retrait gonflement des argiles – aléa nul à moyen, • les phénomènes de remontées de nappe • le risque sismique (aléa modéré) La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques Littoraux de la Baie de Bourgneuf approuvé le 13 juillet 2016. Un seul risque technologique est recensé sur la commune : celui lié au transport de matières dangereuses pouvant se produire sur les axes routiers, notamment sur la RD 13 (Route Bleue). Une seule ICPE est présente dans la zone d'activités du Moulin Neuf (Entreprise KNAUF - fabrication de plastique).

**ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique*

***ZICO : Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux*

****ZPS : Zone de Protection Spéciale*

*****ZSC : Zone Spéciale de Conservation*

Résumé Non Technique

Appréciation des incidences du document sur l'environnement et la santé humaine et mesures prises pour les supprimer, les réduire ou les compenser

Incidences du projet sur les territoires limitrophes (déplacements, paysage, …)	Les incidences du projet sur les territoires limitrophes resteront limitées. Le développement de nouveaux quartiers d'habitat sur l'agglomération de la Bernerie-en-Retz entraînera une augmentation des déplacements domicile-travail mais ceux-ci resteront limités par rapport à la situation actuelle. Le projet prévoit l'amélioration et la sécurisation des flux, à la fois des flux routiers et des flux cyclables et piétonniers, avec la poursuite du retraitement des entrées et traversées d'agglomération, l'aménagement de nouvelles aires de stationnement en entrées d'agglomération à plus long terme, la création de nouveaux cheminements 'doux' qui offriront de meilleures conditions à l'ensemble des usagers dans leur déplacements notamment pour les accès aux différents cœurs de vie et aux plages, en toute période de l'année et notamment estivale.
Impacts envisagés des ouvertures à l'urbanisation	Les choix de développement urbain ont été fortement encadrés et conditionnés par des paramètres géographiques, techniques et réglementaires, mis en évidence par le diagnostic. Les choix retenus par le projet permettent de limiter la consommation d'espace par rapport à la dernière décennie et de réduire fortement les zones ouvertes à l'urbanisation par rapport au PLU antérieur. Les zones ouvertes à l'urbanisation correspondent à la 4ème tranche de la ZAC de la Rogère qui doit intervenir dans les 5 ans à venir (54 logements programmés), au secteur du Port-Saint-Jacques envisagé à court / moyen terme (35 logements minimum) et au secteur d'extension du complexe sportif pour lequel le projet a déjà été déclaré d'utilité publique. Les incidences de ces ouvertures à l'urbanisation seront limitées : • la majeure partie des zones humides sont préservées (seule une petite partie est impactée sur le site du complexe sportif mais des mesures compensatoires sont prévues en compatibilité avec le SDAGE et le SAGE) • aucun autre milieu naturel sensible n'est impacté, les arbres et haies d'intérêt paysager ou écologique seront préservés, • l'urbanisation de ces secteurs induira certes un accroissement de flux de véhicules (et par conséquent des émissions sonores et rejets à l'atmosphère supplémentaires), mais ceux-ci seront échelonnés dans le temps et seront répartis sur différentes voies permettant de ventiler les flux, de plus la création de cheminements 'doux' prévue dans le cadre des futures opérations limitera l'usage de la voiture pour les déplacements de proximité,< • les nouveaux logements et équipements créés seront raccordés au réseau d'assainissement collectif, les eaux usées seront ainsi traitées en station d'épuration limitant les risques de pollution des milieux récepteurs, • des dispositions sont également prises pour la gestion des eaux pluviales et la limitation de l'imperméabilisation des sols, en cohérence avec le schéma directeur et le zonage d'assainissement des eaux pluviales réalisés parallèlement à la révision du PLU.

Résumé Non Technique

Appréciation des incidences du document sur l'environnement et la santé humaine et mesures prises pour les supprimer, les réduire ou les compenser

Incidences sur les espaces agricoles et leur fonctionnalité	L'activité agricole ne sera que faiblement affectée par le développement urbain. En effet, aucune exploitation agricole n'est présente sur le territoire communal et une partie des terrains concernés par les extensions envisagées est aujourd'hui en déprise agricole. De plus, le projet veille à limiter l'étalement urbain en rapprochant le développement urbain du centre-bourg, en favorisant des opérations de renouvellement urbain et en limitant la consommation d'espace par rapport à la dernière décennie et par rapport au PLU antérieur. Toute amplification du mitage de l'espace agricole par des constructions dispersées et isolées est exclue (autre que des constructions liées aux exploitations agricoles ou liées à des équipements d'intérêt collectif). Enfin, le projet veille à préserver les espaces agricoles pérennes identifiés par le SCoT en zone naturelle ou agricole et prend en compte la Charte Agricole de Loire-Atlantique.
Incidences sur les espaces naturels et forestiers, les zones humides, les fonctionnalités de ces milieux	Le projet n'affecte aucun milieu naturel sensible. Les zones humides inventoriées (et identifiées par un tramage sur les plans de zonage), les cours d'eau et leurs abords, les principaux boisements, les arbres remarquables et les haies d'intérêt écologique ou paysager font l'objet de mesures de préservation. Le projet veille également à préserver les continuités écologiques garantes de la fonctionnalité de ces milieux (*cf. point suivant*). Les espaces naturels remarquables correspondant aux espaces naturels de la Baie de Bourgneuf le long du littoral de la Bernerie-en-Retz (estran, plages, côte rocheuse) et classés en site Natura 2000 sont strictement préservés en zone naturelle NR. Les autres espaces naturels d'intérêt écologique (vallon de Versannes notamment) et coupures d'urbanisation sont intégrés en zone naturelle N. Les principales incidences resteront circonscrites aux rejets générés par le développement urbain : eaux usées (préalablement traitées) et eaux pluviales. Le projet prévoit d'assurer une bonne gestion des eaux pluviales et usées : une mise à jour du zonage d'assainissement eaux usées (réalisé en 2008) est en cours. Un Schéma directeur d'assainissement pluvial et un zonage eaux pluviales ont été réalisés. Ces zonages et schémas ont été intégrés au PLU qui prévoit des dispositions règlementaires pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour réguler les eaux pluviales des zones vouées à l'urbanisation future. La commune de La Bernerie-en-Retz dispose d'un réseau d'assainissement collectif qui dessert l'ensemble des espaces urbanisés de la commune (y compris les campings). Les eaux usées ainsi collectées sont traitées à la station d'épuration du Salineau localisée sur la commune voisine des Moutiers-en-Retz. Cette station dispose des capacités suffisantes pour assurer le traitement des eaux usées générées par le développement futur envisagé sur les 3 communes qui y sont raccordées, dont la Bernerie, à l'horizon 15 ans. Ceci limite fortement les risques de rejets polluants vers les milieux récepteurs.

Résumé Non Technique

Appréciation des incidences du document sur l'environnement et la santé humaine et mesures prises pour les supprimer, les réduire ou les compenser

Incidence sur la préservation ou la remise en bon état des continuités écologiques (trames vertes et bleues)	Le projet n'affecte pas la préservation ou la remise en bon état des continuités écologiques. Le projet veille : • à préserver les secteurs à sensibilité naturelle et paysagère identifiés au diagnostic (zones humides, cours d'eau et ripisylves, boisements, haies d'intérêt écologique et/ou paysager), et notamment ceux qui constituent des réservoirs de biodiversité faisant partie intégrante de la trame verte et bleue (espaces naturels de la Baie de Bourgneuf caractérisés par des milieux divers : estran, côte rocheuse, plages… qui représentent des zones de gagnage pour les oiseaux, des zones de ressources aquacoles...), • à assurer des liaisons entre la Baie de Bourgneuf et les 'coulées naturelles' pénétrant les terres (vallon de Versannes, coupure d'urbanisation vers Roche Marie et Crève Cœur…).
Incidences sur le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites et les paysages, la conservation des perspectives monumentales	La mise en œuvre du projet implique un impact sur le paysage, toutefois limité par les mesures prises, qui se traduit par : • la disparition de terrains agricoles ou naturels au profit de constructions nouvelles en continuité ou en complément du tissu urbain existant, • la reprise de quelques entités végétales au sein de l'agglomération, • la préservation de la qualité paysagère et patrimoniale de la Bernerie : prise en compte de l'AVAP qui protège le patrimoine balnéaire, architectural et rural complétée par la préservation d'autres éléments du paysage (cônes de vue sur la mer et le clocher de l'église, espaces boisés, haies et arbres remarquables) et du patrimoine (patrimoine bâti, rural (anciens cœurs et communs de village), petit patrimoine…) localisés en dehors de son périmètre. Les différentes orientations d'aménagement et de programmation définies sur les principales extensions urbaines veillent cependant à réussir la greffe des nouveaux quartiers par rapport à leur environnement, qu'il soit naturel, agricole ou urbain.
Incidences sur la vulnérabilité du territoire, sur l'exposition aux risques et nuisances des populations	Le projet n'emporte pas d'augmentation ou de diminution de la vulnérabilité du territoire, de l'exposition aux risques et nuisances des populations. Le projet veille en effet à préserver les terrains concernés par les risques littoraux de submersion et d'érosion côtière (PPRL de la Baie de Bourgneuf Nord) de toute nouvelle construction et prévoit des mesures pour la gestion des eaux pluviales (mise en place d'un schéma directeur et d'un zonage eaux pluviales) afin de limiter les débits rejetés. Les eaux usées générées par le développement futur de l'agglomération de la Bernerie seront traitées en station d'épuration avant rejet dans le milieu naturel, limitant ainsi les risques de pollution des milieux récepteurs. Le projet veille également à éviter le développement de constructions nouvelles destinées à des tiers à proximité de secteurs à source de risque, nuisance ou pollution (il prévoit notamment une zone tampon inconstructible entre la zone d'activités du Pré Boismain et l'espace aggloméré riverain du Pré Tarin / les Chaloires).
Incidences en matière de déplacements et de lutte contre l'émission des gaz à effet de serre	L'implantation des fonctions urbaines (habitations, activités, commerces, équipements) permet de limiter les déplacements motorisés individuels, de favoriser l'utilisation des transports alternatifs à la voiture et notamment les modes de déplacements doux (piétons, cycles). Le projet veille à limiter les flux de véhicules et incite au recours aux 'déplacements doux' par l'affirmation d'un réseau de liaisons piétonnes et cyclables (assurant l'accessibilité aux cœurs de vie, aux équipements d'intérêt collectif et aux plages).

Méthodologie de l'évaluation environnementale

Description de la manière dont l'évaluation environnementale a été réalisée

Méthodologie de l'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale a été réalisée dans le cadre d'une démarche itérative tout au long de l'élaboration du PLU afin de prendre en compte l'environnement dans les choix opérés. Cette démarche a été facilitée par le fait que l'ensemble des études PLU ont été réalisées en interne par un seul et unique bureau d'études, ce qui facilite les échanges et la vision intégrée et transversale des problématiques environnementales. Les auteurs des différents chapitres du rapport de présentation sont cités en début du rapport.

Le contenu du dossier d'évaluation environnementale est réparti sur plusieurs chapitres du rapport de présentation de manière à répondre aux prescriptions de l'article R.123-2-1 du Code de l'urbanisme.

C'est pourquoi, les éléments relatifs à l'évaluation environnementale sont intégrés au présent rapport de présentation, en particulier aux :

- **Titre 1** relatif au **diagnostic** et à **l'état initial** de l'environnement (chapitre 1 notamment),
- **Titre 2, chapitre 1** relatif à la **justification des choix** du P.A.D.D., au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement,
- **Titre 2, chapitre 2** relatif à la **traduction réglementaire** du P.A.D.D., au sein duquel sont précisées les caractéristiques des secteurs concernés par les principaux projets d'extensions urbaines,
- **Titre 3** relatif à **l'évaluation environnementale** du PLU, incluant l'analyse des **incidences** du projet et les **mesures envisagées pour éviter, limiter ou compenser les conséquences du plan sur l'environnement** contenues dans le projet de P.L.U. ainsi que les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des implications du plan (suivi du PLU).

Méthodologie de l'évaluation environnementale

Description de la manière dont l'évaluation environnementale a été réalisée

L'analyse de l'état initial du site et de son environnement permet de décrire de manière qualitative, voire quantitative, l'environnement proche et éloigné de la commune, passant donc d'analyses à des échelles variées, en fonction de thématiques environnementales et des secteurs étudiés. Cette analyse veille à mettre en évidence les éléments sensibles de l'environnement, les spécificités et les contraintes du contexte et les enjeux auxquels doit répondre le projet pour limiter ses effets sur le milieu naturel, physique ou humain et pour s'insérer au mieux dans son environnement.

Dans cette optique, l'analyse de l'état initial de l'environnement repose sur :

. ***des investigations de terrain*** réalisées par le bureau d'études *A+B Urbanisme & Environnement* sur l'ensemble du territoire communal, mais également sur ses marges (repérage notamment des points de vue sur le bourg et la mer, appréciation par la route des composantes et de la qualité paysagères du territoire communal, sa topographie, son occupation actuelle, réalisation de relevés relatifs aux réseaux, aux milieux naturels, observations ponctuelles de la faune et de la flore…), relevé du patrimoine bâti et du 'petit patrimoine', relevé des boisements, haies ou alignements d'arbres remarquables… Des relevés complémentaires ont été réalisés sur les secteurs d'extension urbaine (sondages pédologiques pour l'identification de zones humides, relevés faune et flore…) en fonction des enjeux environnementaux des zones étudiées.

. ***l'inventaire des zones humides et des cours d'eau*** réalisé conformément aux SAGE du Marais Breton et de la Baie de Bourgneuf sur l'ensemble du territoire communal,

. ***l'inventaire des haies*** réalisé par la Fédération des Chasseurs des Pays de la Loire en 2009,

. ***des repérages et des clichés photographiques*** à la fois des principales entités paysagères, des espaces agricoles et naturels et des secteurs concernés par de potentielles extensions urbaines ou par des compléments d'urbanisation au sein du tissu urbain existant,

. ***des données bibliographiques*** :

..climatologiques *(données Météo France)* : *données à la station de Bouguenais (aéroport de Nantes-Atlantique),*

..qualité de l'air *(données Association Air Pays de la Loire relatives à la qualité de l'air dans les Pays de la Loire)*

..contexte géologique et hydrogéologique *(données du B.R.G.M. - Bureau de Recherche en Géologie Minière)*

..réseau hydrographique : Agence de l'Eau Loire-Bretagne, SDAGE Loire Bretagne, SAGE Marais Breton et Baie de Bourgneuf

..paysage :
Atlas des paysages de Loire-Atlantique sur le site Internet de la DREAL, 2011
Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), AUP, 2015
Le patrimoine des communes de Loire-Atlantique Ed. Flohic, 1999
Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Loire

..recensement, étude de milieux naturels inventoriés ou protégés sur La Bernerie-en-Retz
Données de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) des Pays de la Loire – *Données sur les sites Natura 2000, les ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique)*
Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) des Pays de la Loire

Description de la manière dont l'évaluation environnementale a été réalisée

Méthodologie de l'évaluation environnementale

..déchets *(renseignements : Communauté d'Agglomération Pornic Agglo Pays de Retz)*

..risques : Données en ligne sur le site prim.net : liste des *Arrêtés de Catastrophe Naturelle, données du BRGM sur les phénomènes de retrait-gonflement des argiles et de remontées de nappes, DDRM 2008 de Loire-Atlantique, sites Basias, PPRL Baie de Bourgneuf Nord*

..assainissement : Mise à jour du zonage d'assainissement eaux usées par Artelia
Réalisation du zonage d'assainissement pluvial, SCE, 2017

..données socio-économiques relatives à la Bernerie :
. INSEE (RGP 1990, 1999, 2014), RGA 2000 et 2010
. Diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'Agriculture et la Communauté de communes de Pornic en 2015
. Données communiquées par la Mairie (effectifs scolaires, naissances/décès, permis de construire, équipements publics existants,…)

. ***des résultats de comptages routiers*** (CD 44)

Description de la manière dont l'évaluation environnementale a été réalisée

Méthodologie de l'évaluation environnementale

L'analyse de l'état initial a rencontré certaines difficultés et limites pouvant être liées au manque de données et de renseignements disponibles relatifs à certaines thématiques :

- *données précises sur l'hydrogéologie* au droit des secteurs visés par l'urbanisation (présence de nappe, profondeur et variation du toit de la nappe, qualité des eaux souterraines),

L'analyse des incidences notables du plan sur l'environnement :

est élaborée au regard du P.A.D.D. et de sa traduction sous forme de zonage et de règlement d'urbanisme du P.L.U., mis en rapport avec des exigences réglementaires et de préservation de l'environnement.

L'évaluation est effectuée thème par thème puis porte sur les interactions entre les différentes composantes de l'environnement. Cette évaluation est quantitative chaque fois que possible compte tenu de l'état des connaissances, ou qualitative. Elle s'appuie notamment sur :

. des études particulières relatives aux eaux superficielles (eaux usées, eaux pluviales),

. l'étude sur les effets de la circulation automobile sur la santé (étude de l'ADEME).

Les mesures prises pour éviter, limiter ou compenser les conséquences du projet pour l'environnement répondent aux dispositions réglementaires (pouvant relever du Code de l'Environnement, du Code de l'Urbanisme, du Code Civil, etc.).

Suivi du Plan

Suivi du Plan Local d'Urbanisme : Eléments de procédure à prendre en compte à l'avenir

Suivi du plan

En application de l'article *L. 153-7 du Code de l'urbanisme*, *le plan fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment du point de vue de l'environnement et de la maîtrise de la consommation d'espace, au plus tard à l'expiration d'un délai de neuf ans à compter de la délibération portant approbation de ce plan.*

Le P.L.U. devra donc faire l'objet d'**une analyse des résultats de son application d'ici à 2027 au plus tard.** Les critères, indicateurs et modalités retenus pour cette analyse sont précisés dans le présent rapport de présentation du P.L.U. (Titre 3 – chapitre 5).

Réalisation des études

Bureau d'études A+B Urbanisme et Environnement :

Ludovic BOUCHEREAU, Assistance complète à Maîtrise d'Ouvrage pour l'animation des réunions auprès de la collectivité et le montage global du dossier de PLU, pour la présentation du projet et du zonage au rapport de présentation.

Assisté de :

Laurence ALLAIN, pour l'assistance de manière générale à la rédaction du rapport de présentation.

Sylvain JOUAN, pour l'ensemble des réflexions de la phase diagnostic, pour la rédaction du diagnostic du présent rapport.

Julie AVENEL, pour la rédaction de l'état initial de l'environnement, pour l'évaluation environnementale du projet de PLU intégrant l'étude d'incidences Natura 2000, la définition de continuités écologiques, l'intégration au PLU de l'inventaire des zones humides, la compatibilité du PLU avec les plans et schémas, la définition des indicateurs de suivi.

Pauline SAMIER, pour l'actualisation des cartographies, la numérisation du PLU et une participation générale à la rédaction et au montage du dossier.

Modification n°1 du

Plan Local d'Urbanisme

Pièce 1 - Notice de présentation

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date du 27/01/2023

Révision du P.L.U.	Approuvée par délibération du Conseil Municipal le 26/10/2018
Modification n° 1 du P.L.U.	Approuvée par délibération du Conseil Municipal le 2701/2023

Sommaire

Préambule 3

I. Le projet d'ouverture à l'urbanisation d'une partie du secteur AU2 entre le centre-bourg et La Jaginère 7

II. La modification du PLU relative au site actuel de l'Ehpad résultant du projet de transfert de cet établissement 55

III. Le projet de renouvellement urbain de la rue Jeanne d'Arc modifiant le PLU 66

IV. La modification du PLU liée aux projets d'aménagement des secteurs concernés, par la levée de la servitude de gel de la construction, rue René-Guy-Cadou 77

V. La modification du PLU visant au renforcement de la production de logements dans un objectif de mixité sociale : instauration des secteurs de mixité sociale 98

VI. La modification du PLU relative à la prise en compte des secteurs déjà urbanisés (SDU) définis par le SCoT du Pays de Retz 104

VII. L'ajustement du PLU prenant en compte la finalisation de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de la Rogère 109

VIII. La mise à jour des emplacements réservés du règlement graphique 114

IX. Les autres légers ajustements du règlement écrit 120

X. La mise à jour des orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.) prenant en compte des projets réalisés ou en cours de réalisation 129

XI. Ajustement du rapport de présentation : insertion de la présente notice et modification du tableau des surfaces 132

XII. Evaluation environnementale du projet de modification n°1 du PLU 135

Introduction 136

12.1. Etat initial de l'environnement et caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du projet 137

12.2. Justification des choix retenus 176

12.3. Incidences sur l'environnement et mesures compensatoires 186

12.4. Conséquences éventuelles de la modification du PLU sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences sur le sites Natura 2000 197

12.5. Indicateurs de suivi 198

12.6. Articulation avec les autres documents d'urbanisme, plans ou programme 200

12.7. Description de la manière dont l'évaluation a été effectuée 212

12.8. RÉSUMÉ NON TECHNIQUE *(pièce jointe)*

Préambule

Pourquoi une modification du PLU ?

Objet du projet de modification du PLU

Par arrêté municipal en date du 29 mars 2022, Monsieur le Maire de la commune de La Bernerie-en-Retz a lancé une procédure de modification de son Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) approuvé le 26 octobre 2018, en vue de :

- permettre l'ouverture à l'urbanisation d'une partie du secteur AU2 (sur environ 1,9 ha), située entre le centre-bourg et le quartier de La Jaginière, impliquant des modifications du règlement graphique et écrit et des orientations d'aménagement et de programmation, en vue d'y réaliser un projet d'aménagement destiné à une offre diversifiée en logements intégrant notamment le transfert de l'Etablissement d'Hébergement des Personnes Agées Dépendantes, (l'Ehpad, sis avenue Louis Gautier) et la réalisation d'une résidence autonomie pour personnes âgées, ou assimilée, et pour permettre l'aménagement d'une aire de stationnement déportée d'entrée d'agglomération *(cf. justifications du projet précisées dans la notice de présentation)*,
- ajuster des dispositions du règlement et des OAP concernées par le projet de renouvellement urbain de la rue Jeanne d'Arc (terrain de football / parking Wilson),
- ajuster les dispositions du règlement et des OAP, concernant les secteurs actuellement soumis à une servitude de gel de la construction de la rue René Guy Cadou devant être levée dans le cadre de la présente modification,
- modifier les pièces réglementaires du PLU et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pour ajuster les objectifs de densification urbaine et pour renforcer les dispositions en faveur de la production de logements dans des objectifs de mixité sociale sur le territoire communal en cohérence avec le PADD et en prévision d'une future soumission de la commune à l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU),
- ajuster des dispositions du règlement (graphique et/ou écrit) afin de mettre en compatibilité le PLU avec la modification simplifiée n°1 du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Retz, concernant la délimitation des Secteurs Déjà Urbanisés (SDU),
- rectifier le règlement graphique du PLU pour notamment adapter ou mettre à jour les emplacements réservés et pour prendre en compte la finalisation de la ZAC de la Rogère,
- ajuster certaines dispositions du règlement écrit pour leur apporter plus de cohérence ou plus de lisibilité, de clarté ou de souplesse et ainsi faciliter ainsi le travail d'instruction ou encore pour prendre en compte la finalisation de l'opération d'aménagement de la Rogère.

Les différentes modifications s'inscrivent dans les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU en vigueur, comme cela est justifié ci-après.

Ces évolutions escomptées du PLU ayant pour effet d'ouvrir à l'urbanisation une partie du secteur AU2 de La Jaginière et ayant pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction dans la zone concernée sans remettre en cause les orientations générales du PADD, relèvent donc d'une procédure de modification du PLU soumise à enquête publique en vertu de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, étant donné qu'ils n'induisent pas :

- *Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*
- *Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
- *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 ;*
- *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 ;*
- *Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.*

Pourquoi une modification du PLU ?

Un projet de modification du PLU en cohérence avec les orientations générales du PADD

Les différentes modifications s'inscrivent dans les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU en vigueur, en particulier les projets visant à ouvrir à l'urbanisation une partie du secteur AU2 dit de La Jaginière et les évolutions apportées aux objectifs de production de logements et notamment de logements locatifs sociaux sur certains secteurs concernés par des OAP.

Les différents projets motivant l'ouverture à l'urbanisation d'une partie du secteur AU2 de La Jaginière, entrent en cohérence avec les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU de la commune. Ils contribuent à la traduction de certaines de ses orientations :

Soutenir la vitalité du territoire par une développement cohérent et durable de l'habitat et plus spécifiquement en favorisant *l'accès au logement par une offre adaptée et diversifiée*.

Le projet de transfert de l'Ehpad, à travers la réalisation d'une nouvelle construction aux normes et mieux adaptée à l'accueil des personnes âgées dépendantes, associé au projet de Résidence autonomie ou assimilée et à la réalisation de quelques logements individuels, participent directement aux orientations relatives à l'habitat et à l'offre diversifiée en logements.

De surcroît, le transfert de l'Ehpad s'accompagnera d'une réhabilitation du site actuel en vue la production de logements, satisfaisant également aux orientations du PADD relatives au renouvellement urbain et à l'offre diversifiée en logements.

L'extension de l'urbanisation sur le secteur de la Jaginière, limitée à une surface d'environ 1,9 ha, obéit aux stratégies d'extension de l'agglomération sur un secteur proche de la gare et du centre-bourg, s'inscrivant dans les objectifs de réduction de consommation d'espace et d'artificialisation des sols (en cohérence avec les objectifs de la loi Climat et Résilience) et permettant de limiter l'impact sur les agricoles ou naturels (cf. orientation 4.3 du PADD).

Les projets motivant l'ouverture à l'urbanisation d'une partie du secteur AU2 de la Jaginière répondent aussi à l'un des axes majeurs du PADD précisant vouloir :

‘’*offrir aux bernériens un développement social, convivial et solidaire*’’.

Les projets relatifs à la réalisation :

- d'aire de stationnement déportée sur cette partie du secteur AU2 de la Jaginière devant être ouverte à l'urbanisation,,
- d'aire de co-voiturage et d'aire de stationnement pour camping-cars, sur les secteurs d'entrée d'agglomération situés le long de la rue René Guy Cadou, (qui étaient jusqu'à la présente modification du PLU, soumis à une servitude de gel de la construction),

doivent contribuer à inciter une restriction de la circulation en centre-bourg notamment aux périodes de haute fréquentation et de répondre aux orientations du PADD relatives à l'amélioration des conditions de déplacement (cf. orientations 3.3 du PADD).

Le transfert de l'aire de camping-cars localisée rue Jeanne d'Arc offre par ailleurs la possibilité de requalifier le site pour à la fois y aménager un *espace d'aération urbaine*, tel que l'entend le PADD (cf. orientation 2.2) et y permettre la réalisation d'un pôle de services ‘santé’ à proximité immédiate du centre-bourg, en cohérence avec l'orientation 3.1 du PADD entendant *soutenir les commerces et services de proximité*.

La procédure de modification du P.L.U.

Un projet d'ouverture à l'urbanisation motivé et justifié au titre de l'article L. 153-38 du code de l'urbanisme

En application de l'article L. 153-38 du code de l'urbanisme, le projet de modification portant sur l'ouverture à l'urbanisation d'une partie du secteur AU2 de La Jaginière, le conseil municipal de la commune de La Bernerie-en-Retz a pris une délibération en date du 8 avril 2022, justifiant « l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ». Ces éléments motivant l'ouverture à l'urbanisation du secteur sont repris dans la présente notice de présentation.

Un projet de modification du PLU faisant l'objet d'une évaluation environnementale intégrée à la présente notice de présentation

Cette modification du PLU donne lieu à une évaluation environnementale au titre de l'article R.104-3 du Code de l'Urbanisme, qui est intégrée à la présente notice de présentation.

A ce titre, cette procédure offre l'opportunité à la collectivité de préciser les conditions d'aménagement du secteur et d'adapter les pièces réglementaires et notamment les orientations d'aménagement et de programmation du secteur concerné, aux enjeux environnementaux pressentis sur le secteur d'étude et mis en évidence par l'état initial de l'environnement.

Cette modification du PLU et en particulier le projet d'ouverture à l'urbanisation s'inscrit ainsi dans une démarche ERC (éviter voire réduire et en dernier lieu compenser) visant à ajuster les dispositions du PLU pour limiter les incidences sur l'environnement du projet d'aménagement du secteur en prenant en compte les sensibilités et enjeux environnementaux qui y sont attachés.

Ce projet de modification du P.L.U. doit donc faire l'objet :

- d'une concertation, permettant au public d'émettre des observations ou des suggestions sur le projet de modification du PLU,
- d'avis par la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) des Pays de la Loire,
- d'avis par les représentants de l'Etat et autres personnes publiques.

L'enquête publique offrira donc l'opportunité à la population de consulter le dossier de projet de modification du PLU ainsi que des avis exprimés sur ce dossier.

Ce projet de modification du PLU pourra éventuellement être amendé à l'issue de l'enquête publique pour tenir compte de ces avis, d'observations du public et du rapport du commissaire-enquêteur, en vue de son approbation par le conseil municipal de la commune de La Bernerie-en-Retz.

A l'issue de la présente procédure, la notice de présentation sera annexée au rapport de présentation initial du dossier de PLU.

I. Le projet d'ouverture à l'urbanisation d'une partie du secteur AU2 entre le centre-bourg et La Jaginière

I.1. Présentation et motivations du projet de transfert de l'Ehpad*

*** Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes**

1.1. - Présentation et motivations du projet de transfert de l'Ehpad

1.1.1 L'Ehpad existant sur son site, avenue Louis Gautier

L'Ehpad (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes) de La Bernerie-en-Retz est édifié sur un terrain d'environ 0,7 ha (environ 7066 m² selon le cadastre) localisé avenue Louis Gautier, au sud-est du centre-bourg et proche du trait de côte : l'extrémité sud du bâtiment est distante d'une soixantaine de mètres du rivage de la Baie de Bourgneuf.



Fond : *geoportail.gouv.fr*



Fond : *geoportail.gouv.fr*

Les constructions actuelles occupent un peu plus de 1 650 m², le bâtiment principal représentant à lui seul une emprise au sol d'environ 1 635 m².

Une partie de l'unité foncière, côté baie de Bourgneuf, étant préservée de toute construction et classée en zone N par le PLU en vigueur, l'espace constructible actuellement classé en zone UB au PLU en vigueur (avant modification), correspond à une surface d'environ 6155 m².

1.1.2 Les limites et contraintes du maintien de l'Ehpad sur son site actuel motivant son transfert

Le bâtiment existant de l'Ehpad dit '*Résidence du Soleil'*, localisé avenue Louis Gautier, accueille 80 résidents, mais il ne répond plus aux besoins de locaux, d'équipements et de confort liés aux pathologies actuelles, notamment cognitives, des personnes âgées dépendantes.

L'Ehpad construit en 1972 a déjà connu plusieurs phases d'extensions de confort et de réhabilitations dans le cadre de mise aux normes de sécurité et d'accessibilité. Les résidents entrant actuellement à l'Ehpad sont de plus en plus âgés et bien plus dépendants qu'il y a 50 ans. Leur prise en charge est de plus en plus lourde poussant ainsi les Ehpad à adapter leur façon de travailler, de revoir l'organisation des espaces d'activités et de vie.

L'actuel Ehpad ne répond plus aux besoins des usagers actuels, devant faire face à :

- un manque de fonctionnalité pour les résidents,
- Des espaces manquants pour répondre aux pathologies cognitives des résidents,
- Un lieu de travail contraint pour les salariés et peu adapté à la Qualité de Vie au Travail.

Les demandes de mises aux normes successives de sécurité, d'accessibilité, d'hygiène (marche en avant en restauration et lingerie), l'amélioration thermique du bâtiment et les travaux de rénovation et d'entretien du bâtiment, associé à la demande grandissante d'espaces dédiés à la prise en charges des personnes dépendantes imposent de profondes modifications du bâti.

Il apparaît nécessaire de réhabiliter et d'agrandir voire de reconstruire la résidence afin de la rendre plus fonctionnelle et confortable, mais ces travaux en site occupé par ses résidents et le personnel, pourraient s'étaler sur une durée de plus de 4 ans, difficilement supportable pour des personnes fragiles. De plus, les travaux s'avèrent d'autant plus prohibitifs en site occupé que le bâtiment est concerné par la présence d'amiante.

En outre, compte tenu la présence d'aires de stationnement et surtout la nécessité de maintenir une part significative d'espaces verts sur les pourtours du bâtiment pour les personnes âgées (notamment pour pouvoir réaliser des parcours dits 'Alzheimer'), le site actuel n'offre pas les capacités d'extension nécessaires aux travaux de réhabilitation voire de reconstruction.



Le site et bâtiment de l'Ehpad (aile Est) perçu depuis l'avenue Louis Gautier. La voie s'ouvre sur la baie de Bourgneuf (en arrière-plan).



Le site et le bâtiment de l'Ehpad (aile Nord) dans un écrin de verdure, perçu depuis la rue des Carrés.

1.1.3 Les objectifs et la politique de l'Ehpad de demain

1) La nécessaire adaptation de l'Ehpad au profil des résidents

Le profil des personnes âgée accueillies en Ehpad

Conséquence de la politique nationale de maintien à domicile, l'entrée en Ehpad est de plus en plus tardive et concerne des personnes âgées en moyenne de 89 ans. L'âge moyen des résidents de l'Ehpad est de 91 ans.

Cette entrée en Ehpad est souvent réalisée en urgence, liée à des problèmes aigus de santé. La très grande majorité (90%) des personnes âgées résidentes présentent une certaine vulnérabilité et dépendance, ayant besoin d'aide quotidienne à la toilette et à l'habillage. Un peu plus des trois quarts d'entre elles accusent des troubles cognitifs.

Les objectifs et orientations nationales de l'Ehpad de demain

L'architecture et les espaces composant l'Ehpad doivent être repensés, pour que cet établissement s'affirme comme un lieu de vie et un lieu d'envie, que ce soit :

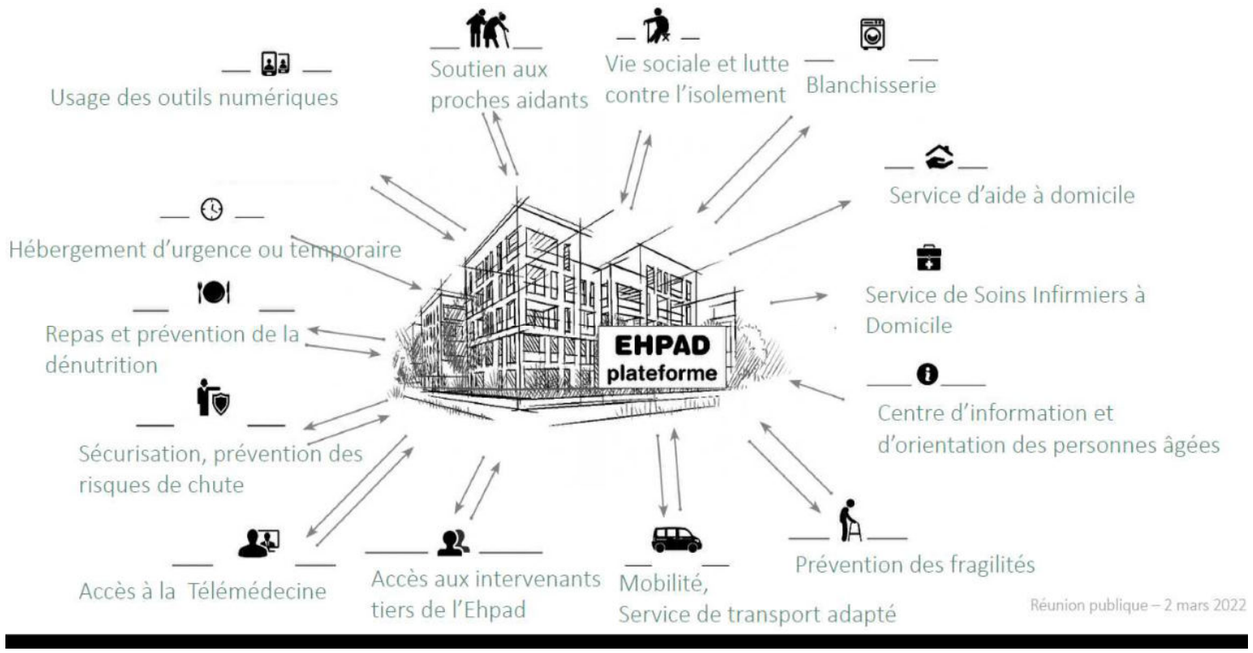
- *pour la personne âgée résidente*, devant se sentir chez elle, dans son logement apte à recevoir sa famille et vivant en petites unités de vie adaptées à son état de santé;
- pour les familles, pouvant disposer à travers l'Ehpad :
  - de logements d'urgence et d'accueil temporaire pour le répit des aidants,
  - de salons pour plus d'intimité,
  - de chambre d'hôtes;
- pour les professionnels, devant pouvoir bénéficier de :
  - locaux logistiques et des circulations fonctionnelles,
  - espaces professionnels garantissant la Qualité de Vie au Travail,
  - retour du SSIAD (Services de soins infirmiers à domicile) pour optimiser le parcours des aînés.

L'Ehpad doit aussi représenter une véritable ''plateforme de services'' en adéquation avec les directives nationales (voir ci-contre).

2) Les objectifs de la construction d'un nouvel l'Ehpad

La décision de construction d'un nouvel Ehpad, complétée d'un projet d'habitat intermédiaire en lien avec ce nouvel Ehpad, répond aux objectifs définis par l'association (AIEPA) gérant la Résidence du Soleil :

- Répondre pleinement à l'évolution des besoins des personnes âgées vulnérables,
- Respecter l'obligation contractuelle avec l'Agence régionale de la santé (ARS) et le Conseil départemental signée en 2011, d'accueillir un public de plus en plus souvent atteint de troubles cognitifs et de maladies neuro-dégénératives,
- Éviter de faire subir aux résidents et au personnel des travaux longs et très perturbants,
- Garantir un ratio coût / qualité des services satisfaisant sur le long terme.



1.1.4 Les scénarii étudiés préalables au choix de transfert de l'Ehpad

Face aux besoins et nécessités d'adaptation et de mise aux normes de l'établissement existant, l'association (AIEPA) gérant la Résidence du Soleil et Atlantique Habitations, le bailleur social, ont mené depuis 2016 des études dont une étude de faisabilité développant divers scénarii en vue de la réhabilitation ou de la requalification du bâtiment et du site de l'actuel Ehpad.

Cette étude développe quatre scénarii d'évolution de l'Ehpad :

1. L'amélioration des éléments techniques de l'Ehpad actuel,
2. La réhabilitation - extension de l'actuel Ehpad,
3. La reconstruction et démolition en phases successives sur site, pour mieux répondre aux besoins,
4. La construction sur un nouveau site, pour apporter une réponse adaptée aux besoins et aux orientations nationales ''l'Ehpad de demain, plateforme de services''.

Chacun de ces scénarii est présenté de manière synthétique ci-après.

S1. L'amélioration des éléments techniques de l'Ehpad actuel

études en 2016, 2018 et 2021

Ce scénario consiste en des travaux d'amélioration thermique du bâtiment (isolation par l'extérieur, réfection de l'étanchéité, remplacement des menuiseries), la refonte complète de la partie cuisine, la requalification du hall d'entrée de la résidence, la construction d'un bâti de 300 m² de surface utile (en extension du bâtiment existant) pour salle de pause pour le personnel, salle de transmission, local linge, grand salon d'activité, salle d'ergothérapeute, hall de liaison, locaux de stockage).

Ce premier scénario représente un coût de **4 millions d'euros TTC**.



Scénario 1 : Amélioration des éléments techniques	Coût : 4 M €
Avantages	**Inconvénients**
Application des nouvelles normes thermiques	Intervention en site occupé : désagréments notamment de bruit pour les usagers et d'organisation pour le personnel
Restructuration de 12 logements, avec un salon d'activité et création de 2 chambres	Création de vacance dans certaines chambres pour mener à bien les travaux
Le personnel circule dans les mêmes lieux et des fonctions sont mutualisées (veilleuse de nuit, cuisine…)	Ne répond pas réellement aux besoins
Maintien de l'Ehpad sur le site actuel	Construction sur l'espace vert devant l'établissement soulevant la problématique des places de parking

I.1. - Présentation et motivations du projet de transfert de l'Ehpad

1.1.4 Les scénarii étudiés préalables au choix de transfert de l'Ehpad *(suite)*

S2. La réhabilitation et l'extension du bâti existant / études de 2018

Cela consiste en

- des travaux identiques à ceux développés au scénario 1, auxquels s'ajoutent :
- des travaux remise en état de réseaux, de désenfumage mécanique, de réaménagement de la buanderie et de requalification des salons d'étage,
- une extension comme au scénario 1 prévoyant en plus la création d'une unité de vie protégée de 14 logements ainsi que 14 logements à reconstituer.

Ce second scénario représente un coût de **9,5 millions d'euros TTC**.



Scénario 2 : Réhabilitation et extension	Coût : 9,5 M €
Avantages	**Inconvénients**
Anticipation des normes thermiques	Modification nécessaire de de 28 chambres devant être reconstruites, liée aux travaux de désenfumage mécanique
Construction réalisée dans l'esprit des normes actuelles pour ce type d'hébergement	Pertes de places de parking
Création d'espaces de vie plus adaptés	Création de vacance dans certaines chambres pour mener à bien les travaux
Maintien de l'Ehpad sur le site actuel	Gestion de l'amiante sur le bâti existant
	Délais plus longs pour la réalisation des travaux
	Intervention en site occupé : désagréments de bruit pour les usagers et d'organisation pour le personnel
	Conditions de travail dégradées pour le personnel

S3. La reconstruction et démolition sur site occupé (en 4 phases) / études de 2020

Ces travaux tablent sur la reconstruction pour une bâtiment d'une surface dans œuvre (SDO) d'environ 5100 m² pour une capacité de 80 places de séjours permanents, comprenant :

- 1 unité de vie protégée de 14 places,
- 1 pôle d'activités de soins adaptés (PASA) de 12 places.

Ce bâtiment dispose de bureaux du SSIAD (Services de soins infirmiers à domicile).

Ce scénario représente un coût de **10,5 millions d'euros TTC**.

Cette reconstruction doit être progressive, réalisée en 4 phases.



1.1.4 Les scénarii étudiés préalables au choix de transfert de l'Ehpad *(suite)*

S3. La reconstruction et démolition sur site occupé (en 4 phases) (suite)

Scénario 3 : Reconstruction et démolition sur site occupé (en 4 phases)	Coût : 10,5 M €
Avantages	**Inconvénients**
Anticipation des normes thermiques	Quatre ans de travaux en site occupé : désagréments pour les usagers et pour le personnel
Maintien sur le site actuel	Des opérations à tiroirs, impliquant malgré tout de la vacance de logements
Regroupement des deux services gérés par l'AIEPA et mutualisation des salles	Renégocier le bail emphytéotique qui se termine en 2042 pour le caler sur la durée de remboursement des prêts (40 ans)
	Gestion difficile du stationnement
	Pas d'évolution possible à terme : création d'une deuxième unité de vie protégée, accueil d'urgence, ...

S4. La construction d'un nouvel Ehpad sur un nouveau site

Ce scénario prévoit :

- la construction d'un nouvel Ehpad d'une surface dans œuvre (SDO) d'environ 5100 m² pour une capacité de 80 places de séjours permanents, comprenant notamment :
  - 1 accueil d'urgence,
  - 2 unités de vie protégée de 14 places,
  - 1 pôle d'activités de soins adaptés (PASA),
  - 1 parc paysager, avec jardins thérapeutiques et espaces protégés.
- les locaux du SSIAD (Services de soins infirmiers à domicile),
- une résidence autonomie de 20 logements avec mutualisation des moyens (restauration, animation, soins).

Ce quatrième scénario représente un coût de **11,5 millions d'euros TTC**.

Scénario 4 : Construction sur un nouveau site	Coût : 11,5 M €
Avantages	**Inconvénients**
Un seul déménagement pour le résident	Site plus éloigné pour des promenades en bord de mer qu'actuellement
Locaux adaptés aux besoins des personnes âgées (quartiers)	Une liaison moins aisée avec le centre-bourg en 'état actuel des voies de circulation et selon la topographie
Locaux fonctionnels pour le personnel (circulation, rangements)	
Réponses aux orientations nationales ''l'Ehpad de demain, plateforme de services''	
Une capacité d'extension dans le futur	
L'offre d'un parcours résidentiel	

1.1.5 Le scénario envisagé : la construction d'un nouvel Ehpad associé à un projet de Résidence autonomie ou assimilée

Un projet commun d'hébergement ou d'habitat social, favorable à la mutualisation de services et à la maîtrise des coûts

Compte tenu des diagnostic et scénarii développés pour le site et le bâtiment actuel de l'Ehpad, avenue Louis Gautier, la réalisation d'un nouvel établissement apparaît plus opportun en étant associé à la construction d'une Résidence autonomie ou assimilée, au regard des motivations suivantes d'un enjeu majeur pour la population vieillissante :

pouvoir proposer à la population vieillissante du secteur un parcours gradué et diversifié dans une logique d'accompagnement global.

Cet accompagnement global repose sur une coordination des services rendus sur le territoire.

Dans cette perspective de parcours de vie, il est intéressant de penser l'Ehpad comme plate-forme services, pour favoriser le soutien à domicile, en termes de coordination et de mutualisations.

L'association qui gère déjà l'Ehpad et un SSIAD (Service de Soins Infirmiers à Domicile), souhaite ainsi offrir à des personnes encore autonomes, mais fragilisées, une forme d'habitat intermédiaire entre le logement personnel parfois devenu inadapté aux besoins et l'Ehpad.

L'orientation est de construire, proche de l'Ehpad, une Résidence autonomie ou assimilée, à savoir un espace qui propose des logements locatifs à coût abordable pour personnes âgées aspirant à une sécurité mais qui ne sont pas prêtes à intégrer un Ehpad. La proximité entre Ehpad et Résidence Autonomie ou assimilée offre l'opportunité de mutualiser des services (services de blanchisserie, téléassistance, déjeuner…) mais aussi des professionnels (animatrice, responsable hébergement, agent d'entretien, agent administratif, soignants de nuit), permettant d'optimiser les coûts et de maintenir un loyer acceptable pour les personnes âgées aux revenus faibles ou modérés.

En outre, les deux structures étant liées, les activités communes déjà intégrées dans les habitudes de vie du résident, facilitent la poursuite du parcours résidentiel lors de l'entrée en Ehpad.

Estimation des besoins en surface pour un projet commun réunissant l'Ehpad et une Résidence Autonomie ou assimilée

Ce projet implique la quête d'espace suffisant pour implanter à la fois le nouvel Ehpad et la Résidence autonomie (ou assimilée à une résidence autonomie).

Le besoin en surface disponible pour ce projet est appréhendé au regard des repères existants et des besoins estimés pour les constructions et leurs capacités envisagées.

Pour rappel et repère,

L'actuelle parcelle occupée par l'Ehpad représente une surface d'un peu plus de 7000 m².

Le bâtiment de l'actuel Ehpad, qui présente une surface insuffisante pour répondre aux besoins de confort et mises aux normes, occupe un peu plus de 1600 m² (en emprise au sol).

Doivent être ajoutées à ces besoins en surfaces liées aux besoins suivants :

- *Création d'une unité de vie protégée,*
- *Création d'un PASA (pôle d'activité et de soins adapté),*
- *Intégration du service de soins infirmiers à domicile (SSIAD) dans le nouvel Ehpad,*
- *Aménagement et mise à disposition d'espaces verts, espaces de déambulation extérieure,*
- *Le cas échéant, le projet de Résidence autonomie (environ 15 logements) pour assurer un continuum de parcours de logements destinés aux personnes âgées et permettant une optimisation et mutualisation des services offerts (et une réduction des coûts pour les usagers).*
- *Surfaces liées à des locaux techniques et aux aires de stationnement.*

L'architecte mandaté par le bailleur social préconise un **besoin en surface compris d'au moins 7 000 m² pouvant aller jusqu'à 10 000 m² en incluant le besoin de surface lié à la Résidence Autonomie.**

I.2. Etude des capacités d'urbanisation encore inexploitées au sein de l'enveloppe urbaine et des sites potentiels pour accueillir ce projet

(et de la faisabilité opérationnelle de projet dans ces zones)

1.2. Etude des capacités d'urbanisation encore inexploitées au sein de l'enveloppe urbaine pour accueillir ce projet

1.2.1 Préambule

Le transfert envisagé de l'actuel Ehpad impliquant un projet de construction d'un nouvel établissement accompagné du projet de Résidence autonomie (ou assimilée), amène la Commune de la Bernerie-en-Retz à étudier les sites disponibles sur son territoire et en premier lieu au sein de son agglomération, pour accueillir ce projet.

Cette étude s'impose d'autant plus, qu'en l'absence de disponibilité foncière justifiée au sein de l'enveloppe urbaine de l'agglomération, l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur à urbaniser en extension de l'agglomération bernerienne s'avèrerait nécessaire pour satisfaire la réalisation du projet sur le territoire communal.

Or, les dispositions de l'article L.153-38 du code de l'urbanisme prévoient que le projet d'ouverture à l'urbanisation d'une zone doit être justifiée :

- *au regard de l'examen des capacités d'urbanisation encore inexploitées au sein des zones urbanisées* sur le territoire de La Bernerie-en-Retz,
- *au regard de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones*.

1.2.2 Examen des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle de projet dans ces zones

Cet examen a consisté à interroger les capacités d'urbanisation et de faisabilité opérationnelle sur des secteurs qui soient au moins à même d'accueillir le projet de transfert de l'Ehpad, sans compter le projet de construction d'une Résidence autonomie (ou assimilée).

L'aménagement d'une aire de stationnement déportée d'entrée d'agglomération, répondant d'une autre logique, indépendante du projet d'hébergement et de logements pour personnes âgées, n'intègre pas le minimum de surfaces à rechercher au sein des zones urbanises pour la réalisation du projet.

Cet examen a donc dû, au préalable, prendre en considération les seuls besoins en surface nécessaires pour assurer la réalisation de la construction d'un nouvel Ehpad.

1) Les besoins en surface requis pour la réalisation du projet de construction du nouvel Ehpad

Le projet de construction du nouvel Ehpad est établi sur la base d'étude de besoins définis par un bureau d'études d'architectes (CUB) travaillant pour le bailleur social au regard des besoins estimés auprès de l'Association gérant l'Ehpad et de partenaires locaux.

Cette étude conclut à un besoin de surfaces utiles d'au moins 7000 m² pour la seule construction d'un nouvel Ehpad permettant de couvrir les besoins estimés en :

- Emprise au sol du bâtiment : 2 400 m² pour une construction sur trois niveaux (R+2)
- Aires de stationnement (personnel) et de livraison : 1 500 m²,
- Espaces extérieurs paysagers (et de déambulation) : 3 000 m².

Ces besoins en foncier doivent être confrontés aux capacités constructives réelles du site, puisqu'ils ne tiennent pas compte des contraintes inhérentes au site, devant être mises en évidence par le diagnostic environnemental du site.

- Le bureau d'études d'architectes conclut qu'une surface minimale de 10 000 m² est requise pour la construction de l'Ehpad et de la Résidence autonomie, avec un gabarit de construction en R+2 nécessaire au fonctionnement optimal de l'Ehpad.

2) Etude de secteurs d'une surface minimale de 1 ha au sein de l'agglomération

Cet examen s'appuie sur l'étude et la cartographie du potentiel foncier au sein de l'agglomération intégrée au rapport de présentation du PLU en vigueur (cf. chapitre 2.3.1 du Titre 1). Il est à noter que cette étude balaie non seulement des espaces libres de construction mais aussi certains îlots bâtis appelant à un renouvellement urbain.

Il s'avère qu'un seul secteur localisé au sein des zones urbaines, offre une surface d'un seul tenant, d'au moins 1 ha requis pour le projet de construction du nouvel Ehpad (cf. page suivante), correspondant au terrain de football existant, sis rue Jeanne-d'Arc (secteur d'une superficie de 10 370 m²).

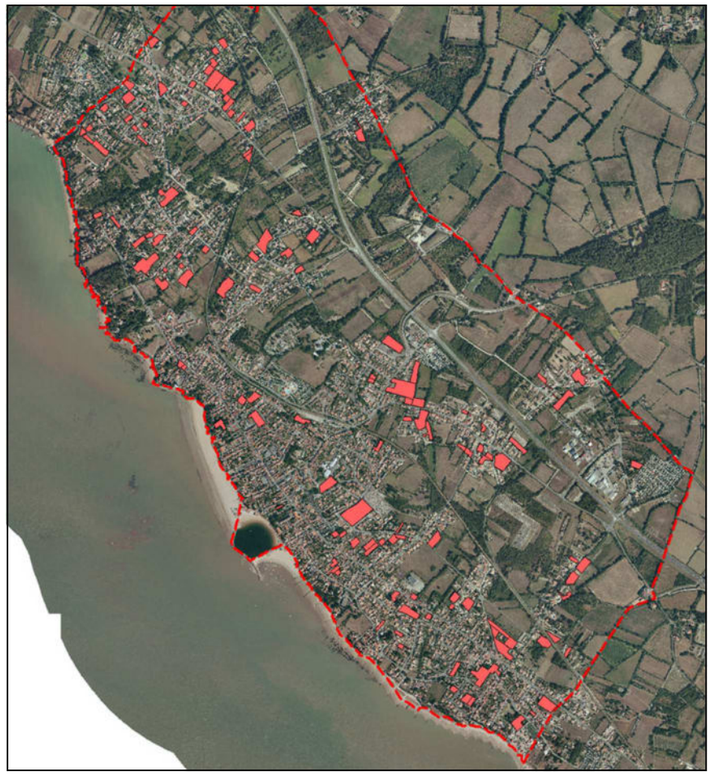
Ce terrain de football est amené à être transféré pour faire place à un programme de requalification urbaine déjà engagé, prévoyant une mixité de logements (dont des logements sociaux) et possiblement des activités (services) en rez-de-chaussée - **cf. OAP1 du PLU modifiée dans le cadre de la présente procédure**.



Il est à noter qu'un autre secteur, localisé, rue René-Guy-Cadou, concerné par une servitude de gel de la construction au PLU en vigueur d'un peu moins de 1 ha (cf. secteur de projet), a été examiné mais il présente une surface d'un même tenant d'environ 0,75 ha, donc insuffisante pour le projet.

Potentiel foncier sur l' agglomération de La Bernerie-en-Retz en 2018
(au sein des zones urbaines)

Source :
Bureau d'études A+B -
Rapport de présentation du PLU de La Bernerie-en-Retz, 2018
(cf. Titre 1, chapitre 2.3.1)



Potentiel foncier sur l' agglomération de La Bernerie-en-Retz mis à jour en 2022
(au sein des zones urbaines)

Pour indication ,
secteurs les plus conséquents
relevés au sein des zones urbanisées

Secteur de la rue Jeanne d'Arc (terrain de football), déjà concerné par un projet de requalification (programme de mixité urbaine dont logements sociaux) : 1 ha

Pour indication,
Secteur rue René-Guy-Cadou, (secteur de servitude de gel de la construction) d'une surface de 0,95 ha, dont seulement 0,75 ha d'un même tenant.



En conclusion,

L'examen des capacités d'urbanisation restantes au sein des zones urbanisées de l'agglomération bernerienne révèle une absence d'emprises foncières suffisantes et adaptées à l'accueil du projet de l'Ehpad et d'une résidence pour personnes âgées autonomes.

Le seul secteur offrant un potentiel d'une surface de 1 ha, qui aurait éventuellement pu satisfaire la réalisation du transfert de l'Ehpad et du projet de résidence autonomie (ou assimilée), correspond au terrain de football existant, mais celui-ci fait déjà l'objet d'un projet très avancé de requalification urbaine engagé par la Commune, et qui était déjà anticipé par le PLU approuvé en 2018.

En effet, la Commune a déjà acté le transfert du terrain de football existant sur le pôle d'équipements sportifs de la rue des Grands Prés devant permettre la mise en valeur du site par un programme de densification et de mixité urbaines par la construction de logements dont une partie de logements sociaux et le cas échéant d'activités en rez-de-chaussée d'immeubles, devant profiter de la proximité du centre-bourg (cf. projet énoncé au chapitre III de la présente notice).

1.2.3 Etude d'autres sites potentiels d'accueil du projet d'Ehpad et de Résidence autonomie en extension d'agglomération

L'étude de sites potentiels d'accueil du nouvel Ehpad accompagné d'une Résidence autonomie ou assimilée doit en priorité répondre à différents critères, parmi lesquels les capacités à offrir des espaces de déambulation et de détente aux personnes accueillies s'avèrent prioritaires.

En l'absence de capacités d'accueil au sein des zones urbanisées de l'agglomération, cette étude de sites a balayé les sites localisés en extension urbaine, à savoir des secteurs essentiellement classés en zone à urbaniser (AU), tout en prenant en considération le 'secteur de projet' de plus de 1 ha, localisé en entrée nord d'agglomération.

Le 'secteur de projet' visé par la servitude de gel de la construction (aussi concernés par la modification n°1 du PLU - cf. chapitre IV) apparaît trop reculé du centre-bourg.

Parmi les secteurs à urbaniser,

Le secteur AU1 du quartier du Port Saint Jacques, d'une surface de 1,6 ha, est lui aussi relativement décentré du centre-bourg. Ce secteur est par ailleurs concerné par un programme de logements (permis délivré).

Le secteur AU2 de la Jaginière représente le seul espace à vocation principale de logements encore disponible, bénéficiant de surcroît d'une relative proximité par rapport au centre-bourg, étant localisé entre le centre-bourg et le quartier de la Jaginière.

De l'examen des secteurs d'extension de l'agglomération, destinés à une vocation principale de logements, **il en ressort que seul le secteur AU2 de la Jaginière offre un potentiel d'accueil d'une surface au moins égale à un hectare de terrain et localisé à proximité du centre-bourg.**

La justification plus précise du site retenu est précisée au chapitre 12.2.1 suivant.

L'étude de sites potentiels pour accueillir l'EHPAD au sein de l'agglomération

Besoin de surface minimale de 10 000 m²
pour le projet

Pour indication,
secteurs les plus conséquents
relevés au sein des zones urbanisées

Secteur de la rue Jeanne d'Arc (terrain de football), déjà concerné par un projet de requalification (programme de mixité urbaine dont logements sociaux) : **1 ha**



secteurs AU disponibles

AU1 Secteur AU1 du quartier du Port Saint-Jacques : **1,6 ha**

- projet de logements en cours ,
- plus reculé du centre-bourg

AU2 Secteur AU2 de la Jaginière,

localisé entre le centre-bourg
et le quartier de La Jaginière : **14,9 ha**

I.3. Présentation du projet d'aménagement du secteur d'étude destiné à être ouvert à l'urbanisation

1.3 Présentation du projet d'aménagement du secteur d'étude

1.3.1 La description du site retenu pour recevoir le projet

1) Contexte et délimitation du secteur d'étude

Le terrain d'assiette retenu pour accueillir le futur Ehpad, accompagné du projet de Résidence pour personnes âgées autonomes est localisé sur une partie du secteur classé AU2 au PLU en vigueur, entre le centre-bourg de La Bernerie-en-Retz et le quartier de La Jaginière situé plus au Nord-Est. Il est reculé d'à peine 800 mètres du rivage de la mer, via la RD 66.

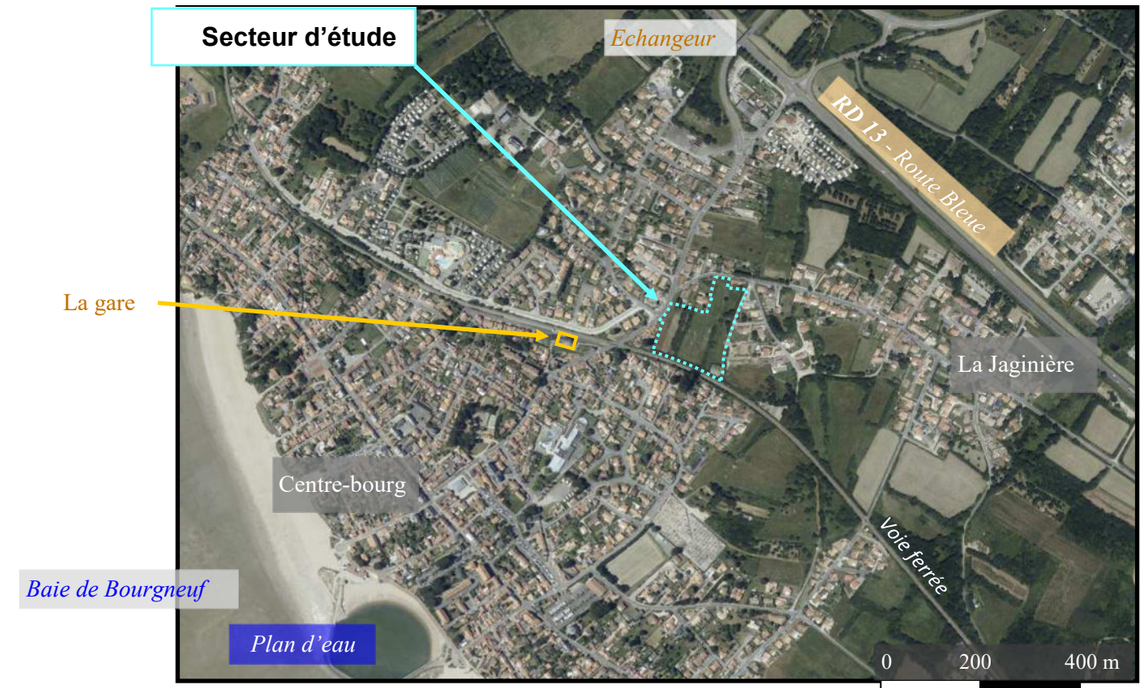
Bordé sur sa limite sud par la voie ferrée (ligne Nantes-Pornic), le secteur d'étude bénéficie de la proximité de la gare, celle-ci étant distante (à pied ou en voiture) d'un peu moins de 200 mètres de l'entrée ouest du secteur.

Localisé à l'intersection de la rue René-Guy-Cadou (RD 66), principale artère d'entrée du bourg et de la route communale de la Jaginière, le site est ainsi directement desservi par ces voies qui matérialisent pour partie, ses limites ouest et nord.

Un chemin, stabilisé mais non enrobé, accompagné d'une haie végétale, marque la limite est du site, au-delà de laquelle s'est développée un îlot d'habitat autour de la rue de la Ville. Ce chemin dessert quelques habitations (2).

Le secteur d'étude concerné par la projet d'ouverture à l'urbanisation, représente une entité végétale d'une superficie d'environ 1,9 ha, comprise entre les espaces urbanisés de l'agglomération bernerienne, les voies de circulation et la voie-ferrée et des espaces à dominante agricole. Bien que constituant une extension urbaine au regard de la superficie d'espaces 'naturels' concernée, le site paraît intégré à l'enveloppe globale de l'agglomération.

Localisation et contexte du secteur d'étude
de la Jaginière, destiné à l'ouverture à l'urbanisation





Fond : *geoportail.gouv.fr*

I.3. - Présentation du projet d'aménagement du secteur d'étude

2) Occupation des sols du secteur d'étude

Le secteur d'étude comprend essentiellement des prairies faisant l'objet de fauche d'entretien plus que d'une utilisation agricole.

Plus précisément, le site se compose de :

- ◊ deux parcelles conservées en prés, en façade ouest du site,
- ◊ une grande entité végétale, correspondant à plusieurs anciennes parcelles agricoles maintenues comme prairie, sur la majeure partie centrale et est du secteur (colonisés par endroit par des plantes adventices et semblant évoluer en friche sur la frange est du secteur), accueillant également quelques arbres épars, dont certains chênes assez remarquables,
- ◊ une bande boisée (bosquet) à savoir une pinède de faible consistance, doublée d'une haie arbustive à arborée, créant une césure (paysagère), entre les prairies à l'Ouest et celle situées en partie centrale du site,
- ◊ un petit espace de jardins potagers, isolé sur la partie sud-est du secteur d'étude.

Des haies à strate arbustive, relativement imposantes, referment le secteur sur sa limite Sud, le long de la voie ferrée et sur sa limite Est, en bordure du sentier isolant le secteur d'étude de l'îlot d'habitat de la rue de la Ville (à l'Est).



Occupation des sols existante
au sein du secteur d'étude destiné à l'ouverture à l'urbanisation



Fond : *geoportail.gouv.fr*

Les principales formes et unités d'occupation des sols du secteur d'étude

- Pré, prairie de fauche
- Prés / prairie en façade ouest
- Ilot de jardins-potagers
- Bande boisée (bosquet) : pinède
- Haie végétale, à strate arbustive dominante mais relativement imposante
- Eléments arborés (essentiellement des chênes) plus remarquables (hors pinède)

I.3. - Présentation du projet d'aménagement du secteur d'étude

Occupation des sols du secteur d'étude : illustrations photographiques

Perception de la façade ouest du secteur (prairie et pinède) depuis la rue René-Guy-Cadou (site du projet de parking)



Perception de la partie centrale du secteur, au cœur du site (du Nord vers le Sud), destinée à recevoir le projet d'Ehpad et la Résidence pour personnes âgées.



Vue sur la prairie centrale …. depuis l'angle nord-est du site



Vue sur la prairie centrale… depuis la rue de la Jaginière (au Nord)



Perception de la partie orientale du site (pré), le long du chemin délimitant à l'Est le secteur



Vue sur le potager localisé dans l'angle sud-est du secteur



REGARDS PARTAGÉS

Occupation des sols existante
au sein du secteur d'étude destiné à l'ouverture à l'urbanisation



Fond : *geoportail.gouv.fr*

- Pré, prairie de fauche
- Prés / prairie en façade ouest
- Ilot de jardins-potagers
- Bande boisée (bosquet) : pinède
- Haie végétale, à strate arbustive dominante mais relativement imposante
- Eléments arborés (essentiellement des chênes) plus remarquables (hors pinède)

1.3.2 La description du projet

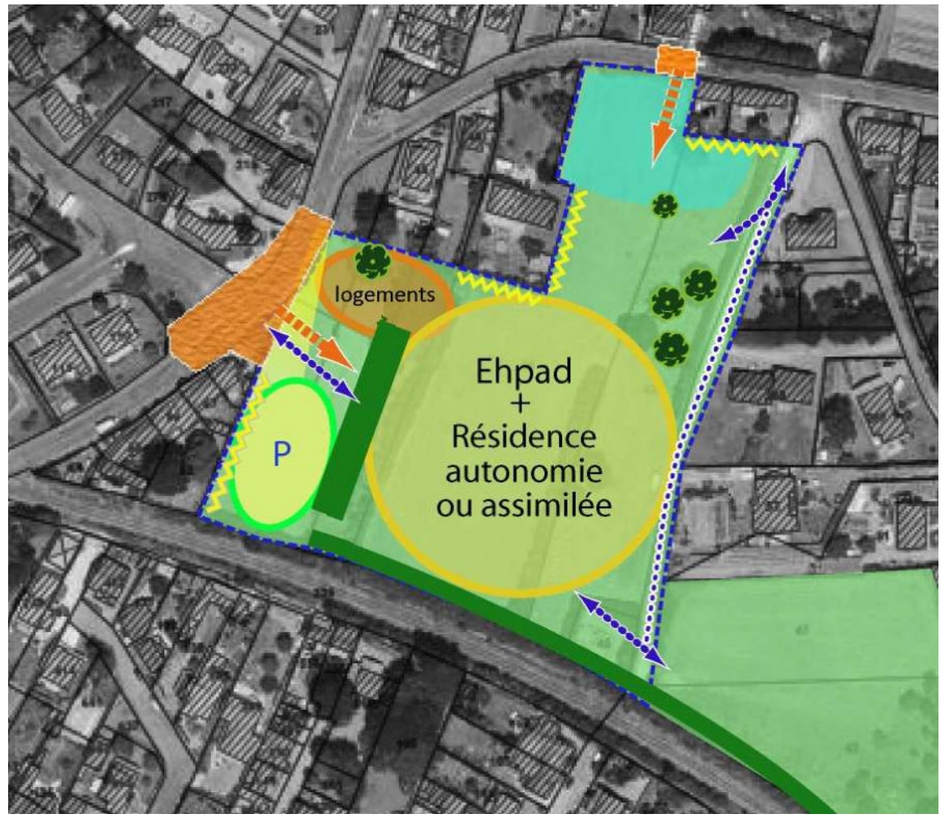
1) Présentation générale du projet et des constructions envisagées sur le secteur d'étude

Le projet envisagé sur le secteur d'étude, en extension du quartier d'habitat de la Jaginère et au Nord-Est du centre-bourg, prévoit :

- la construction d'un nouvel Ehpad (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes), devant remplacer celui existant avenue Louis Gautier, ce projet étant porté par le bailleur social Atlantique Habitations (maître d'ouvrage) et l'association intercommunale d'entraide des personnes âgées (AIEPA, gestionnaire) ;
- la réalisation d'une résidence autonomie (ou résidence assimilée à une résidence autonomie), à savoir de logements pour personnes âgées autonomes, dans le but de compléter le parcours résidentiel des seniors, entre la phase de maintien à domicile et l'entrée en Ehpad,
- la construction de quelques logements individuels, favorables à la mixité de l'opération, en continuité du tissu urbain existant de la rue de la Jaginière,
- des équipements connexes :
  - ◊ la réalisation d'aire de stationnement, pouvant ponctuellement être utilisée pour accueillir les véhicules des visiteurs de l'Ehpad ou comme aire de stationnement complémentaire du parking de la gare (cf. chapitres n°3 et 4 relatifs aux modifications en lien avec les problématiques de stationnement).
  - ◊ les voies de desserte et des cheminements ''doux'' et la viabilisation du secteur (réseaux) nécessaire aux constructions envisagées,
  - ◊ le traitement des abords, devant notamment comprendre la conservation de boisements et l'aménagement d'espaces verts de détente et de déambulation autour de l'Ehpad et de la Résidence.

Certains de ces équipements connexes devraient ainsi faire l'objet d'une utilisation mutualisée.

Schéma indicatif : Principes d'aménagement du secteur d'étude



Espace destiné au projet d'Ehpad et de Résidence autonomie (ou assimilée)

Espace destiné à des logements (lots libres)

Espace destiné à une aire de stationnement public ''déportée'' (ou de délestage des flux de véhicules et du stationnement en centre-bourg), à usage mutualisé

Possibilité de desserte routière du secteur

Principe de desserte du secteur par cheminement ''doux''

Principe de retraitement des intersections routières créées à prévoir

Arbre / haie (arborée ou arbustive) à prendre en compte, à intégrer au projet d'aménagement

Zone humide à prendre en compte

2) Les caractéristiques principales du projet d'Ehpad et de Résidence autonomie ou assimilée

Le projet d'aménagement du secteur consiste à implanter sur un même site, des constructions d'hébergement complémentaires, permettant de mutualiser différents services et équipements, s'adressant dans tous les cas aux personnes âgées :

- qu'elles soient autonomes, à travers l'accueil possible en Résidence autonomie (ou assimilée),
- qu'elles soient dépendantes, à travers l'hébergement et les services offerts en Ehpad.

Le projet d'Ehpad (Etablissement d'hébergement pour les personnes âgées dépendantes) pouvant être envisagé

L'espace dévolu à l'Ehpad, à savoir au bâtiment et à ses équipements et espaces connexes, devrait avoisiner une surface minimale d'environ 8000 m², comprenant :

- ◊ Le bâtiment (de plus de 5000 m²), d'une capacité d'accueil en hébergement au moins équivalente à l'Ehpad existant soit environ 80 personnes,
- ◊ Une cour de service,
- ◊ Un parvis et des terrasses,
- ◊ Un parc paysager,
- ◊ Des voies d'accès internes au site (hors parking),
- ◊ Des aires de stationnement, devant couvrir :
  - ○ Les besoins pour le personnel (de l'ordre d'une trentaine de places),
  - ○ Les besoins pour les visiteurs, le stationnement devant être à usage mutualisé avec la Résidence autonomie.

L'aire de stationnement public déportée d'entrée d'agglomération pourra éventuellement être utilisée pour compléter l'offre en stationnement visiteur (cf. page suivante).

Pour couvrir les besoins en hébergement et en services, le bâtiment principal devrait être édifié sur deux à trois niveaux maximum (R+2), permettant de réduire l'emprise au sol, de satisfaire aux objectifs de limitation d'imperméabilisation du terrain et d'optimiser le fonctionnement de l'équipement (recherche de bâtiments compacts notamment afin de limiter les linéaires de déplacement des résidents et du personnel).

Le projet envisage de Résidence autonomie (ou assimilée)

La Résidence autonomie (ou résidence assimilée à ce type de résidence), devrait être dimensionnée pour accueillir une vingtaine de logements pour des personnes âgées autonomes (ou au moins 15 à 20) et des services.

Le projet demeure en cours d'étude. La future résidence est envisagée sur deux à trois niveaux maximum (R+2 devant être privilégié), de telle manière que l'emprise au sol de la construction se limite à environ 800 m² (donnée indicative à affiner), permettant ainsi de contenir l'imperméabilisation des sols.

A l'instar de l'Ehpad, la Résidence autonomie (ou assimilée) disposera de capacités de stationnement pour les résidents et pour les visiteurs (cf. page suivante).

I.3. - Présentation du projet d'aménagement du secteur d'étude

Illustration indicative (document d'étude) du principe d'aménagement du secteur d'étude concerné par l'intégration du projet d'Ehpad et de résidence autonomie (ou assimilée) et un projet d'aire de stationnement public



Source : bureau d'études DCI Environnement - Mars 2022

3) Les aires de stationnement envisagées sur le secteur d'étude

Le projet d'aménagement du secteur prévoit la réalisation d'aires de stationnement dédiées aux véhicules légers et devant comprendre des places PMR (pour les personnes à mobilité réduite) devant satisfaire les objectifs suivants :

Répondre aux besoins en stationnement de l'Ehpad et de la Résidence autonomie (ou assimilée), en prévoyant :

Pour l'Ehpad :

- ◊ Un parking pour le personnel,
- ◊ Une aire de stationnement pour les visiteurs, à usage mutualisé avec la Résidence autonomie.

Pour la Résidence autonomie (ou assimilée) :

- ◊ Une aire de stationnement pour les résidents et les visiteurs.

Répondre aux besoins en stationnement pour les quelques (2 à 3) logements individuels prévus sur le secteur d'étude :

- ◊ Les places de stationnement nécessaires aux particuliers devront être réalisées au sein de leur propre unité foncière.

Répondre aux besoins en stationnement de la collectivité (Commune de La Bernerie-en-Retz) par l'aménagement d'une aire de stationnement public ''déportée'' d'entrée d'agglomération, proche de la gare

Cette aire de stationnement public ''déportée'' d'entrée d'agglomération répond aux objectifs suivants :

- ◊ capter les flux de véhicules entrants en amont du centre-ville, afin de limiter l'engorgement automobile et la saturation du stationnement en période de forte affluence,
- ◊ limiter l'emprise de ces espaces des stationnement en cœur de ville, pour y privilégier la réalisation de constructions nécessaires à l'habitat et aux habitants ou la conservation d'espaces de respiration urbaine en cohérence avec les orientations du PADD (Projet d'aménagement et de développement durables) du PLU,
- ◊ proposer un espace de stationnement intermodal destiné à compléter celui de la gare, notamment en basse saison,
- ◊ compléter le cas échéant les besoins en stationnement du public et des visiteurs en lien avec les constructions implantées sur le secteur d'étude (Ehpad, Résidence autonomie et éventuellement des logements individuels proches).

Cette aire de stationnement public devrait admettre une capacité d'accueil d'environ 50 places, soit une emprise nécessaire d'environ 2200 m², intégrant les espaces paysagers, les plantations, les circulations...

Ce stationnement, répondant surtout aux besoins en période de haute fréquentation estivale, ne sera pas nécessairement accessible toute l'année, d'autant plus si son aménagement est très léger ou 'naturel'.

I.3. - Présentation du projet d'aménagement du secteur d'étude

4) Les principes d'aménagement de l'aire de stationnement public ''déportée'' d'entrée d'agglomération

Cette aire de stationnement d'une capacité d'accueil d'environ 50 places, sera aménagée en bas de secteur d'étude, à l'arrière des habitations desservies par la rue René-Guy-Cadou, en s'appuyant sur la haie végétale marquant la limite avec l'emprise ferroviaire.

Son aménagement en surface - nécessitant une emprise d'environ 2200 m² - s'impose pour éviter que les véhicules stationnées soient trop perceptibles depuis la voie publique et qu'aucun obstacle visuel ne vienne frontalement obturer la vue sur la baie de Bourgneuf encore conservée à ce jour depuis la rue René-Guy-Cadou. C'est pourquoi cette aire de stationnement est projetée sur les points bas du site localisés au Sud-Ouest du secteur, côté voie-ferrée.

Cet objectif d'intégration paysagère de l'aire de stationnement déportée répond aux prescriptions de l'AVAP (aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine) et notamment celles relatives à la conservation de ce cône de vue sur la baie de Bourgneuf (**cf. rappel de ces prescriptions ci-dessous)**.

Cette aire de stationnement sera aménagée en matériaux semi-perméables à perméables (de type mélange terre-pierre), bénéficiant d'un traitement paysager à dominante végétale afin d'en favoriser son insertion dans son environnement.

Pu.7-5. Axes de vue vers la mer et vers l'église

Les échappées visuelles vers la mer et les vues lointaines des monuments (église, La Gressière, La Voruzerie, mairie) figurent au Plan Réglementaire sous forme de longues flèches, qui représentent des axes de vue à préserver pour la qualité et l'identité de La Bernerie.

Il s'agit d'un tracé de principe qui génère un cône de vue plus ou moins large, parfois ces vues lointaines profitent du relief (dans ce cas, l'espace n'est pas toujours dégagé au sol). Le rapport de présentation contient les photos de ces vues lointaines au moment de la rédaction de ce document, **l'objectif est a minima de préserver ces vues et, si possible, d'améliorer l'état actuel de ces espaces.**

Ces axes de vue font l'objet de prescriptions spécifiques pour un contrôle de leur qualité, il s'agit de :
- mettre en valeur les éléments patrimoniaux qui les bordent (souci de composition harmonieuse des clôtures, qualité de traitement des sols, volumétries préservées, qualité des enseignes, enterrement des réseaux aériens) ;
- d'éviter toute construction ou plantation qui viendrait masquer entièrement ces vues ; une composition particulière (implantation et/ou hauteur) peut être exigée pour maintenir la vue, tout en la recadrant parfois (pour un cône de vue plus étroit).

Si ces vues ne sont plus dégagées aujourd'hui (encombrées de végétation ou de constructions), **il s'agit de recomposer l'espace pour retrouver une échappée visuelle** (même réduite).

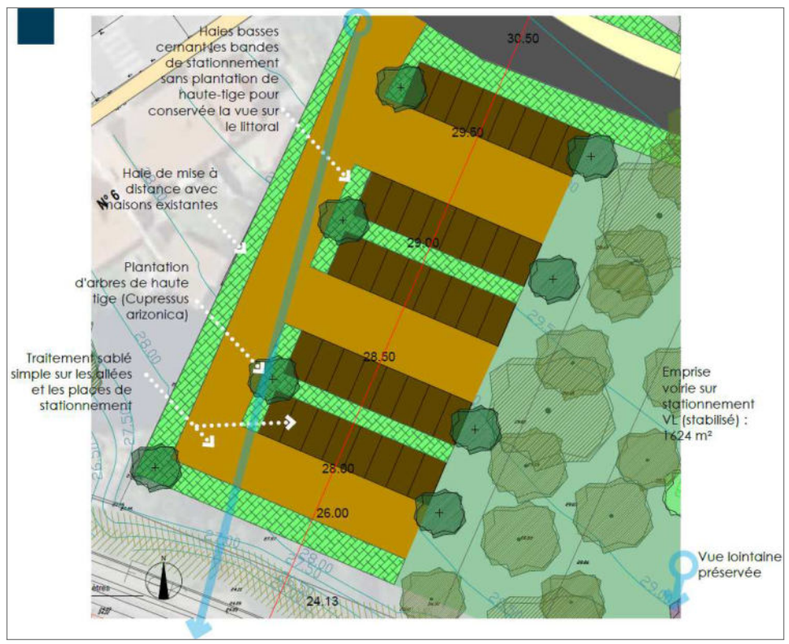
Source : AVAP - *2. Prescriptions réglementaires* - 19 juin 2015

Espace envisagé en bas de terrain, pour recevoir, l'aire de stationnement public ''déportée'', devant être traitée de manière paysagère (de type mélange terre-pierre et/ou espace stabilisé enherbé…).



Perception de la mer depuis la rue René-Guy-Cadou et projet d'intégration d'une aire de stationnement public ''déportée''

Principes d'aménagement de l'aire de stationnement 'déporté' *(études en cours)*



Source : bureau d'études DCI Environnement - Mars 2022

5) Les équipements nécessaires à la viabilisation du secteur

Principe de desserte routière du secteur

La desserte routière du secteur sera assurée par une voie interne, devant être raccordée :

- de préférence à la rue René-Guy-Cadou, à l'Ouest du site, (sous réserve de la maîtrise foncière des parcelles donnant sur cette voie),
- à défaut d'acquisition foncière permettant de satisfaire cette desserte ou en complément, à la rue de la Jaginière, le raccordement sur cette voie devant être réalisée en recul du virage situé plus à l'Ouest.

Dans tous les cas, l'intersection de la voie de desserte interne du secteur avec l'une de ces voies publiques devra faire l'objet de retraitement visant à la sécurisation des différents modes de déplacement sur ces voies.

Desserte par cheminements ''doux'' (cycles, piétons)

Des cheminements ''doux'' sécurisés seront aménagés à l'intérieur du secteur.

Ils permettront de relier le secteur d'étude aux principaux cheminements ''doux'' existant à proximité immédiate du secteur, que ce soit :

- la continuité de cheminements ''doux'', reliant le secteur d'étude au centre-bourg et à la gare, via la rue René-Guy-Cadou ;
- le sentier situé en limite Est du secteur, faisant office de voie 'partagée' particulièrement adaptée aux cheminement ''doux'', permettant de raccorder le site à la rue de la Jaginière qui est intégrée au circuit ''vélocéan'' : le projet d'aménagement du secteur essaiera de conserver dans l'enceinte du secteur d'étude la végétation riveraine participant à la qualité et au confort d'utilisation de ce sentier par les piétons voire, à l'avenir, par les cycles, ce sentier pouvant s'inscrire à plus long terme, dans un circuit se prolongeant plus à l'Est, vers la Jaginière.

C'est pourquoi, l'aménagement du secteur maintiendra la possibilité d'extension d'une sente piétonne et/ou cyclable vers le Sud-Est comme cela est indiqué dans le projet d'orientation d'aménagement et de programmation du secteur concerné (cf. projet d'OAP 12 modifié du PLU).

Gestion et traitement des eaux usées

Le secteur sera raccordé au réseau d'assainissement collectif de la Commune de La Bernerie-en-Retz, les eaux usées issues des constructions projetées devant être collectées pour être traitées en station d'épuration du Salineau, localisée sur la commune voisine des Moutiers-en-Retz, présentant une capacité de 23 700 EH (équivalents habitants) et 1420 kg DBO_5/jour et 3500 m^3/jour (cf. chapitre 10.1.9).

Gestion des eaux pluviales

Les eaux de ruissellement de voirie et de toiture seront collectées pour être envoyées vers des ouvrages de régulation des eaux pluviales devant être aménagés de manière à participer à la qualité paysagère de la partie du secteur concernée (aménagement pressenti sous forme de noues).

Ces ouvrages seront dimensionnés pour respecter les dispositions au titre de la loi sur l'eau (ouvrage de régulation ayant un début de fuite de 3 l/s.ha et dimensionné pour une pluie au moins trentennale). Ce dimensionnement sera précisé dans le cadre de l'établissement du dossier réalisée au titre de la loi sur l'eau, préalable à l'aménagement du secteur.

Les eaux de ruissellement du secteur d'étude seront recueillies par la conduite de la rue René-Guy-Cadou pour être évacuées jusqu'à l'exutoire au large du Plan d'eau via une conduite de 1000.

S'il y a lieu, les eaux de ruissellement sur la partie nord du secteur gravitant plutôt vers la rue de la Jaginère, pourront être collectées par la canalisation existante (de diamètre 300) puis évacuées via des fossés et le cours d'eau du Port Royal, vers la baie de Bourgneuf, via une conduite de 1000 à l'exutoire final.

Les eaux pluviales des espaces 'naturels' percoleront naturellement sur le secteur d'étude ou s'écouleront et s'évacueront via les fossés existants ou à aménager, pour s'orienter principalement, selon la topographie, vers le sud-est du secteur (cf. chapitre 10.1.3 -contexte physique).

Alimentation en eau potable

Les constructions envisagées seront desservies par un réseau interne branché sur la conduite existante située sous la rue René-Guy-Cadou (voire, en cas de nécessité, sur la réseau existant, rue de la Jaginière).

Desserte par le réseau électrique

Il est envisagé la mise en place d'un poste privé pour les constructions envisagées.

Gestion des déchets

Les déchets liés aux constructions envisagées et à leurs usagers, doivent être triés.

La collecte des ordures ménagères en zones urbanisées (donc sur le secteur d'étude concerné) est organisée en porte à porte (bacs et sacs jaunes). Sur l'ensemble du territoire intercommunal, la collecte des ordures ménagères est réalisée une fois par semaine et deux fois par semaine l'été en secteurs urbanisés littoraux.

La Communauté d'agglomération Pornic Agglo Pays de Retz traite les ordures ménagères de son territoire à l'Eco-centre, usine de valorisation des déchets ménagers (implantée sur Chaumes-en-Retz). La part fermentescible des ordures y est transformée en compost et celle non valorisable est stockée sur l'ISDND (Installation de Stockage des Déchets Non Dangereux).

Une collecte sélective des emballages recyclables s'effectue par ramassage en porte à porte, la collecte des papiers par des points d'apports volontaires (containers).

6) La gestion environnementale du secteur et les aménagements naturels et paysagers

Conservation de la trame verte et bleue et traitement paysager

Le traitement des abords des constructions envisagées sur le site veille notamment à la conservation de haies végétales existantes sur les limites périmétrales du secteur et dans la mesure du possible, à la mise en valeur de tout ou partie de la bande boisée (pinède) et d'éléments arborés plus remarquables (chênes) au sein de l'enceinte du terrain d'assiette du projet.

Des compléments de plantations à partir d'essences locales (de préférence similaires à celles existantes sur le territoire communal) sont également envisagés pour étoffer voire reconstituer les haies existantes et dans le traitement paysager des abords des constructions, notamment pour l'aménagement d'un parc, espace de détente et de déambulation pour les usagers en lien avec l'Ehpad et avec la Résidence autonomie (ou assimilée).

Les espaces verts comprenant les haies préservées et celles recréées sur les marges du secteur, feront office d'espaces 'naturels' tampons par rapport aux espaces riverains et surtout par rapport à la voie ferrée, assurant notamment une isolation au moins visuelle (et a minima acoustique), par rapport à la ligne ferroviaire.

Prise en compte d'une zone humide *(cf. chapitre 12.1.4.5)*

Le projet et les choix d'implantation des constructions ont été retenus en veillant à éviter et à réduire autant que faire se peut, leur impact sur la zone humide d'une surface de 0,25 ha délimitée au sein du secteur d'étude, en application de la démarche ERC (éviter, réduire et à défaut compenser).

Les voirie et cheminements ''doux'' réalisés sur le secteur d'étude seront conçus de manière à éviter les impacts sur ces espaces.

I.3. - Présentation du projet d'aménagement du secteur d'étude

Prise en compte des zones humides *(suite)*

Cette zone humide sera conservée au sein du site, intégrée à l'aménagement du secteur de manière à participer aux continuités écologiques locales, notamment sur la partie est et nord du terrain d'assiette du projet.

Néanmoins, pour répondre à des exigences de sécurité pour la desserte de l'Ehpad et de la Résidence autonomie (ou assimilée) et d'accès pour des secours, l'aménagement d'une voie de desserte à partir de la rue de la Jaginière, si elle est exigée, devrait impliquer nécessairement sa réalisation affectant, dans son emprise, des espaces délimités en tant que zone humide. Ce sont environ 400 m² de zones humides qui pourraient ainsi être altérées et directement impactées par le projet de voirie, à défaut d'autre alternative raisonnable à ce projet.

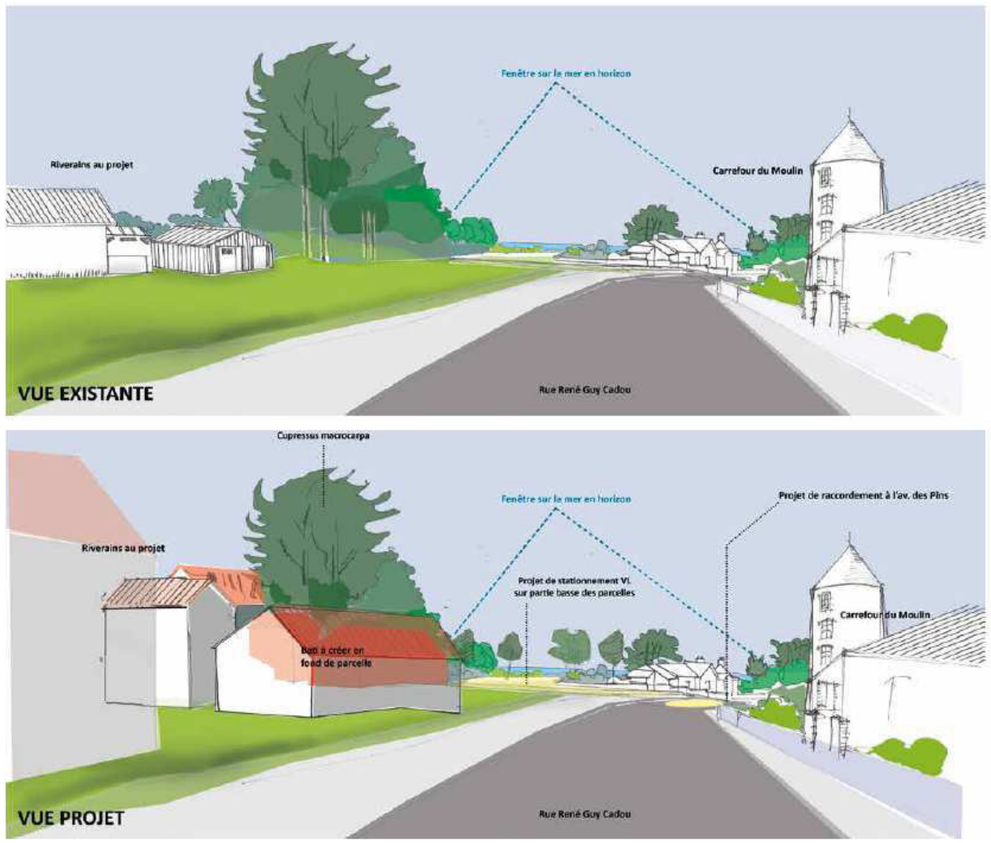
La conception en cours du projet s'accompagne donc d'études visant en dernier ressort, à compenser la suppression et la dégradation de partie de zone humide impactée, dans le respect des dispositions de la loi sur l'eau, précisées par le SDAGE Loire-Bretagne et localement par le SAGE du Marais Breton et du bassin versant de la baie de Bourgneuf.

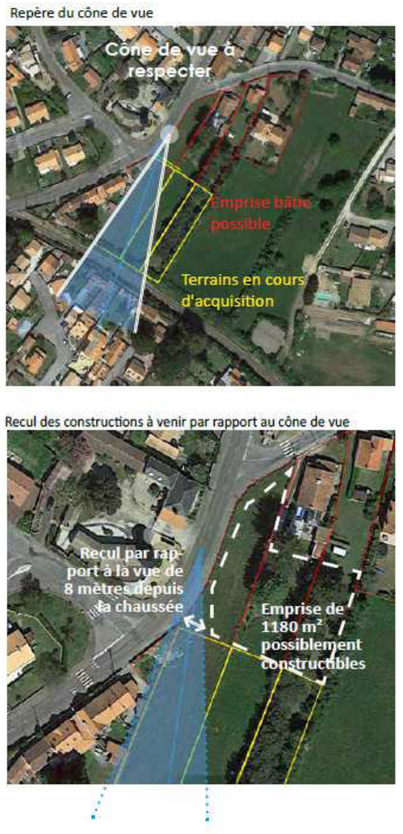
Maintien et mise en valeur de cônes de vue sur la mer (baie)

Le projet de construction de l'Ehpad et de la résidence pour séniors / personnes âgées autonomes veillera à mettre en valeur ou à dégager des cônes de vue sur la mer, à la fois à travers :

- ◊ les choix d'implantation des constructions et le partie architectural qui sera retenu, en recherchant à optimiser les expositions vers le sud et à profiter de vues sur la mer (notamment par l'élévation des constructions jusqu'à trois niveaux),
- ◊ Les aménagements paysagers, la gestion et l'entretien des haies et les choix d'implantation des constructions, en essayant de laisser libres de construction des espaces extérieurs profitant d'une vue sur la mer, bien que cette perception au sol de la mer soit très difficile depuis le site (perception très limitée notamment par la croissance de la végétation).

Dans la même mesure, les projets de constructions individuelles (2 à 3) devant s'établir sur le secteur d'étude devront veiller à prendre en compte la vue existante sur la mer depuis la rue René-Guy-Cadou dans le respect des dispositions de l'AVAP (cf. chapitre I.3.2. 4) précédent), en maintenant un recul inconstructible suffisant par rapport à cette voie, comme cela est illustré par les esquisses suivantes.





I.4. Les modifications des pièces réglementaires du PLU liées au projet d'ouverture à l'urbanisation d'une partie du secteur AU2 de La Jaginière

1.4.1. La modification du règlement graphique

Le reclassement en secteur AU1[OAP12] d'une partie du secteur AU2[OAP12] en vue de l'ouvrir à l'urbanisation

Le secteur d'une surface de 1,9 ha, visé par le projet de transfert de l'Ehpad accompagné d'un projet de construction d'une Résidence autonomie (ou assimilée) pour séniors et de la réalisation de quelques logements individuels dans un objectif de mixité frontalement sociale, ainsi que d'une aire de stationnement public, est actuellement classé en secteur AU2 par le PLU en vigueur avant sa modification. S'il est bien destiné à la réalisation de logement et de constructions destinées à l'hébergement ou d'activités compatibles avec l'habitat, ce secteur est fermé à l'urbanisation (donc non aménageable).

C'est pourquoi, la réalisation de ce projet d'aménagement et de constructions nécessite d'ouvrir à l'urbanisation le secteur en question en le reclassant en secteur AU1 (cf. illustration en page suivante) et d'accompagner cette modification de zonage par des ajustements du règlement de la zone concernée (cf. **1.4.2**. - modification du règlement écrit) et par des orientations d'aménagement et de programmation (cf. OAP12) relatives au secteur concerné (cf. **1.4.3**. - modification des orientations d'aménagement et de programmation) en vertu des dispositions prévues à l'article R.151-20 du code de l'urbanisme.

Le restant du secteur ne devant pas être ouvert à l'urbanisation est conservé en zone AU2, concerné par l'OAP12 qui est modifié à l'occasion de la présente procédure.

La suppression de l'emplacement réservé n°36

Le secteur est concerné par le projet de retraitement de la rue René-Guy-Cadou et de ses abords, de son carrefour commun avec l'avenue des Pins, l'avenue Gilbert Burlot et la future voie de desserte du secteur AU de la Jaginière (objet de la modification du PLU) jusqu'à son intersection avec la rue de la Jaginière. Ce projet de retraitement a amené la Commune à définir un emplacement réservé (n°36) sur une partie du secteur AU2 de la Jaginière lors de la révision du PLU approuvé fin 2018.

Aujourd'hui, à travers le projet d'ouverture à l'urbanisation de la partie ouest du secteur AU2, cet emplacement réservé n'a plus lieu d'être : la desserte envisagée du futur secteur AU1 depuis la rue René-Guy-Cadou implique la prise en compte des objectifs de retraitement de cette intersection, de manière à sécuriser les flux, d'autant plus nécessaire que la partie ouest du secteur AU1 doit recevoir l'aire de stationnement d'entrée d'agglomération.

L'ajustement de la légende concernant l'espace inconstructible localisé dans l'axe de vue sur la baie de Bourgneuf défini par l'AVAP (depuis la rue René-Guy-Cadou) (pour clarification)

Le PLU en vigueur définit un espace inconstructible en partie Sud-Ouest du secteur AU2 de la Jaginière, motivé par la préservation de ''l'axe de vue lointaine'' défini par l'AVAP à partir de la rue René-Guy-Cadou. Comme son nom l'indique, cet espace interdit toute élévation de construction en cohérence avec les dispositions de l'AVAP, qui n'ont pas pour objectif de préserver, voire mettre en valeur, l'axe de vue vers la baie et ''*d'éviter toute construction ou plantation qui viendrait masquer entièrement ces vues"*. Il est à préciser que ces dispositions n'ont pas pour objet d'empêcher toute construction (hors espace inconstructible du PLU) ou tout aménagement tel celui du parking déporté envisagé sur ce site.

Pour clarifier la notion d'espace inconstructible à savoir s'opposant à toute construction mais permettant la réalisation d'installations (en zone U ou AU ouverte à l'urbanisation), il est proposé de préciser en légende du règlement graphique du PLU, que les aires de stationnement non couvertes et les clôtures y sont admises (voir la modification en page suivante).

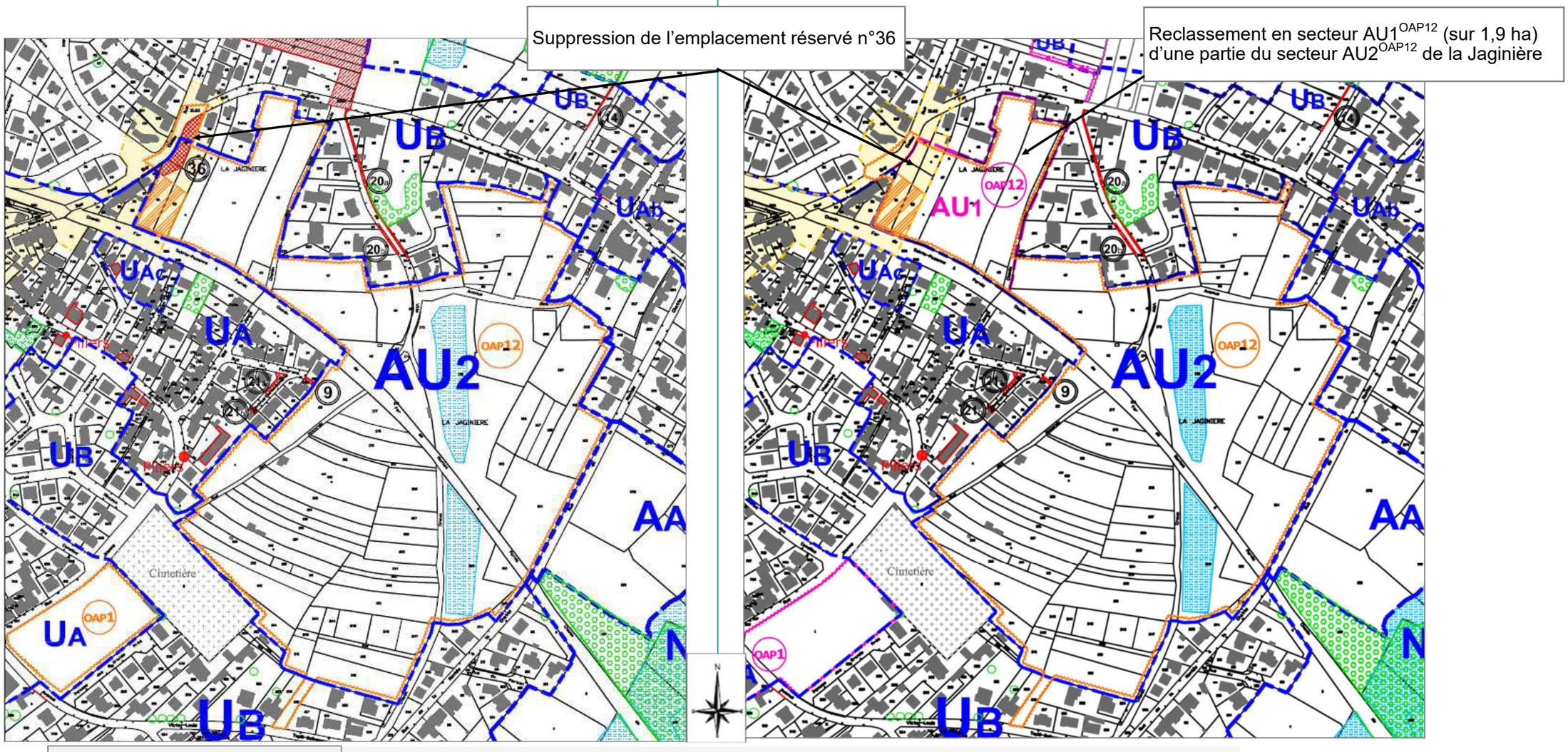
1.4.1. La modification du règlement graphique *(suite)*

Classement en secteur AU1 OAP12 d'environ 1,9 ha de terrain aujourd'hui classé en secteur AU2 OAP12, suppression de l'emplacement réservé n°36 et ajustement de la légende relative à l'espace inconstructible (localisé dans l'axe de vue défini par l'AVAP)

ouverture à l'urbanisation partielle du secteur AU2 OAP12 de La Jaginière

Extrait du règlement graphique - AVANT modification

Extrait du règlement graphique - APRES modification



Ajustement de la légende (extrait)
en rouge barré : rédaction supprimée
en magenta : rédaction ajoutée

Espace inconstructible, ~~marges de recul s'imposant aux constructions~~ (aires de stationnement non couvertes et clôtures admises)

~~*(voir aussi les reculs précisés dans le règlement écrit)*~~

1.4.2. La modification du règlement écrit

1) <u>Présentation générale des principales modifications apportées au règlement écrit liées au projet d'ouverture à l'urbanisation d'une partie du secteur AU2 de la Jaginière</u>

Le projet d'ouverture à l'urbanisation à savoir de reclassement en secteur AU1 d'une partie du secteur AU2 de la Jaginière implique que ce secteur soit soumis aux dispositions du règlement de la zone AU1 et nécessite aussi d'adapter ce règlement pour y intégrer des dispositions propres au secteur de la Jaginière.

A cet effet, le règlement écrit de la zone AU1 :

- Introduit dans la présentation des *<u>caractéristiques de la zone AU1</u>*, le nouveau secteur AU1 visé par l'OAP12 de la Jaginière, rappelant que l'aménagement de ce secteur doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation qui y sont définies (OAP12 présentée au chapitre 1.4.3. suivant) et y précise que les secteurs de la zone AU1 sont considérés comme secteurs de mixité sociale (cf. modification précisée au chapitre V de la présente modification du PLU).
- Fait référence au nouveau secteur AU1 de la Jaginière et précise à l'occasion les *<u>règles d'occupation et d'utilisation des sols soumises à des conditions particulières</u>* propres à ce secteur.
- Adapte les règles relatives à la *<u>hauteur maximale des constructions</u>* pour le secteur AU1 de la Jaginière, prenant en compte la spécificité des projets d'Ehpad et de résidence autonomie ou assimilée pour personnes âgées.
- Ajuste les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les établissements à caractère social, tels que ceux assurant l'hébergement de personnes âgées, de personnes handicapées, à l'instar de la modification apportée par ailleurs pour les zones urbaines à dominante d'habitat (UA et UB).

Les autres règles de la zone AU1 demeurant inchangées, s'imposent à l'aménagement et aux projets établis sur le secteur AU1 de la Jaginière.

D'autres modifications (mineures ou de forme) apportées au règlement de la zone AU1 sont présentées au chapitre IX de la présente notice.

Les modifications apportées au règlement de la zone AU1 spécifiques au nouveau secteur AU1 de la Jaginière sont présentées, illustrées et justifiées par la suite, en étant mises en évidence comme ceci :

- *en bleu, règles ajustées ou ajoutées,*
- *en rouge barré, dispositions existantes supprimées*

1.4.2. La modification du règlement écrit

1) Caractère et destinations de la zone AU1

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone AU1 comprend ~~les secteurs suivants~~ :

- des secteurs AU1, ~~secteur~~ destinés à une urbanisation future à dominante d'habitat.

[…]

LISTE DES SECTEURS AU1 (CONCERNÉS PAR DES O.A.P. - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – CF. PIÈCE N° 3 DU P.L.U.) :

Les secteurs AU1 sont :

- ~~le secteur AU1R^{OAP10}, correspondant au restant des secteurs à aménager de la ZAC de la Rogère : ce secteur AU1R^{OAP10} comprend sur le règlement graphique deux secteurs séparés l'un de l'autre d'une zone naturelle, l'ensemble étant intégré à la ZAC de la Rogère ;~~
- le secteur AU1^{OAP11}, du secteur de Port Saint-Jacques,
- le secteur AU1^{OAP12}, de la partie Nord-Ouest du secteur situé entre le centre-bourg et La Jaginière, destinée à un programme mixte de logements, comprenant pour l'essentiel des logements pour personnes âgées (ehpad et résidence autonomie ou assimilée) et une aire de stationnement public d'entrée d'agglomération.

Les informations contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation, précisent les principes avec lesquels les futurs constructions et aménagements doivent être compatibles.

LES SECTEURS DE LA ZONE AU1, IDENTIFIES EN TANT QUE SECTEURS DE MIXITÉ SOCIALE

Les secteurs AU1, identifiés en tant que secteurs de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme (cf. règlement graphique - servitudes de mixité sociale), sont aussi concernés à ce titre par des dispositions précisées à l'article AU1 2 du présent chapitre.

Objectif et justification des dispositions apportées au règlement

Caractéristiques de la zone (AU1)

- Prendre en compte le projet d'ouverture à l'urbanisation d'une partie du secteur AU1 de la Jaginière en insérant la référence au nouveau secteur AU1 de la Jaginière
- Intégrer des dispositions spécifiques au secteur d'étude AU1 de la Jaginière, accompagnées d'orientations d'aménagement et de programmation (dispositions générales des OAP et OAP12) avec lesquelles les projets développés sur le secteur AU1 concerné doivent être compatibles.
- La modification du PLU précise aussi que le secteur AU1 de la Jaginière, à l'instar de tout secteur de la zone 1AU1, est considéré comme secteur de mixité sociale, à savoir secteur soumis à une servitude imposant la production d'une part minimale de logements locatifs sociaux et de logements en accession abordable ou pour primo-accédants comme cela est précisé à l'article 2 du règlement et par les OAP.

ARTICLE AU1 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites …[*article inchangé*].

Objectif et justification des dispositions apportées au règlement

Article 1 - Occupation et utilisation des sols interdites

- inchangé

1.4.2. La modification du règlement écrit *(suite)*

1) Caractère et destinations de la zone AU1 *(suite)*

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations des sols suivantes :

2.1. **Les constructions et installations** ~~**à usage d'**~~ destinées à **l'habitat** (au sens des destinations définies par l'arrêté du 10 novembre 2016) **et de manière secondaire d'activités** de services compatibles avec l'habitat et l'environnement sont autorisées soit dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, à condition de respecter les dispositions suivantes :

1° […]

3° leurs réalisations doivent compatibles avec les conditions minimales d'urbanisation (respecter le nombre minimum de logements à réaliser par secteur) définies par les orientations d'aménagement et de programmation, pour chacun des secteurs suivants, à savoir :

~~- le secteur **AU1R** (la Rogère),~~

- le secteur **AU1** OAP11 (Port St Jacques),
- le secteur AU1 OAP12 situé entre la rue René-Guy Cadou et la rue de la Jaginière

Dans le cas d'un aménagement partiel ou par tranche du secteur, celui-ci doit être conçu de telle manière qu'il ne compromette pas le restant de l'aménagement du site sur la base de la cohérence d'un schéma d'aménagement d'ensemble.

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

4° dans ces secteurs AU1, une partie du programme de logements devra être affectée à la réalisation de logements respectant les objectifs de mixité sociale suivants définis au titre de l'article L. 151-15 du code de l'urbanisme : ~~sur le secteur **AU1R** (La Rogère) en compatibilité avec l'OAP (cf. pièce n° 3 du P.L.U. – OAP n° 10).~~

Secteurs de mixité sociale	*Part minimale de logements affectée à des logements dans des objectifs de mixité sociale*
En tous secteurs AU1, à l'exception du secteur AU1 OAP12	*25 % de logements locatifs sociaux et* *10 % de logements en accession abordable OU 10 % supplémentaires de logements locatifs sociaux*
En secteur AU1 OAP12 (secteur A de l'OAP12) dit de "la Jaginière"	*cf. OAP12 (pièce n°3 du PLU)*

Le nombre de logements à créer est arrondi à la valeur la plus proche, à savoir à l'unité inférieure pour tout dixième inférieur à 0,5 ou l'unité supérieure pour tout dixième supérieur ou égal à 0,5).

[…]

2.3 En secteur AU1 (rue de la Jaginière) visé par l'OAP12, l'aire de stationnement public à condition d'être conçue en compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation concernant ce secteur (cf. pièce n° 3 "orientations d'aménagement et de programmation" du présent P.L.U. – OAP12).

Objectif et justification des dispositions apportées au règlement :

Article 2 - Occupation et utilisation des sols soumises à des conditions particulières

Cet article est modifié pour :

- Intégrer le secteur AU1 de la Jaginière à la liste des secteurs AU1 soumis aux obligations de :
  - production minimale de logements requise pour chacun des secteurs,
  - part de logements à réaliser dans des objectifs de mixité sociale*,

  en compatibilité avec les orientations définies par les OAP.

* Il est à noter que les obligations de réalisation de logements dans un objectif de mixité sociale relèvent d'une modification générale sur le territoire communal, précisée au chapitre V de la présente notice, pour anticiper l'application prochaine de l'article 55 de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbains) à laquelle devrait bientôt être assujettie la Commune de la Bernerie-en-Retz en considérant la poursuite de sa croissance démographique.

- Mentionner de manière explicite la possibilité de réaliser l'aire de stationnement public en précisant qu'elle ne peut être admise qu'en prenant en compte les orientations définies à l'OAP 12 qui permettent notamment d'en favoriser sa bonne insertion paysagère et la prise en compte du cône de vue sur la mer énoncé par l'AVAP.

2) Règles d'occupation des sols

ARTICLE AU1 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

[*article inchangé*]

ARTICLE AU1 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

[*article inchangé*]

ARTICLE AU1 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

[*article inchangé sauf modification mineure pour favoriser les économies d'énergie précisée au chapitre IX de la présente notice*]

ARTICLE AU1 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

[*article inchangé sauf modification mineure pour favoriser les économies d'énergie précisée au chapitre IX de la présente notice*]

ARTICLE AU1 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

[*article inchangé : sans objet*]

Objectif et justification des dispositions apportées au règlement :

Article 3 – Accès et voirie

- Les règles existantes du PLU demeurent inchangées en zone AU1
- Pour rappel de principales règles
  - Tout accès à la construction principale doit présenter des conditions de sécurité satisfaisantes et une largeur minimale de 4 mètres.
  - Les voies doivent être adaptées au projet, aux usages envisagés.
  - Les OAP générales et plus spécifiquement l'OAP12 pour le secteur d'étude de la Jaginière, précisent des orientations d'aménagement relatives aux conditions de desserte et d'accès au site (cf. chapitre suivant 1.4.3 pour des précisions sur l'OAP).

Article 4 – Desserte par les réseaux

- Les règles existantes du PLU demeurent inchangées en zone AU.
- Il peut être rappelé les dispositions suivantes :
  - L'obligation de raccordement au réseau d'eau potable,
  - L'obligation de raccordement au réseau d'assainissement collectif des eaux usées,
  - L'obligation de gestion, de traitement et notamment de régulation des eaux pluviales **(cf. annexe 1 du règlement).** en compatibilité avec le zonage d'assainissement pluvial et dans le respect de la loi sur l'eau.
  - L'obligation de respecter un coefficient maximal de 60 % d'imperméabilisation des sols pour éviter les excès de ruissellement, en compatibilité avec le zonage d'assainissement pluvial **(cf. annexe 1 du règlement).**

Article 6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Les règles existantes de la zone AU1 demeurent inchangées.
- Pour rappel des principales règles :
  - Les constructions doivent être établies ou bien à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ou bien en recul minimal de 2 mètres de cet alignement.
  - Le recul minimal est porté à 10 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie ferrée pour éviter les risques et nuisances (notamment acoustiques) vis-à-vis du trafic ferroviaire, ce recul pouvant être réduit à 5 mètres en cas de traitement acoustique adapté.

Article 7 – Implantation par rapport aux limites séparatives

- Les règles existantes de la zone AU1 demeurent inchangées.
- Pour principal rappel, les constructions doivent être établies ou bien en limite ou bien en recul minimal de 3 mètres de cette limite séparative (hors disposition dérogatoire pour les débords de toiture et les dispositifs d'isolation par l'extérieur).

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Cet article n'est pas réglementé, afin de ne pas complexifier les implantations de constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, ce qui n'interdit pas du maître d'ouvrage du projet, une cohérence de choix d'implantations pour éviter tout risque de nuisances (sécurité à garantir, ombres portées à considérer…) .

1.4.2. La modification du règlement écrit *(suite)*

3) Règles sur le gabarit des constructions

ARTICLE AU1 9 - EMPRIS E AU SOL

[*article inchangé sauf modification mineure formelle précisée au chapitre IX de la présente notice*]

ARTICLE AU1 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Hauteur maximale autorisée

La hauteur maximale des constructions est mesurée par rapport au terrain naturel.

La hauteur maximale autorisée sera limitée comme cela est indiqué dans le tableau suivant :

Secteurs	Hauteur maximale de la construction (à l'égout de toiture, au sommet de l'acrotère ou au point le plus haut de la construction)
AU1^{OAP11}	**6 m** (à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère) sur l'ensemble de la zone à l'exception de la partie indiquée dans l'OAP 11
	9 m (à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère) dans la partie indiquée dans l'OAP 11
AU1^{OAP12}	**6 m** à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère pour toute construction à l'exception des cas décrits à la ligne suivante
	10 m à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère pour certaines constructions destinées à l'hébergement (Ehpad, résidence autonomie ou assimilée pour personnes âgées)

[Reste de l'article inchangé, à l'exception des dispositions relatives au secteur AU1R étant supprimées suite à son reclassement en secteur UBR - cf. chapitre IX de la présente notice]

Objectif et justification des dispositions apportées au règlement :

Article 9 – Emprise au sol

- Cet article est inchangé : l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière du projet de construction permettant d'éviter des bâtiments trop imposants et l'imperméabilisation y est limitée à 60 % (en zone AU1) conformément au zonage d'assainissement pluvial dont les règles sont reprises à l'annexe 1 du règlement du PLU.

- Cette règle de limitation d'imperméabilisation des sols, imposée par le zonage d'assainissement pluvial, permet d'éviter les excès d'artificialisation des sols préjudiciables à la gestion des eaux de ruissellement voire à la qualité paysagère du site.

Article 10 – Hauteur des constructions

- Intégrer des dispositions spécifiques au secteur AU1 de la Jaginière, pour notamment les adapter à la réalisation de projets particuliers au regard de leur caractère d'hébergement collectif, que représentent le futur Ehpad et la Résidence pour personnes âgées autonomes :
- Le règlement veille à permettre une hauteur maximale de 10 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour ces constructions présentant un caractère d'hébergement collectif, alors que celles relevant de l'habitat individuel, susceptibles d'être établies côté rue René-Guy-Cadou, doivent respecter une hauteur maximale de 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère, en cohérence avec :
  - les règles prévalant sur les autres secteurs AU1 et principaux quartiers d'habitat périphériques du centre-bourg (cf. zone UB),
  - la proximité de ces futures constructions d'autres habitations individuelles (rue de la Jaginière et à revenir vers la rue R.G.-Cadou) présentant des hauteurs similaires,
  - l'implantation possible de ces futures constructions à l'entrée ouest du secteur, devant être en cohérence avec le tissu urbain existant et prenant en compte le cône de vue sur la mer par un recul suffisant par rapport à la rue René-Guy-Cadou.

1.4.2. La modification du règlement écrit *(suite)*

4) Règles sur l'aspect des constructions et du traitement de leurs abords

ARTICLE AU1 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS, PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

[*article inchangé sauf légers ajustements applicables à l'ensemble de la zone AU1, précisés au chapitre IX de la présente notice.*
Pour rappel, les principales dispositions et ajustements opérés à l'article 11 sont néanmoins illustrées ci-après.]

11.1 Dispositions générales

[…]

11.2 Dispositions relatives aux constructions principales

[…]

11.2.1 Principes de base (architecture traditionnelle)

a) La toiture des constructions principales

La toiture des constructions principales doit avoir au moins deux pentes principales.

La pente des toitures doit être inférieure ou égale à 45°, ou identique à celle de la construction principale à laquelle elle s'adosse.

La toiture doit être réalisée soit en tuiles terre cuite naturelle, soit en ardoise naturelle.

Les toitures traditionnelles des volumes à étage des constructions ~~à étage~~ devront~~, autant que possible,~~ présenter des débords de toit (minimum 0,2 m) sauf pour des raisons techniques ou de cohérence architecturale démontrées, notamment en cas de mitoyenneté pour respecter un effet de symétrie de la toiture ou en cas d'extension ou de surélévation d'une construction disposant de toiture différente ou sans débord.

Les panneaux solaires (thermiques, photovoltaïques) en toiture sont admis sous réserve des dispositions de l'AVAP au sein de son périmètre. ~~à condition qu'ils soient bien intégrés, sans saillie, au volume de la toiture.~~

b) Façades

Les façades doivent exclure les couleurs vives et être de teinte dominante claire, sauf à recourir à des matériaux 'naturels' en respectant leur teinte naturelle.

c) Matériaux proscrits en façades et en toitures

Les plaques ondulées, les papiers goudronnés, les bardages plastifiés sont interdits.

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre…) et normalement destinés à être enduits, doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

[…]

11.2.2 Principes d'intégration à l'architecture traditionnelle de la construction principale d'éléments relevant d'une architecture contemporaine

a) Toitures

Des parties de toitures peuvent être traitées différemment des principes énoncés en 11.2.1.a), notamment en arrondi, en monopente, en toiture-terrasse ou à très faible pente, de préférence sur des volumes secondaires ou de liaison, sans pouvoir excéder environ 50 % de la surface totale de toiture estimée par projection au sol et à condition qu'elles soient intégrées de manière harmonieuse à la construction.

b) Façades

Des parties de façades peuvent intégrer des matériaux et des teintes autres que ceux fixés au 11.2.1 b), de préférence sur des volumes secondaires ou de liaison, sans pouvoir excéder environ 50 % de l'ensemble des surfaces des façades et à condition qu'elles soient intégrées de manière harmonieuse à la construction.

Objectif et justification des dispositions apportées au règlement :

Article 11 - Aspect extérieur des constructions et abords

- Reprendre les règles d'aspect extérieur des constructions prévalant de manière générale sur l'ensemble du territoire communal, notamment sur les autres secteurs AU1 et en zone UB de la commune, de manière à permettre la réalisation de constructions de type traditionnel ou l'émergence de projets d'architecture plus contemporaine (**cf. page suivante :** point 11.2.3 **du règlement)**, recourant à des formes architecturales nouvelles, à des matériaux différents mais devant présenter une réelle qualité architecturale et une bonne tenue dans le temps.
- Préciser que les panneaux solaires sont admis sauf pour la partie du Ouest du secteur AU1 intégrée au périmètre de l'AVAP, où ils ne peuvent être admis sous réserve de respecter les dispositions de l'AVAP (cf. Pu.6-1 du règlement de l'AVAP) .

Les ajustements mineurs apportés à l'article 11 du règlement relèvent de modifications applicables à l'ensemble des zones recevant des constructions principales à usage d'habitation (UA, UB, AU1, A, N).

Ils sont présentés au chapitre IX de la présente notice.

1.4.2. La modification du règlement écrit *(suite)*

4) Règles sur l'aspect des constructions et du traitement de leurs abords *(suite)*

ARTICLE AU1 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS, PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE *(suite)*

11.2.3 Principes dérogatoires aux 11.2.1 a) et b

Il pourra également être dérogé aux règles énoncées aux 11.2.1 a) et b) :

- pour des projets de nouvelle construction principale présentant une architecture contemporaine et justifiant d'une intégration urbaine et paysagère harmonieuse avec l'environnement et les constructions avoisinantes,
- pour des constructions d'intérêt public ou collectif,
- pour les toitures de pergolas, carports, vérandas et abris de piscine.

11.3 Dispositions relatives à l'aspect extérieur des annexes

[inchangé]

11.4 Clôtures

[…]

11.4.2 Types de clôtures admis en secteur AU1

Types de clôtures admis	Hauteur maximale
1. Clôtures en façade sur rue et en limite d'emprise publique	1,60 mètre
- un mur de pierres ou un mur enduit des deux faces	- Hauteur maximale : 1,00 mètre*, * Une hauteur supérieure à 1,00 mètre peut être partiellement admise pour une meilleure intég des coffrets techniques.
- ce mur pouvant être surmonté : . 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 devant être réalisé côté propriété privée,	- Hauteur maximale du mur : 1,00 mètre Hauteur maximale de l'ensemble : 1,60 r
- une haie vive composée d'essences locales (cf. annexe 2 du règlement) pouvant être doublée d'un grillage souple ou d'un dispositif de type ganivelle ou panneaux de bois ajouré, implanté côté propriété ou côté rue	- Hauteur maximale du grillage : 1,60 mèt
Dans le cas de clôtures comprenant un mur surmonté d'une grille ou de lisses, les portails et portil seront réalisés ~~dans le même~~ avec des matériaux et couleurs similaires à ~~que~~ celles-ci ~~et peints même couleur~~.	

Types de clôtures admis	Hauteur maximale
1. Clôtures en limite séparative	1,80 m
- un mur de pierres ou un mur enduit des deux faces	- Hauteur maximale : 1,80 mètre,
- des panneaux ou palissades de qualité, en bois ou d'aspect bois ~~des palissades en bois~~ pouvant reposer sur un soubassement *	- Hauteur maximale : 1,80 mètre
- un grillage pouvant reposer sur un soubassement * doublé d'une haie vive composée d'essences locales (cf. annexe 2 du règlement)ou d'un dispositif occultant de qualité (brande, lame de bois …).	- Hauteur maximale : 1,80 mètre
- * Le soubassement sera constitué d'un mur de pierres ou d'un mur enduit des deux faces, ou éventuellement de plaques béton si sa hauteur n'excède pas 0,20 m.	
- -en limite d'un espace agricole ou naturel (A ou N) : : la clôture sera composée d'un grillage pouvant reposer sur un soubassement* d'une hauteur de 0,20 m maximum, doublé d'une haie vive composée d'essences locales (cf. annexe 2 du règlement)	- Hauteur maximale : 1,80 mètre

3. Autres types de clôture pouvant être admis en fonction du contexte local
   a) Les types de clôtures admis en façade sur rue peuvent être prolongés en limites séparatives jusqu'au nu de la façade de la construction avec une hauteur maximale de 1,80 mètres.
   b) Une hauteur et/ou des types différents de clôtures sur voie non ouverte à la circulation automobile ou sur espace vert collectif (exemple : cheminement piétonnier et/ou cyclable, espace vert commun, indépendant de l'emprise d'une voie routière) pourront être admis s'ils sont composés dans un projet paysager global.
   c) Une hauteur de clôture différente de celles prévues au point 11.4.2 peut être exceptionnellement autorisée pour des raisons inhérentes à l'activité concernée et régulièrement autorisée dans la zone (emprise ferroviaire, activités diverses…). Des dispositions pour en diminuer l'impact visuel pourront être exigées.
   d) En bordure des cours d'eau repérés au plan de zonage et lorsque ceux-ci ne sont pas busés, les clôtures devront présenter une transparence hydraulique.

Objectif et justification des dispositions apportées au règlement :

Article 11 - Aspect extérieur des constructions et clôtures

- Par souci de cohérence à l'échelle communale, il est proposé de reprendre les règles de typologie de clôtures admises sur des secteurs à dominante d'habitat (AU1, UB) situés en périphérie du centre-bourg et des cœurs de quartiers anciens classés en UA.

- Les ajustements mineurs apportés à aux règles relatives aux clôtures, mis en évidence en couleur, ne sont pas spécifiques au secteur AU1 de la Jaginière, mais relèvent de modifications applicables aux zones UB, AU1, A et N recevant des constructions principales à usage d'habitation voire en zone UA à l'exception de la règle pour les clôtures en limite séparative.

  Ils sont présentés au chapitre IX de la présente notice.

1.4.2. La modification du règlement écrit *(suite)*

5) Règles relatives au stationnement

ARTICLE AU1 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

[article inchangé sauf légers ajustements applicables à l'ensemble de la zone AU1, précisés au chapitre IX de la présente notice. ***Pour rappel, les principales dispositions et ajustements opérés à l'article 12 sont néanmoins illustrées ci-après****.]*

12.1 Stationnement automobile

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté et proportionné aux besoins de l'opération, en tenant notamment compte de la destination de la construction, des prévisions de fréquentation (personnel, visiteurs et du trafic journalier…).

Les places de stationnement répondant aux besoins de l'opération projetée peuvent être mutualisées.

[…]

12.1.1 Construction à usage d'habitation

Constructions à usage d'habitation individuelle (y compris pour les logements créés par changement de destination) ou bâtiment d'habitation collectif de 5 logements maximum : deux aires de stationnement par logement.

Opération d'aménagement ou bâtiment d'habitation collectif de plus de 5 logements : une aire de stationnement par logement et une aire supplémentaire exigée ~~en stationnement commun~~ pour 3 logements en stationnement commun ou sur domaine privé.

~~Etablissements assurant l'hébergement de personnes âgées et~~ Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : une aire de stationnement par logement.

Etablissements à caractère social, tels que ceux assurant l'hébergement de personnes âgées, de personnes handicapées, les foyers de jeunes travailleurs ou les foyers de logement des saisonniers : le nombre d'aires de stationnement doit être dimensionné en fonction de la nature et de la localisation du projet, de manière à satisfaire les besoins de l'opération ou de la construction projetée.

[…]

12.2 Stationnement des deux-roues

Tout projet de bâtiment collectif de plus de 5 logements doit prévoir des places de stationnement pour les deux-roues, devant être adapté au dimensionnement du projet et à la destination de la construction.

Objectif et justification des dispositions apportées au règlement :

Article 12 **- Stationnement**

- Par souci de cohérence à l'échelle communale, il est proposé de reprendre les règles de stationnement qui prévalent déjà sur les zones à dominante d'habitat (UB, AU1) situés en périphérie du centre-bourg et des cœurs de quartiers anciens classés en UA. Ces règles précisent notamment les exigences de stationnement devant accompagner les projets de construction de logements intéressant en particulier le secteur AU1 de la Jaginière.
- Il est à noter que ces besoins en stationnement peuvent être couverts par des aires de stationnement à usage mutualisé, ce qui pourrait être favoriser dans le cas des projets concernés sur le secteur AU1 de la Jaginière.

- Les ajustements mineurs apportés à aux règles relatives stationnement, mis en évidence en couleur, ne sont pas spécifiques au secteur AU1 de la Jaginière, mais relèvent de modifications applicables aux zones UA, UB, AU1, susceptibles de recevoir des établissements assurant l'hébergement de personnes âgées, de personnes handicapées ou des foyers logements pour jeunes travailleurs ou saisonniers.

  Ils sont présentés au chapitre IX de la présente notice.

1.4.2. La modification du règlement écrit *(suite)*

6) Règles en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations

ARTICLE AU1 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

[article inchangé]

7) Règle imposée aux constructions en matière de performances énergétiques et environnementales

ARTICLE AU1 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

[article inchangé]

8) Règle imposée aux constructions et aménagements en matière de communications numériques

ARTICLE AU1 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

[article inchangé]

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les possibilités de passage de fourreaux pour leur desserte par les communications numériques.

Objectif et justification des dispositions apportées au règlement :

- Ces articles du règlement de la zone AU1 sont inchangés.

Article 13 - Espaces libres, plantations

- Il peut être précisé que le règlement écrit ne vise la préservation que de plantations existantes (haies, boisements) identifiées sur le règlement graphique du PLU.
- En l'absence d'éléments d'intérêt paysager identifiés sur le secteur AU1 de la Jaginière, **ce sont les orientations d'aménagement et de programmation qui prennent le relai pour assurer la prise en compte des haies et boisements les plus intéressants de la trame verte du secteur AU1 de la Jaginière** (cf. OAP 12 présentée en chapitre 1.4.3 suivant).

Article 15 - Performances environnementales des constructions

- Le règlement ne définit pas de prescriptions et d'obligations particulières en matière de performances énergétiques, laissant place à :
  - l'application de la réglementation thermique en vigueur à l'échelle nationale,
  - la possibilité aux maîtres d'ouvrages des principaux bâtiments prévus, de développer une conception innovante et/ou répondant a minima aux règles nationales voire répondant à une ambition supérieure.
- Les OAP définissent des orientations notamment en matière de gestion environnementale et notamment hydraulique, avec lesquelles le projet doit être compatible.

Article 16 - Communications numériques

- Le règlement inchangé, impose que l'aménagement du secteur garantisse la capacité de desserte du site pour assurer l'accès aux communications numériques.

1.4.3. La modification de l'OAP 12 (orientation d'aménagement et de programmation) du secteur de La Jaginière

1) Présentation des principales modifications des orientations et principes d'aménagement définis par l'OAP 12

L'orientation d'aménagement et de programmation n°12 relative au secteur AU2 de la Jaginière est modifiée, afin de :

- préciser les conditions et principes d'aménagement du secteur AU1, ouvert à l'urbanisation par la présente modification du PLU,
- amender certaines orientations d'aménagement relatives au restant du secteur AU2 de la Jaginère, n'ayant plus lieu d'être, notamment celles relatives à la densité requise de logements et au programme de logements dans des objectifs de mixité sociale, ainsi que celles relatives aux conditions de déplacement.

Les modifications apportées à l'OAP sont présentées et illustrées comme suit :

- En rouge, barré [~~xxxxxx~~] : *disposition supprimée*
- En magenta [xxxxxx] : *disposition ajoutée ou rectifiée*

cf. pages suivantes

1.4.3. La modification de l'OAP 12 du secteur de La Jaginière *(suite)*

a) les précisions apportées aux conditions et principes d'aménagement du secteur AU1, ouvert à l'urbanisation par la présente modification du PLU,

Par rapport à l'OAP 12 existante, des modifications suivantes sont apportées pour la partie du secteur à urbaniser faisant l'objet du projet d'ouverture à l'urbanisation :

◊ le programme d'aménagement est précisé, énonçant le projet d'Ehpad accompagné d'une Résidence autonomie (ou assimilée) et de quelques logements individuels (2 à 3) dans un objectif de mixité sociale.

◊ le projet de réalisation d'une aire de stationnement public d'entrée d'agglomération fait l'objet d'orientations pour en faciliter son intégration paysagère et en réduire son impact environnemental, de manière notamment à rendre ce projet cohérent avec les prescriptions de l'AVAP relatives à la prise en compte du cône de vue sur la mer,

◊ des orientations spécifiques précisent les modalités de prise en compte des enjeux environnementaux et de gestion environnementale du site à aménager, en prévoyant notamment des dispositions pour :

- prendre en compte la zone humide délimitée au sein du secteur, dans le respect des dispositions réglementaires en vigueur,
- prendre en compte et intégrer autant que faire se peut à l'aménagement du site, la trame végétale structurante du secteur, le document graphique de l'OAP étant complété (par rapport au PLU initial de 2018) d'arbres intéressants à remarquables à intégrer dans la mesure du possible à l'aménagement du site,
- adapter le projet d'aménagement aux objectifs de préservation de l'axe de vue sur la mer définis par l'AVAP,
- assurer une gestion cohérente et raisonnée des eaux pluviales du secteur à aménager et en premier lieu des eaux de ruissellement (dans le respect de la loi sur l'eau) et en complément des dispositions du règlement écrit, des études complémentaires étant mener parallèlement pour définir ces principes de gestion hydraulique du projet dans le cadre de l'application de la loi sur l'eau ;
- prendre en compte les habitations riveraines à travers le traitement paysager des interfaces du secteur avec les propriétés concernées et en veillant à limiter les hauteurs des constructions et/ou adapter le recul des constructions par rapport à ces habitations riveraines pour limiter les gênes pour leurs occupants. La présente modification ne fait que compléter sur le document graphique les linéaires d'interface avec des propriétés riveraines (habitat riverain) à prendre compte de manière à appliquer ces dispositions pour traiter l'interface entre la future aire de stationnement déporté envisagée au Sud-Ouest du secteur et les habitations riveraines localisées plus à l'Ouest (desservies par la rue René-Guy Cadou).

◊ compte tenu des études en cours pour définir les conditions d'aménagement et de desserte du secteur, les orientations ouvrent les possibilités de desserte du secteur depuis les voies publiques existantes (rue R.-G.-Cadou et rue de la Jaginière), pour éviter d'interférer avec ces études opérationnelles et d'apporter des risques de gênes pour la mise en œuvre du projet.

◊ L'OAP 12 circonscrit les actions de retraitement de voirie sur la RD66 (rue René-Guy-Cadou) à l'intersection avec la voie de desserte du secteur AU1, actions s'inscrivant en accompagnement de l'aménagement dudit secteur pour en sécuriser les conditions d'accès et les différents modes de déplacement à cette intersection commune avec l'avenue des Pins.

Cependant, il est à préciser que la Commune s'est engagée dans un Plan d'Actions Communal des Mobilités Actives (PACMA - 2021), qui prévoit notamment un retraitement plus global de la Rue René-Guy-Cadou représentant un axe majeur d'accès au centre de La Bernerie-en-Retz, impliquant en priorité la sécurisation des modes de déplacement notamment ''doux'', depuis le secteur de la Jaginère et depuis les quartiers plus au Nord (secteur du Poteau) jusqu'au centre-ville.

1.4.3. La modification de l'OAP 12 du secteur de La Jaginière *(suite)*

b) <u>les ajustements d'orientations d'aménagement relatives au restant du secteur AU2 de la Jaginère</u>

Par rapport à l'OAP12 existante, les principales modifications visent à :

◊ réajuster l'objectif de densité minimale de logements requise sur le secteur AU2, en le portant à 20 logements / hectare au lieu des 17 logements / ha définis en 2018, afin d'être plus en phase et cohérence avec les objectifs prioritaires de gestion économe de l'espace et de pouvoir à long terme*, satisfaire une production de logements supérieure à celle attendue sur une telle surface, pour répondre aux besoins futurs de la collectivité,

◊ renforcer la part de logements locatifs sociaux et en accession abordable à réaliser au sein du secteur, compte tenu de la demande et des besoins accrus et par anticipation de l'application future sur la commune de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) lui imposant un objectif minimal de 25 % de logements locatifs sociaux au sein de son parc de résidences principales (cf. chapitre V de la présente modification du PLU),

◊ supprimer le principe de liaison routière à travers l'ensemble du secteur AU de la Jaginière (AU1 et AU2) qui devait relier la rue René-Guy-Cadou à la rue de la Montée à la Chatte, ce projet dispendieux ne ressortant plus des études de mobilité réalisées par la Commune depuis l'approbation du PLU en 2018,

◊ considérer la nécessité de réaliser des études préalables à tout projet de franchissement par cheminement ''doux'' de la voie-ferrée à travers le secteur AU2, dans le cadre d'une ouverture à l'urbanisation de tout ou partie restante du secteur AU2 de la Jaginière,

◊ supprimer le principe de parking mutualisé à proximité du cimetière, l'inscription d'un tel projet dans l'OAP n'étant pas d'actualité et apparaissant aujourd'hui prématuré,

◊ compléter l'objectif de prise en compte de la trame 'verte et bleue' du secteur d'étude, en y intégrant de manière explicite (écrite) la nécessité de préserver les haies végétales d'intérêt paysager (en cohérence avec le document graphique), en plus du vallon humide et des boisements.

* **NOTA. Il peut être précisé que :**

- ces orientations pourront en tout état de cause être reprécisées ultérieurement, dans le cadre d'éventuels projets d'ouverture à l'urbanisation de tout ou partie du restant du secteur AU2, comme cela est opéré à travers la présente modification du PLU,
- **l'ouverture à l'urbanisation de tout ou partie du restant du secteur AU2 reste au moins conditionnée par l'objectif de réduction de consommation d'espace émise par la loi Climat et Résilience et à ce titre, elle ne peut être qu'envisagée à long terme voire pourrait être suspendue.**

1.4.3. La modification de l'OAP 12 du secteur de La Jaginière *(suite)*

2) Illustration des principales modifications des orientations écrites et des principes d'aménagement définis par l'OAP 12

En magenta (xxxxx) : ajout ou ajustement de rédaction, de disposition, d'orientation
En rouge barré (~~xxxxx~~) : disposition, rédaction supprimée

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 pour primo-accédants et/ou en accession ~~sociale~~ abordable
			Opération d'ensemble	Aménagement progressif (dans le cadre de schéma d'ensemble)				
12 A	Secteur à urbaniser entre le centre-bourg et La Jaginière : secteur A (dont projet EHPAD)	15550	OUI	OUI	PROJET EHPAD + Résidence autonomie (ou assimilée) + 2 à 3 logements individuels			
12 B	Secteur à urbaniser entre le centre-bourg et La Jaginière : secteur B (dont extension du CIMETIERE)	~~124 400~~ 108850 (dont extension cimetière)	OUI	OUI	~~17~~ 20	logements / ha	~~20%~~ 30%	~~25 %~~ 20 % des logements

ENJEUX / OBJECTIFS

Principale extension envisagée du bourg, localisée de part et d'autre de la voie-ferrée, entre le centre-bourg (proximité du cimetière, de la salle des fêtes) et le secteur de la Jaginière au Nord-Est du centre.

L'aménagement de ce secteur devrait être assuré dans le cadre d'un aménagement d'ensemble, le cas échéant par le lancement d'une nouvelle zone d'aménagement concerté sur le secteur B, devant prendre le relai de la Z.A.C. de la Rogère pour maîtriser une partie de l'offre en logements et satisfaire ainsi une partie des besoins en logements, notamment dans des objectifs de mixité urbaine et sociale, sur une quinzaine d'années.

Dans cette optique, l'orientation d'aménagement et de programmation définie sur ce secteur a pour objectif de définir les grandes lignes directrices de cette extension urbaine, en veillant surtout à assurer une cohérence de son aménagement d'ensemble, qui justifie le périmètre retenu de part et d'autre de la voie ferrée.

Principaux enjeux d'aménagement de ce secteur :

- Représenter, à travers ses formes urbaines, une extension ~~**de centre-ville plus qu'un quartier périphérique de l'agglomération**~~ composée de regroupements de constructions conçus en harmonie avec son environnement et favorisant la mise en valeur des qualités du site (chemins, rus, fossés existants, végétation, haies, vues lointaines, topographie...),
- Constituer, à travers ses déplacements, **un espace d'articulation facilitant les liaisons notamment ''douces'' entre le centre-ville et les secteurs urbains de la Jaginière**.

AVERTISSEMENT

L'orientation d'aménagement et de programmation de la zone AU2, sera précisée lors de l'ouverture à l'urbanisation de tout ou partie ~~chacun~~ des secteurs concernés.

MODALITÉS D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR

L'urbanisation sera réalisée de manière progressive (cf. O.AP. - Partie 1 : échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs AU).

Elle sera assurée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Dans tous les cas, cet aménagement devra être progressif dans le temps, de manière à assurer :

- ◊ une production de logements sur environ quinze ans à compter de la date d'approbation du P.L.U. révisé, dont une production de logements sociaux,
- ◊ la construction d'un EHPAD (établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes), au sein du secteur A **(cf. illustration graphique)**, accompagné de la réalisation de logements locatifs sociaux (résidence autonomie ou assimilée).
- ◊ l'aménagement d'un parking relais, d'accès au centre de l'agglomération et aux plages, à usage mutualisé, au sein du secteur A **(cf. illustration graphique)**.

L'aménagement du périmètre d'étude devra aboutir, pour chacun des secteurs, à la création de quartiers affirmant leur propre identité. Le respect des orientations suivantes s'inscrit dans cet objectif.

ORIENTATIONS RELATIVES A L'HABITAT

Production minimale de logements à respecter

L'aménagement du secteur doit assurer une production de logements respectant une **densité minimale de ~~17~~ 20 logements / ha**.

Secteur d'étude de 12,4 ha comprenant les secteurs A et B	Superficie du secteur aménageable	Densité minimale à respecter (pour les opérations d'aménagement créant des logements)	Production minimale de logements locatifs sociaux ~~et de logements aidés~~ et de logements pour primo-accédants et/ou en accession abordable
SECTEUR A	1,55 ha	PROJET EHPAD + Résidence autonomie (ou assimilée) + 2 à 3 logements individuels	
SECTEUR B	10,9 ha aménageables dont surface à préciser destinée à l'extension du cimetière	~~17~~ 20 logements / ha	30 % en logements locatifs sociaux ~~25~~ 20 % en logements ~~aidés~~ pour primo-accédants et/ou en accession abordable

* ***Les surfaces non constructibles, préservées pour des intérêts généraux s'imposant à l'opération d'aménagement (zones humides, zones non aedificandi prévues par le P.L.U., cône de vue à préserver défini au règlement graphique...), sont déduites du calcul des densités minimales de logements à respecter.***

En secteur B : en cas d'aménagement d'une partie seulement d'un secteur qui serait destinée à la construction de logements, le nombre de logements et de logements sociaux (voir ci-après) sera calculé au prorata de la surface utilisée pour cette opération, en respectant les objectifs de densité et de nombre de logements locatifs sociaux et de logements pour primo-accédants et/ou en accession abordable définis dans la présente orientation d'aménagement.

1.4.3. La modification de l'OAP 12 du secteur de La Jaginière *(suite)*

ORIENTATIONS RELATIVES À L'HABITAT EN SECTEUR B *(suite)*

Part de logements ~~locatifs~~ sociaux à intégrer

L'aménagement du secteur devra comprendre au moins :

. **~~20 %~~ 30 %** de logements locatifs sociaux parmi les logements à produire sur le secteur (pouvant être ventilés librement par l'aménageur au sein du secteur à aménager) et

. **~~25 %~~ 20%** de logements ~~aidés~~ pour primo-accédants et/ou en accession abordable.

ORIENTATIONS RELATIVES AUX DÉPLACEMENTS ET A L'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR D'ÉTUDE

Ces orientations d'aménagement sont illustrées pour certaines d'entre elles par le document graphique ci-après.

- **Orientations relatives aux déplacements**

Prévoir :

~~◊ Liaison routière Est - Ouest, offrant un contournement nord du bourg : liaison routière depuis la rue de la Montée à la Chatte (à l'est) à la rue de Nantes (à l'Ouest)~~

- ◊ La desserte des secteurs concernés en reprenant les principes d'accès portés au document graphique joint ci-après, conformément à la légende,
- ◊ Le retraitement des carrefours de voies de desserte,
- ◊ Des liaisons ''douces'' (piétons, cycles) interquartiers, en reprenant les principes de desserte portés sur le document graphique ci-après, conformément à la légende,

~~dont le franchissement sécurisé de la voie ferrée (à définir et à valider auprès des services gestionnaires concernés)~~

- ◊ La desserte par cheminements 'doux' des lieux de centralité.

En secteur A, outre ce qui est indiqué ci-dessus,

En cas de desserte du secteur depuis la rue de la Jaginière, l'accès créé sur la rue de la Jaginière devra être sécurisé, en prévoyant notamment de reculer suffisamment cet accès par rapport au virage situé à l'Ouest pour assurer de bonnes conditions de visibilité, comme cela est illustré sur le document graphique ci-après.

Le bouclage entre la rue René-Guy-Cadou et la rue de la Jaginière à travers la desserte du secteur A est facultatif. Sa réalisation est laissée à la discrétion de l'aménageur en fonction des besoins de l'opération.

Par ailleurs, Il convient de ménager la capacité de réalisation d'un cheminement ''doux'' reliant la rue René-Guy-Cadou au secteur B.

1.4.3. La modification de l'OAP 12 du secteur de La Jaginière *(suite)*

ORIENTATIONS RELATIVES AUX DÉPLACEMENTS ET A L'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR D'ÉTUDE

(suite)

- **Orientations relatives à l'aménagement du secteur AU1 (cf. secteur A sur l'illustration graphique)**

Prévoir, en reprenant les principes illustrés sur le document graphique ci-après :

◊ La construction d'un EHPAD et de logements pour personnes âgées de type résidence autonomie ou assimilée, pouvant le cas échéant être complété d'une offre en logements à l'entrée Ouest du secteur A,

◊ L'aménagement d'un parking public de délestage d'entrée d'agglomération, à usage mutualisé, devant faire l'objet d'un traitement permettant d'en assurer son insertion dans le paysage en cohérence avec les prescriptions de l'AVAP*, notamment celles relatives à la prise en compte du cône de vue sur la mer,

◊ L'aménagement d'espaces verts et collectifs,

◊ La mise en valeur du patrimoine végétal et paysager : haies végétales à conserver ou à défaut, prévoir des plantations d'essences locales équivalentes en linéaire à celles qui seraient supprimées au sein du secteur A…),

◊ La prise en compte du cône de vue sur la mer illustré sur le document graphique ci-après et également traduit dans les prescriptions de l'AVAP* de la commune, à travers les aménagements, plantations et constructions susceptibles de concerner le cône de vue, à savoir :

- des aménagements paysagers,
- l'aménagement de l'aire de stationnement de délestage d'intérêt collectif, à usage mutualisé, devant faire l'objet d'un traitement paysager,
- la voie permettant de desservir tout ou partie du secteur,
- des constructions de logements.

◊ La prise compte des zones humides délimitées au sein du secteur, à travers l'application de la démarche ERC (éviter, réduire, compenser) et en application du SDAGE Loire Bretagne et du SAGE Marais breton et du bassin versant de la Baie de Bourgneuf.

- **Orientations relatives à l'aménagement du secteur AU2 (cf. secteur B sur l'illustration graphique)**

Prévoir, en reprenant les principes illustrés sur le document graphique ci-après :

◊ La possibilité d'extension du cimetière à ménager,

◊ ~~Aménagement d'un parking public à usage mutualisé, notamment utilisé pour le cimetière~~

◊ L'affirmation de lieux de centralité et d'identité des quartiers (notamment à la convergence de cheminements ''doux''),

◊ L'aménagement d'espaces verts et collectifs,

◊ La conservation ou la recréation d'espaces de jardins familiaux ou à usage collectif,

◊ La mise en valeur du patrimoine végétal et paysager : vallon humide, ~~cônes de vue sur la baie,~~ boisements, haies végétales d'intérêt paysager,

◊ La prise en compte des cônes de vue sur la baie. ~~boisements…)~~.

* AVAP : Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine

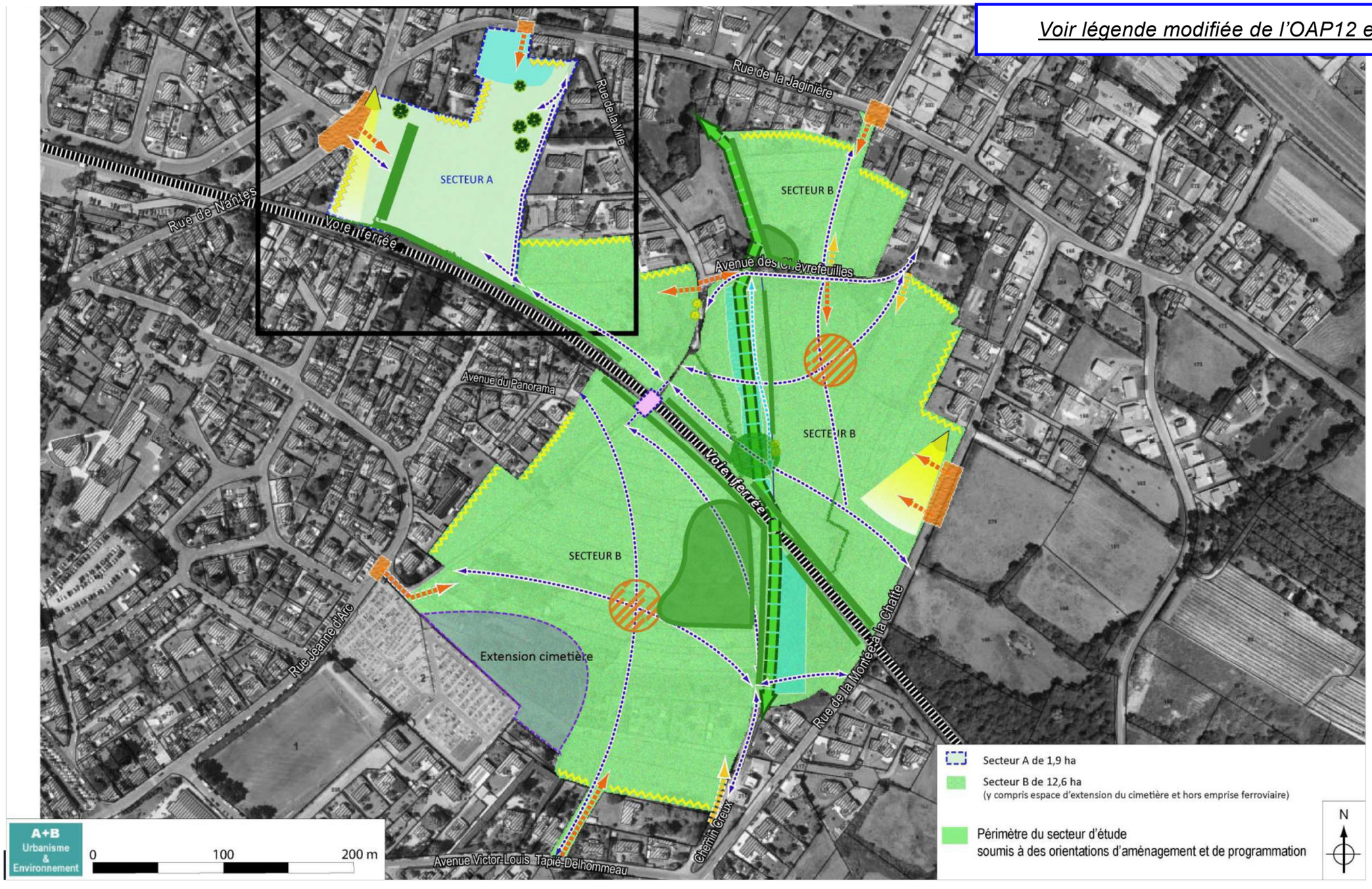
1.4.3. La modification de l'OAP 12 du secteur de La Jaginière *(suite)*

2) Modification de l'illustration graphique de l'OAP 12 de la Jaginière et insertion d'un focus pour le nouveau secteur AU1

Projet d'illustration graphique après MODIFICATION n°1 du PLU

Principes d'aménagement de l'ensemble du secteur AU de La Jaginière

Voir légende modifiée de l'OAP12 en page suivante



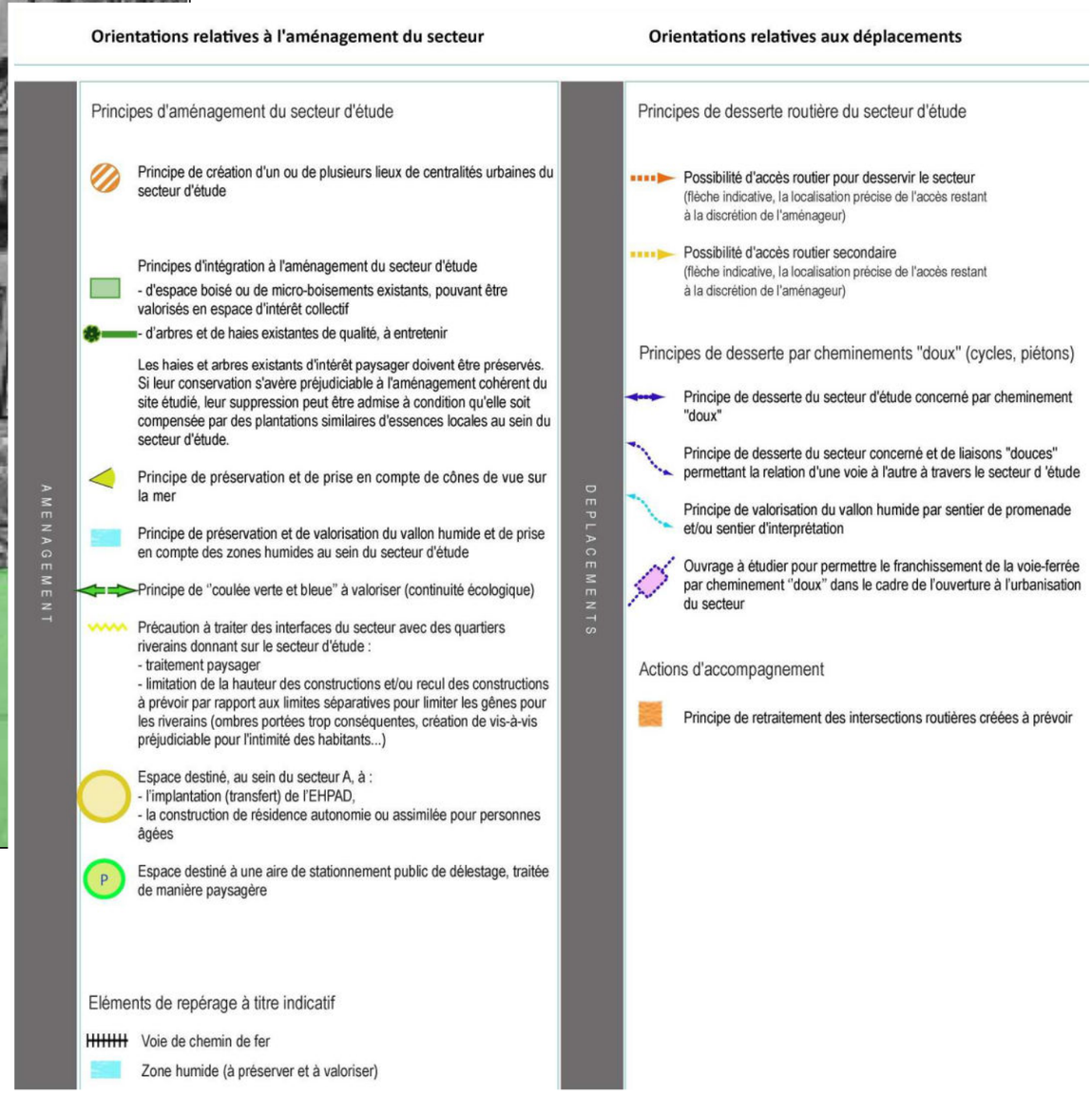
1.4.3. La modification de l'OAP 12 du secteur de La Jaginière *(suite)*

Projet d'illustration graphique après MODIFICATION n°1 du PLU

Principes d'aménagement du futur secteur AU1



Légende modifiée de l'OAP12 (voir modifications en page suivante)



1.4.3. La modification de l'OAP 12 du secteur de La Jaginière *(suite)*

3) Modification la légende de l'OAP 12 de la Jaginière

Orientations relatives à l'aménagement du secteur

Orientations relatives aux déplacements

AMENAGEMENT

Principes d'aménagement du secteur d'étude

Principe de création d'un ou de plusieurs lieux de centralités urbaines du secteur d'étude

Principes d'intégration à l'aménagement du secteur d'étude
- d'espace boisé ou de micro-boisements existants, pouvant être valorisés en espace d'intérêt collectif
- de haies existantes de qualité, à entretenir

Les haies et arbres existants d'intérêt paysager doivent être préservés. Si leur conservation s'avère préjudiciable à l'aménagement cohérent du site étudié, leur suppression peut être admise à condition qu'elle soit compensée par des plantations similaires d'essences locales au sein du secteur d'étude.

Principe de préservation de cônes de vue (sur la mer)

Principe de préservation et de valorisation du vallon humide et de prise en compte des zones humides au sein du secteur d'étude

Principe de "coulée verte et bleue" à valoriser (continuité écologique)

Précaution à traiter des interfaces du secteur avec des quartiers riverains donnant sur le secteur d'étude :
- traitement paysager
- limitation de la hauteur des constructions et/ou recul des constructions à prévoir par rapport aux limites séparatives pour limiter les gênes pour les riverains (ombres portées trop conséquentes, création de vis-à-vis préjudiciable pour l'intimité des habitants...)

Espace destiné, au sein du secteur A, à :
- l'implantation (transfert) de l'EHPAD,
- la construction de résidence autonomie ou assimilée pour personnes âgées

P Espace destiné à une aire de stationnement public d'entrée d'agglomération, traitée de manière paysagère

Eléments de repérage à titre indicatif

Voie de chemin de fer

Zone humide (à préserver et à valoriser)

DEPLACEMENTS

Principes de desserte routière du secteur d'étude

~~Principe d'artère routière et de liaison interquartier, devant être respecté et intégré à l'aménagement.~~
~~Cette desserte doit assurer la liaison entre la rue de Nantes et la rue de la Montée à la Chatte, en suivant un des tracés suivants :~~
~~**V1** : Tracé évitant le vallon humide,~~
~~et/ou~~
~~**V2** : Liaison plus courte, franchissant le vallon humide, à condition de justifier de l'incapacité de réaliser ce tracé hors zone humide et dans la mesure du possible, de prévoir les dispositions pour éviter ou à défaut réduire les incidences du projet de voirie sur la zone humide.~~

~~Principe~~ Possibilité d'accès routier pour desservir le secteur
(flèche indicative, la localisation précise de l'accès restant à la discrétion de l'aménageur)

~~Principe~~ Possibilité d'accès routier secondaire et facultatif
(flèche indicative, la localisation précise de l'accès restant à la discrétion de l'aménageur)
sous réserve de respecter les conditions suivantes :

le chemin carrossable existant, raccordé à la rue de la Jaginière et à la rue de la Ville, peut être repris et utilisé en tant que voie partagée, ne pouvant desservir que quelques constructions (une dizaine au plus) pour éviter de supporter un trafic routier trop conséquent.

la desserte depuis l'avenue des Chèvrefeuilles peut être admise, à condition de limiter les flux automobiles sur la partie de la voie se raccordant à la rue de la Jaginière. Ces flux doivent essentiellement être orientés vers la rue de la Ville. La desserte principale de ce secteur doit être réalisée par la rue de la Montée à la Chatte.

Une desserte routière complémentaire du secteur peut être admise depuis l'avenue V.L. Tapie-Delhommeau, à condition qu'elle ne desserve qu'un noyau d'habitations (10 tout au plus).

Principe d'accès directs aux constructions pouvant être admis depuis la rue de la Montée à la Chatte.

Principe d'aire de stationnement public à aménager, de préférence, à usage mutualisé.

Principes de desserte par cheminements "doux" (cycles, piétons)

Principe de desserte du secteur d'étude concerné par cheminement "doux"

Principe de desserte du secteur concerné et de liaisons "douces" permettant la relation d'une voie à l'autre à travers le secteur d 'étude

Principe de valorisation du vallon humide par sentier de promenade et/ou sentier d'interprétation

~~Principe de continuité de cheminement "doux" à prévoir depuis la rue de la Ville à la rue Jeanne d'Arc, devant accentuer la relation de proximité entre le quartier de la Jaginière (au Nord de la voie ferrée) et le coeur de ville.~~

Ouvrage ~~à prévoir~~ à étudier pour permettre le franchissement de la voie ferrée par ~~le~~ cheminement "doux" dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation du secteur

Actions d'accompagnement

Principe de retraitement des intersections routières créées à prévoir

1.4.4. La modification du rapport de présentation du PLU

1) La modification du tableau des surfaces

Le projet d'ouverture à l'urbanisation d'une partie du secteur AU2 de la Jaginière, à savoir 1,9 ha de terrain devant être reclassés en secteur AU1, induit une modification du tableau des surfaces existant au rapport de présentation du PLU (cf. Titre 2 - Chapitre 2, page 211 du rapport de présentation existant).

D'autres légers ajustements apportés au règlement graphique du PLU font évoluer le tableau des surfaces, comme cela est précisé au chapitre XI de la présente notice.
Pour indication, les surfaces en zone AU doivent prendre en compte :

- l'ouverture à l'urbanisation d'une partie du secteur AU2 de la Jaginière sur 1,9 ha, reclassé en secteur AU1,
- Le reclassement en zone UBR des secteurs de la ZAC de la Rogère, opération finalisée, qui étaient classées en zone AU1R (soit une zone UBR atteignant une surface de 11,58 ha après la modification du PLU) - voir chapitre VII suivant.

Ci-dessous, un extrait du tableau des surfaces relatifs à l'évolution des zones AU suite à la présente modification n°1 du PLU (voir tableau complet en chapitre XI suivant).

TYPE DE ZONE AU P.L.U.	ZONAGE	SURFACES AU P.L.U (en ha) AVANT REVISION	SURFACES AU P.L.U. (en ha) APRES REVISION
Zone A Urbaniser « AU » (27,61 ha)	AU1	11,89	~~1,61~~ 3,51
	AU1R	12,26	~~3,62~~ 0
	AU1S	5,67	5,62
	AU2	34,75	~~14,86~~ 12,95
	AU2L	/	1,91

2) L'intégration (adjonction) au rapport de présentation de la présente notice de présentation (cf. chapitre XI de la présente notice)

La présente notice de présentation sera intégrée au dossier de P.L.U. en étant ajoutée ou jointe au rapport de présentation existant, mettant à jour (complétant voire remplaçant) les informations relatives au secteur de la Jaginière contenues dans le rapport de présentation existant.

II. La modification du PLU relative au site actuel de l'Ehpad résultant du projet de transfert de cet établissement

2.1. - Présentation du site existant de l'actuel Ehpad

2.1.1 Rappel : le site de l'Ehpad actuel, avenue Louis Gautier

L'Ehpad (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes) de La Bernerie-en-Retz est édifié sur un terrain d'environ 0,7 ha (environ 7066 m² selon le cadastre) localisé avenue Louis Gautier, au sud-est du centre-bourg et proche du trait de côte : l'extrémité sud du bâtiment est distante d'une soixantaine de mètres (seulement) du rivage de la baie de Bourgneuf.



Fond : *geoportail.gouv.fr*



Fond : *geoportail.gouv.fr*

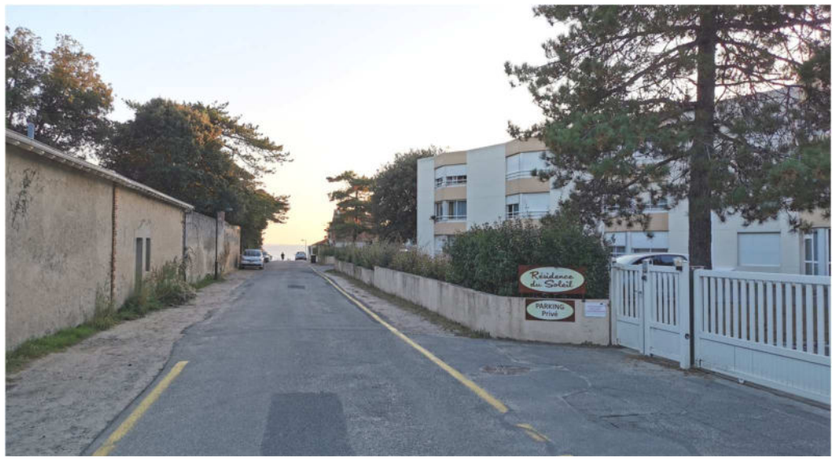
Les constructions actuelles occupent un peu plus de 1 650 m², le bâtiment principal représentant à lui seul une emprise au sol d'environ 1 635 m².

Une partie de l'unité foncière, côté baie de Bourgneuf, étant préservée de toute construction et classée en zone N par le PLU en vigueur, l'espace constructible actuellement classé en zone UB au PLU en vigueur (avant modification), correspond à une surface d'environ 6155 m².

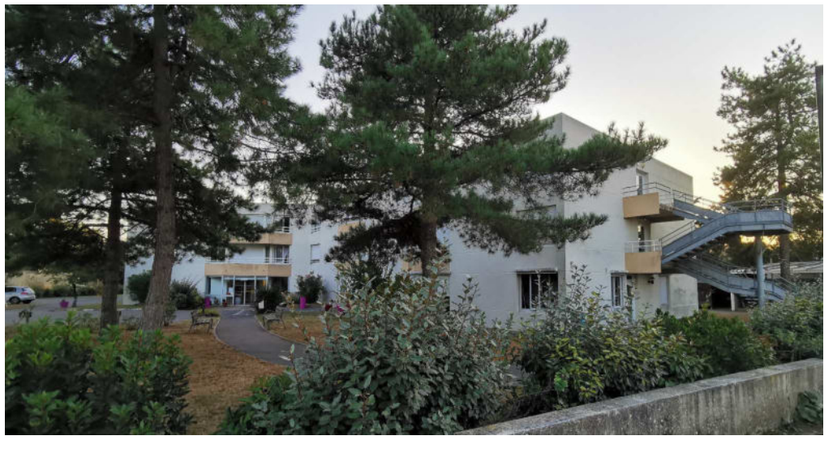
2.1.2 Le contexte urbain et paysager du site de l'actuel Ehpad

Le bâtiment sur son site

L'actuel Ehpad, sis avenue Gautier, présente un bâtiment émergeant sur trois niveaux (R+2), dont le recul assez marqué par rapport aux voies publiques, profitant à la conservation d'un cadre de verdure, atténuent son empreinte imposante dans le paysage et en facilitent son insertion dans le tissu urbain existant, malgré le contraste de gabarit de constructions que ce bâtiment génère.



Le site et bâtiment de l'Ehpad (aile Est) perçu depuis l'avenue Louis Gautier. Un bâtiment établi sur trois niveaux contrastant avec l'habitat pavillonnaire.



Le site et le bâtiment de l'Ehpad (aile Nord), en recul par rapport à la rue des Carrés.

Les principales caractéristiques du contexte urbain du site

Le site de l'Ehpad existant s'inscrit dans un contexte d'habitat à dominante pavillonnaire, caractérisé par :

- des constructions individuelles, établies sur un ou deux niveaux au maximum,
- à l'Ouest du site occupé par l'Ehpad, un tissu urbain relativement bien organisé et ordonné, marqué par une relative proximité des constructions principales par rapport à la voie publique (rue des Carrés) et par une prééminence de continuité urbaine se traduisant par des implantations de constructions s'appuyant régulièrement sur une limite séparative conférant une impression de plus forte densité urbaine,



- À l'Est du site de l'actuel Ehpad et de l'avenue Louis Gautier, un tissu urbain semblant un peu plus lâche, surtout au Sud-Est du site marqué par une prédominance d'espaces verts, libres de construction, faisant place au Nord de l'avenue du docteur Marmottan, à un quartier de constructions individuelles traditionnelles assez bien ordonnées mais établies généralement en recul de la voie publique et des limites séparatives, véhiculant une impression de densité urbaine un peu moindre.





Le site de l'Ehpad existant dans son contexte urbain, marqué par une légère césure entre le quartier d'habitat à l'Ouest de l'avenue Louis Gautier, en continuité du centre-bourg et l'espace d'habitat pavillonnaire développé plus à l'Est et au Nord-Est du site, paraissant un peu plus lâche dans sa perception depuis la voie publique.

2.2. - Le projet d'évolution du site de l'Ehpad

2.2.1 La réflexion sur le devenir du site de l'Ehpad

Le projet de transfert de l'actuel Ehpad dit 'Résidence du Soleil' soulève la question et les enjeux du devenir du site actuel, avenue Louis Gautier.

Le projet de reconversion du bâtiment n'est pas défini à ce jour. Cependant, il constituera pour la Commune, propriétaire du terrain, une opportunité de répondre aux besoins futurs du territoire. Sans présager d'un futur projet, la municipalité souhaite saisir l'occasion de la modification du PLU, pour inscrire à travers le document d'urbanisme (PLU) certains principes :

- Tout d'abord, le souhait de privilégier une réhabilitation du bâtiment plutôt qu'une démolition / reconstruction, afin de limiter l'empreinte environnementale du projet ; cependant, au cas où une incapacité majeure ne permettrait pas d'assurer une réhabilitation de tout ou partie du bâtiment existant, un projet de démolition / construction pourra éventuellement être admis à condition de s'assurer d'une insertion harmonieuse dans le paysage et d'une cohérence avec le tissu urbain existant ;
- Ensuite, le souhait de préserver la qualité du site et particulièrement les espaces extérieurs (boisement, plantations existantes), en limitant les besoins de stationnement du futur projet, ceci dans la logique de réhabilitation du bâtiment et selon la politique menée par la Commune de limitation de l'usage de l'automobile ;
- Enfin, la volonté d'inscrire au moins une part significative du projet en lien avec la politique en faveur de la création de logements à vocation sociale en direction des populations éprouvant des difficultés à se loger sur le territoire (voir à ce titre la modification exposée en chapitre V de la présente notice).

C'est en ce sens que la modification du PLU intègre :

- l'insertion d'une orientation d'aménagement et de programmation spécifique à ce site, avenue Louis Gautier,
- une évolution du règlement graphique du site et adaptation du règlement écrit de la zone concernée,

permettant d'orienter l'évolution du site en prenant en considération le contexte urbain existant et de manière à adopter des dispositions les plus favorables à la requalification du site en poursuivant les objectifs et principes déclinés précédemment.

Ces modifications sont présentées ci-après.

2.2.2 L'intégration d'une OAP (orientation d'aménagement et de programmation) relative au site en vue d'une possible requalification

Le projet de définition d'une OAP (OP17) accompagnant le projet de requalification du site de l'Ehpad devant être reclassé en secteur UA^{OAP17} *

La définition d'une OAP (orientation d'aménagement et de programmation) relative au site actuel de l'Ehpad s'avère nécessaire pour encadrer au mieux tout projet de requalification du site :

- en respectant les grands principes d'aménagement définis par la Commune (voir chapitre 2.2.1),
- en poursuivant des objectifs de valorisation et de densification urbaine (dans le cadre du développement d'un programme de logements).

Cette nouvelle OAP n°17, devant être insérée à la pièce n°3 du PLU (OAP), est exposée en page suivante.

* Elle est accompagnée d'une modification de règlement graphique (zonage), présentée en chapitre 2.2.3.

2.2. - Le projet d'évolution du site de l'Ehpad

Le projet de définition d'une OAP (OAP17) du site devant être reclassé en secteur UA^{OAP17}

en vue du projet de transfert de l'Ehpad et pour permettre une requalification cohérente du site

Nouvelle OAP 17

OAP 17 - Principes de requalification urbaine du secteur de l'EHPAD actuel, inséré entre l'avenue Louis Gautier et la rue des Carrés

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)				
17	Site de requalification urbaine - rue des Carrés / avenue Louis Gautier	6100	OUI	NON	40	logements / ha	*Voir ci-dessous*	

ENJEUX / OBJECTIFS

Secteur de requalification urbaine proche du trait de côte et localisé au Sud du centre-bourg correspondant au site actuellement occupé par l'EHPAD, destiné à être transféré.

L'orientation d'aménagement et de programmation définie sur ce secteur, vise à requalifier le site (par une opération de renouvellement urbain) en prenant en compte les habitations périphériques (prise en compte de leurs orientations, expositions des façades principales) et la proximité de la mer.

La requalification du site d'étude doit être envisagée dans le cadre d'un projet de réhabilitation du bâtiment existant devant maintenir une destination à dominante d'habitat.

Ce n'est qu'en cas d'incapacité à réhabiliter le bâtiment, devant être justifiée, que pourrait éventuellement être envisagée une opération de démolition / construction(s).

Dans tous les cas, le projet doit respecter la vocation de la zone et les destinations admises dans ce secteur selon le règlement du PLU.

ORIENTATIONS RELATIVES A L'HABITAT

En cas de projet de requalification du site pour la création de logements, le projet d'aménagement devra :

- Respecter une densité minimale de logements de 40 logements / ha * (pour toute opération d'aménagement créant des logements) ;
- Comprendre au moins :

25% de logements locatifs sociaux et **10 %** en accession abordable parmi les logements à produire*, OU BIEN
35% de logements locatifs sociaux parmi les logements à produire*.

* ***En cas d'aménagement d'une partie seulement du site qui serait destinée à la construction de logements,*** *le nombre de logements et de logements sociaux sera calculé au prorata de la surface utilisée pour cette opération, en respectant les objectifs définis dans la présente orientation d'aménagement.*

2.2. - Le projet d'évolution du site de l'Ehpad

Le projet de définition d'une OAP (OAP17) du site devant être reclassé en secteur UA^{OAP17} *(suite)*



périmètre du secteur d'étude : environ 0,61 ha
soumis à des orientations d'aménagement et de programmation

AMENAGEMENT

Principe de requalification et d'aménagement du site

Emprise indicative globale des constructions existantes sur le site.

1. La réhabilitation du bâtiment principal doit être priorisée avant toute autre option. Elle doit être à destination principale d'habitation. Elle peut admettre des extensions limitées des constructions existantes et possiblement des démolitions partielles des constructions existantes non utiles au projet de réhabilitation. Le projet de réhabilitation doit respecter les conditions suivantes, notamment en cas d'extension :

- la hauteur maximale de constructions ne doit pas excéder 3 niveaux (R+2) et le point le plus élevé des constructions existantes sur le site.
- à moins de 5 mètres des limites séparatives du secteur d'étude, la hauteur et l'implantation des constructions doivent respecter les règles prévues aux articles UA 7 et UA10 du règlement écrit. Ainsi, la hauteur ne peut excéder 7 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère.

2. A titre exceptionnel et sous réserve d'être justifié par une incapacité devant être démontrée à assurer la réhabilitation du bâtiment existant, pourrait être admise une opération de démolition totale ou partielle du bâtiment pour faire place à une ou plusieurs nouvelles constructions à destination principale d'habitation,
dans les conditions suivantes devant permettre d'assurer une cohérence urbaine avec le restant du secteur UA riverain, à savoir :

- la hauteur et l'implantation des constructions doivent respecter les règkles prévues aux articles UA6, UA7 et UA10 du règlement écrit. Ainsi, la hauteur ne peut excéder 7 m à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère.

Arbre ou espace boisé à conserver (sauf nécessité sanitaire ou paysagère justifiée, sous réserve d'être compensés par des des plantations similaires d'essences locales sur le secteur d'étude)

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.

Desserte viaire (routière)

Principe de reprise des accès existants ou possibilités de création d'accès routiers* admises, pouvant être des accès directs, pour desservir le secteur (desserte par les véhicules) :
- depuis la rue des Carrés
- depuis l'avenue Louis Gautier

* Ces accès devront rester limités :
les accès seront jumelés ou mutualisés pour assurer la desserte de plusieurs logements ou constructions.
les accès directs sont interdits à moins de 20 m de l'intersection de la rue des Carrés avec l'avenue Louis Gautier.

Cheminements "doux" (piétonniers, cyclables)

Principe de desserte du secteur par les liaisons 'douces', à partir des voies périmètrales (rue des Carrés et avenue Louis Gautier).

2.2.3 La modification du règlement graphique liée au projet de transfert de l'Ehpad

Le projet de reclassement en **zone UA** du site occupé par l'Ehpad, actuellement classé en zone UB

Les facteurs suivants, à savoir :

- Le contexte urbain existant, marqué par un tissu urbain relativement resserré et ordonné le long de la rue des Carrés (constructions ordonnées et proches de la rue, respectant un alignement les unes par rapport aux autres), caractéristique des formes urbaines traditionnelles du centre-bourg (cf. chapitre 2.1.2),
- La volonté de réduire l'impact du stationnement sur les capacités d'aménagement de l'espace et de préservation des boisements, plantations existantes,
- La volonté de favoriser la requalification du site par réhabilitation prioritaire du bâtiment existant, celle-ci pouvant néanmoins s'accompagner si cela s'avère nécessaire, par une démolition partielle de constructions existantes.
- Ce n'est qu'en cas d'incapacité devant être justifiée à assurer une réhabilitation même au moins partielle du bâtiment, que pourraient être admises une démolition de tout pou partie du bâtiment existant ou de ses annexes et la réalisation de constructions nouvelles dans le cadre d'une opération devant permettre une densification urbaine raisonnée et adaptée à son contexte, en permettant une valorisation du site en phase avec le tissu urbain plus dense rencontré en zone UA qu'en zone UB.

militent pour une inscription du site de l'Ehpad dans la zone UA caractérisant le tissu bâti du centre-bourg et des cœurs de quartiers anciens de l'agglomération (cf. règlement écrit).

Cette modification de règlement graphique (zonage) est illustrée en page suivante.

La justification du reclassement en **zone UA** du site occupé par l'Ehpad, actuellement classé en zone UB

Plus au Nord du site d'étude, le bâti implanté le long de l'avenue de la Croix Lucas marque la limite Est de la zone UA et la limite Est du périmètre de l'AVAP.

Il apparaît donc cohérent d'inscrire en zone UA l'avenue Louis Gautier dans le prolongement de l'avenue de la Croix Lucas et d'insérer donc dans cette zone, le secteur d'étude de l'actuel EHPAD en vue d'une possible requalification future, ce site étant également compris dans le périmètre de l'AVAP. Le classement en zone UA du site de l'EHPAD a pour but d'assurer une certaine cohérence dans l'application des règles d'urbanisme entre ce site et le quartier de la rue des Carrés, concernés par les dispositions du site patrimonial remarquable (AVAP).

Les dispositions de la zone UA de centre bourg correspondent mieux à la densité de construction actuelle observée dans l'environnement de l'EHPAD, par rapport à celle de la zone UB qui correspond à un tissu pavillonnaire.

Le coefficient d'emprise au sol des constructions en zone UA s'élève à 80 % au lieu de 50 % en zone UB, mais l'OAP 17 introduit des objectifs de préservation d'espaces arborés (cf. OAP17) qui restreindront sensiblement les possibilités de développement au sol des constructions au sein du site.

La règle de la zone UA relative aux stationnements est moins prescriptive que celle de la zone UB. Elle permettra de limiter l'espace extérieur dédié aux véhicules sur le futur projet. Ce point rejoint deux objectifs de la commune :

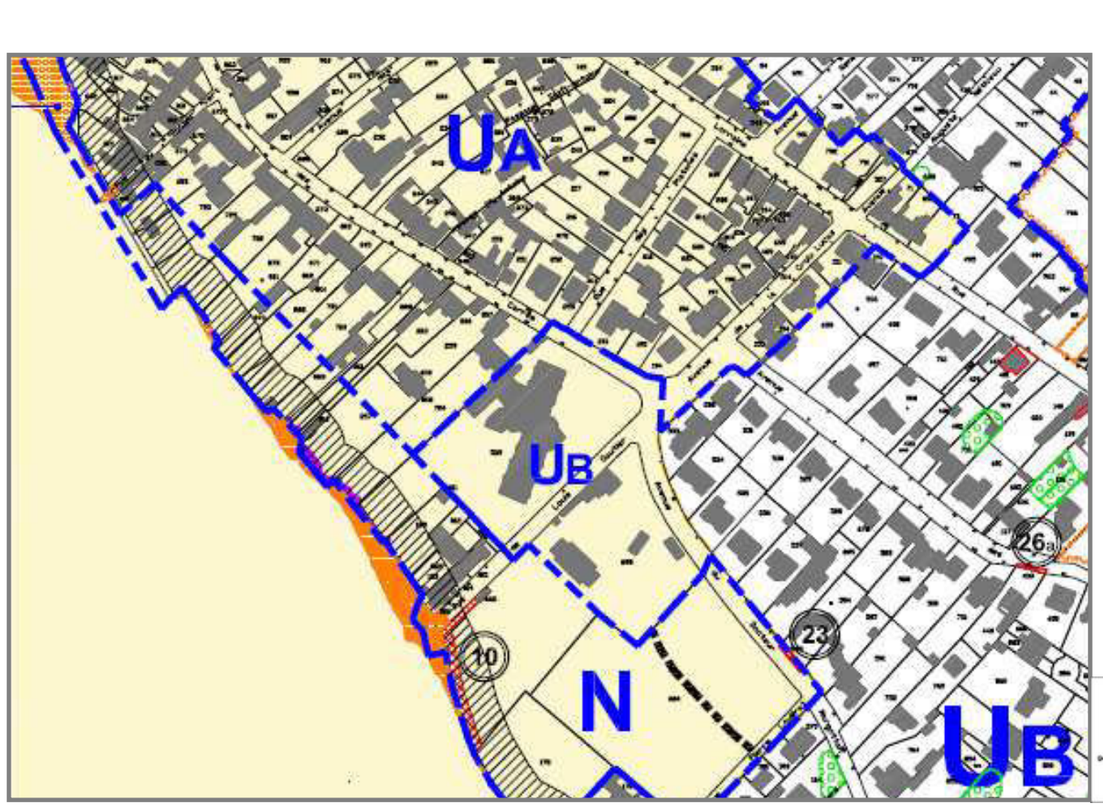
- Favoriser les modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle, en cherchant à limiter le nombre de véhicules utilisés par chaque logement. C'est aussi dans cette optique que la commune développe le projet de parking de délestage en entrée du cœur de bourg, sur le site de la Jaginière et favorise le développement des modes doux sur son territoire.
- Limiter les surfaces des espaces extérieurs occupés par les véhicules, afin de limiter l'emprise des surfaces imperméabilisées et une artificialisation excessive des sols en cohérence avec la loi "Climat et Résilience" et afin de favoriser la préservation et la mise en valeur des qualités des espaces extérieurs du site (arbres et boisements). Ce point est à mettre en rapport avec la volonté de réhabiliter le bâtiment, qui empêche de trouver des capacités de stationnement en sous-sol.

2.2. - Le projet d'évolution du site de l'Ehpad

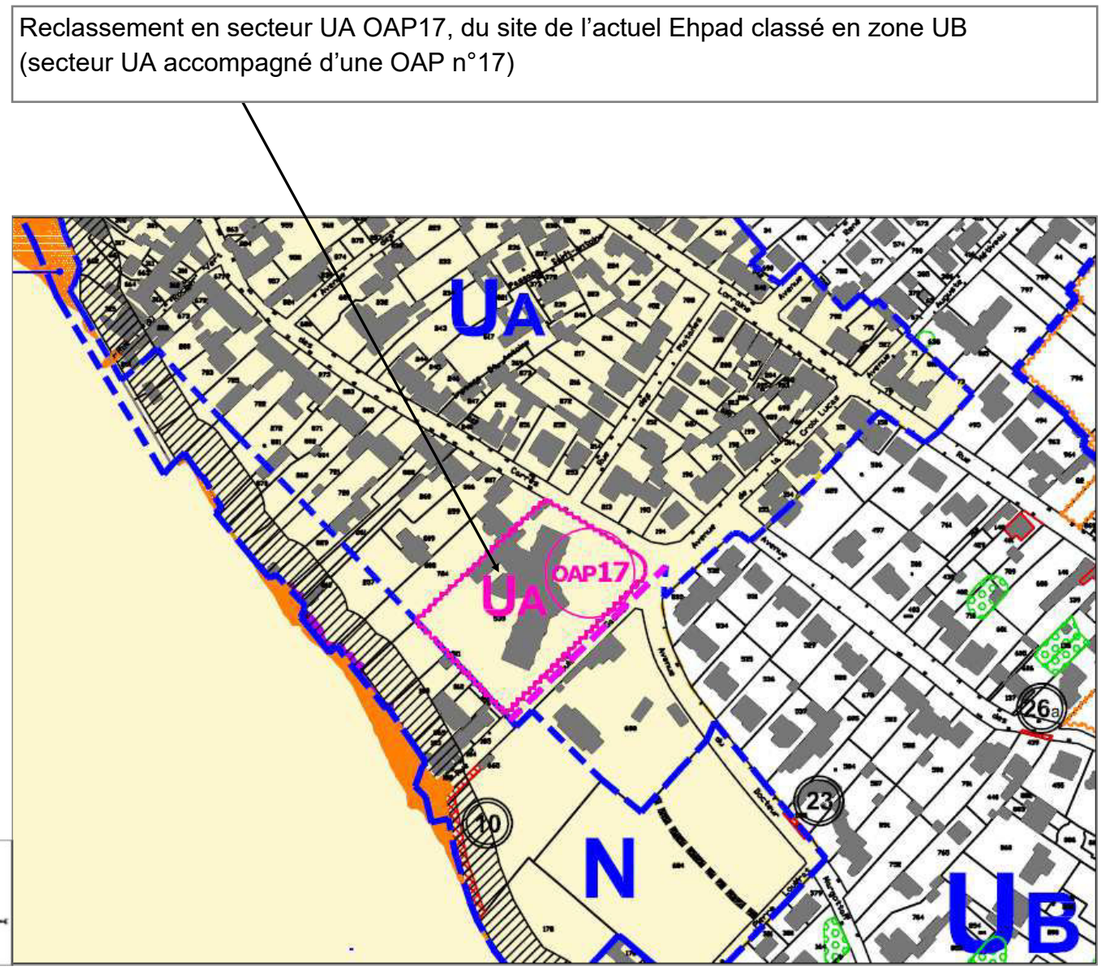
Reclassement en secteur UA^{OAP17} du site actuellement classé en zone UB,

en vue du projet de transfert de l'Ehpad et pour permettre la requalification urbaine du site

Extrait du règlement graphique - AVANT modification



Extrait du règlement graphique - APRES modification



2.2.4 La modification du règlement écrit de la zone UA liée au projet de transfert de l'EHPAD

L'ajustement du règlement écrit de la zone UA, pour prendre en compte la création du secteur UA^{OAP17}

Le règlement écrit de la zone UA est ajusté pour prendre en compte, dans le cadre des objectifs de requalification du site et en en priorité de réhabilitation du bâtiment existant :

- l'instauration de l'OAP17 sur le site de l'Ehpad actuel étant désormais intégré à la zone UA : le règlement de la zone UA doit faire référence à cette OAP17 avec laquelle tout projet de requalification du site doit être compatible *(voir modifications illustrées ci-contre)* ;
- les spécificités du bâtiment existant inhérentes à sa destination initiale (hébergement collectif), se traduisant par des volumes et gabarits particuliers, supérieurs à ceux des constructions à dominante d'habitat individuel rencontrées dans l'environnement du secteur,

  Les particularités architecturales du bâtiment existant impliquent que soient adaptées les règles relatives à la hauteur des constructions (article UA10), afin de permettre pour le moins tous travaux de réhabilitation voire d'adaptation et d'extension limitée du bâtiment existant, dans les limites de la hauteur maximale du bâtiment constatée à la date d'approbation du PLU.

  Ce même article UA10 doit aussi être complété pour préciser que les règles de hauteur maximale de constructions applicables dans l'environnement proche du site, classé en secteur UA, s'appliquent aux éventuelles constructions qui pourraient être admises dans le cadre d'une opération de requalification du site avec démolition / construction(s), seulement en cas d'incapacité avérée à assurer la réhabilitation du bâtiment existant *(voir en page suivante modification de l'article UA10 relatif au site de l'OAP17 (EHPAD actuel)*.

Ces modifications présentées ci-après, sont mises en évidence de la manière suivante :

- *en bleu, règles ajustées ou ajoutées,*
- *en rouge barré, dispositions existantes supprimées*

Intégration des références à l'OAP17, apportée au règlement de la zone UA :

Caractéristiques de la zone, articles UA1, UA3 et UA 10 concernés

La référence à l'OAP 17 avec laquelle tout projet visant à une requalification du site doit être compatible, est introduite dans le règlement de la zone UA, car s'avérant nécessaire, plus précisément dans :

- la présentation des *caractéristiques de la zone*,
- Les *articles UA1, UA3* (voir ci-après) et *UA10* (voir en page suivante)

Les autres dispositions de la zone UA s'appliqueront au site de l'EHPAD actuel (classé UA OAP17), en cohérence avec les règles applicables dans l'environnement proche du site, rue des Carrés.

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

[…]

* **LES SECTEURS CONCERNÉS PAR DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**
Les secteurs ainsi soumis à des orientations d'aménagement et de programmation en zone UA, sont délimités sur les documents graphiques […] et identifiés au présent règlement comme secteurs UA^{OAP} (suivis d'un numéro d'identification du secteur concerné).

Les secteurs UA^{OAP}, sont localisés :

- un secteur UA^{OAP1}, rue Jeanne d'Arc,
- un secteur UAb^{OAP2}, rue de Pornic et avenue des Faisans, à la Rogère ;
- un secteur UA^{OAP17}, avenue Louis Gautier.

ARTICLE UA 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Modification générale, non spécifique au secteur OAP17, présentée au chapitre IX de la présente notice

ARTICLE UA 3 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.2 Voirie

[…]

Secteurs UA^{OAP1} et UAb^{OAP2} et UA^{OAP17} concernés par des orientations d'aménagement et de programmation

Les conditions de desserte de ces secteurs devront respecter les dispositions des orientations d'aménagement lorsque celles-ci sont définies pour le secteur concerné (cf. pièce n°3 "orientations d'aménagement et de programmation" du présent P.L.U. – OAP1 à OAP2 inclus et OAP17).

2.2. - Le projet d'évolution du site de l'Ehpad

2.2.4 La modification du règlement écrit de la zone UA liée au projet de transfert de l'EHPAD

La justification des dispositions spécifiques au secteur visé par l'OAP17, apportées à l'article UA10 :

Article UA 10 – Hauteur des constructions :

Cette disposition insérée à l'article 10 de la zone UA, garantit la possibilité d'assurer une réhabilitation du bâtiment existant en ménageant des possibilités d'extension du volume existant du bâtiment, tout en limitant sa hauteur à l'approche (à moins de 5 mètres) des limites séparatives pour éviter des gênes pour les riverains.

A titre exceptionnel, en cas d'incapacité devant être justifiée de réhabiliter tout ou partie du bâtiment existant, cette règle offre aussi des possibilités de démolition de tout ou partie du bâtiment existant et de permettre la réalisation de nouvelles constructions, mais dont la hauteur maximale devra respecter celle applicable en zone UA du centre-bourg et donc sur les propriétés riveraines, à savoir 7 mètres au maximum à l'égout ou à l'acrotère (soit seulement 1 mètre de plus par rapport au classement du site en zone UB, au PLU de 2018).

Ces dispositions assurent ainsi une possibilité d'extension limitée de l'urbanisation sur ce site localisé en espace proche du rivage, en cohérence avec les dispositions de l'article L.121-13 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UA 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Hauteur maximale autorisée

La hauteur maximale des constructions est mesurée par rapport au terrain naturel.
La hauteur maximale autorisée sera limitée comme cela est indiqué dans le tableau suivant :

Extrait du tableau :

Secteurs	Hauteur maximale de la construction (à l'égout de toiture, au sommet de l'acrotère ou au point le plus haut de la construction)
Secteur UA^{OAP17} (cf. OAP17)	En cas de réhabilitation ou d'extension limitée : **Hauteur en mètres de la construction existante** effectivement constatée à la date d'approbation du PLU (2018) et **7 mètres** applicable à moins de 5 mètres des limites séparatives (à l'égout ou au sommet de l'acrotère) En cas de démolition / construction(s) : **7 mètres** (à l'égout ou au sommet de l'acrotère).

III. Le projet de renouvellement urbain de la rue Jeanne d'Arc modifiant le PLU

3.1. Présentation du secteur d'étude concerné par le projet de modification

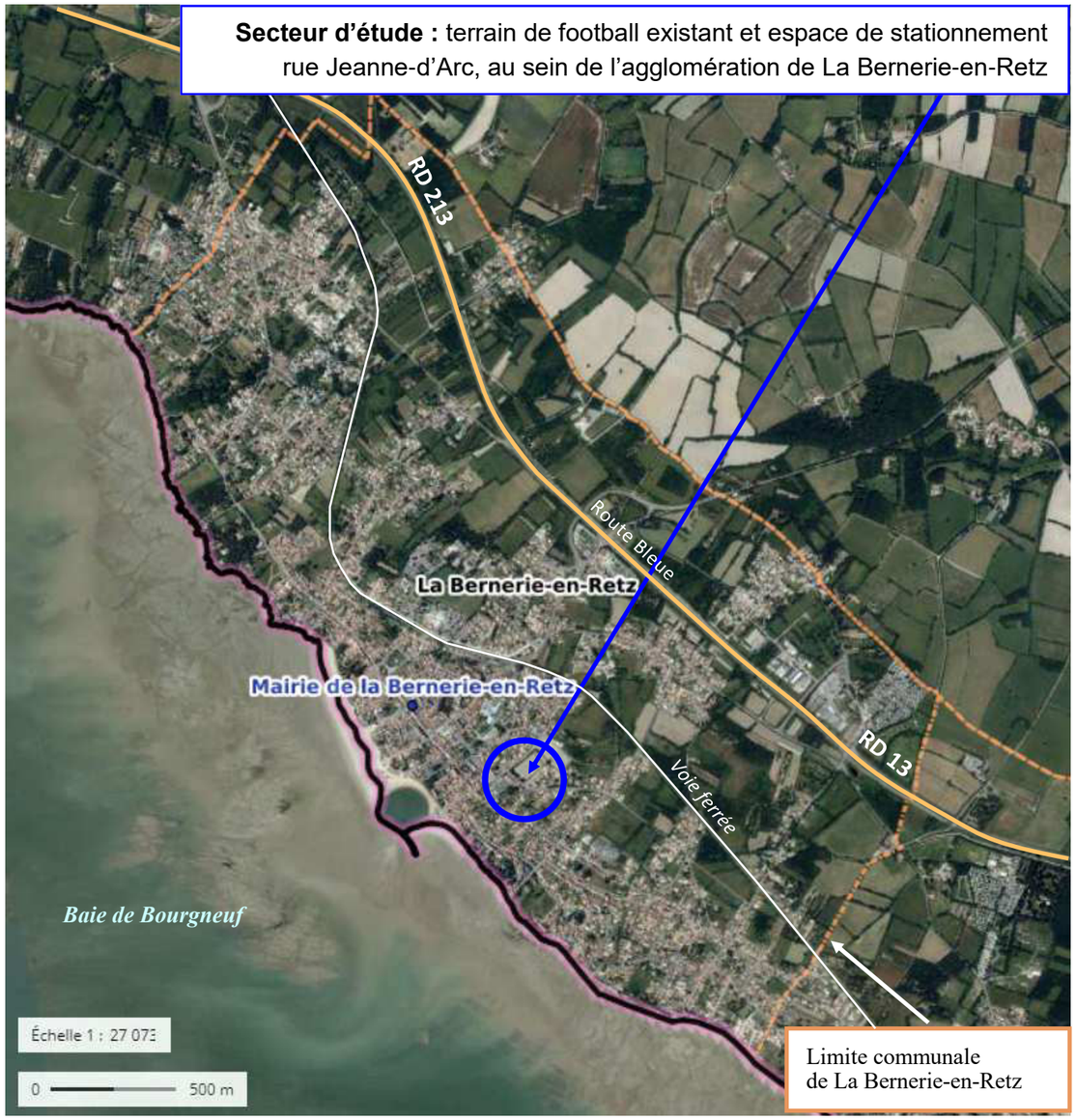
Le secteur d'étude visé par le projet de renouvellement urbain, sis rue Jeanne-d'Arc

Le secteur d'étude d'une superficie globale de 1,8 ha, visé par le projet de renouvellement urbain localisé le long de la rue Jeanne d'Arc, en cœur d'agglomération, comprend :

- le site recevant le terrain de football existant, d'une superficie de 1 ha,
- l'espace recevant la Salle des Fêtes et l'espace de stationnement dont l'aire de camping-cars localisé plus au Sud, représentant une surface d'un peu plus de 0,7 ha.



Fond : *geoportail.gouv.fr*



Fond : *geoportail.gouv.fr*

Ce secteur forme la continuité Est du centre-bourg, n'étant distant que de 350 à 400 mètres du cœur du bourg (marqué par l'intersection de la rue Jean Duplessis, de la rue Georges Clémenceau, de la rue de la Mer et de la rue du Maréchal Foch).

Le secteur d'étude est ainsi intégré à la **zone UA du centre-bourg**, au PLU en vigueur.

3.2. Les projets envisagés au sein du secteur d'étude

3.2.1 La poursuite du projet de requalification urbaine du site occupé par le terrain de football de la rue Jeanne d'Arc

La Commune de La Bernerie-en-Retz a prévu depuis de nombreuses années le transfert du terrain de football de la rue Jeanne d'Arc sur le site du pôle sportif des Grands Prés, afin d'offrir aux pratiquants un équipement conforme aux standards actuels du football amateur et susceptible de supporter la fréquence d'utilisation à laquelle il est soumis (futur terrain synthétique).

C'est pourquoi, dès la révision du PLU approuvé en 2018, le site actuel du terrain de football, propriété communale, est destiné à un projet de requalification urbaine prévoyant un programme de logements diversifiés, dans des objectifs de mixité urbaine et sociale, pouvant le cas échéant recevoir des activités dites de 'proximité', ce secteur bénéficiant d'un emplacement idéal à proximité directe du centre-bourg.

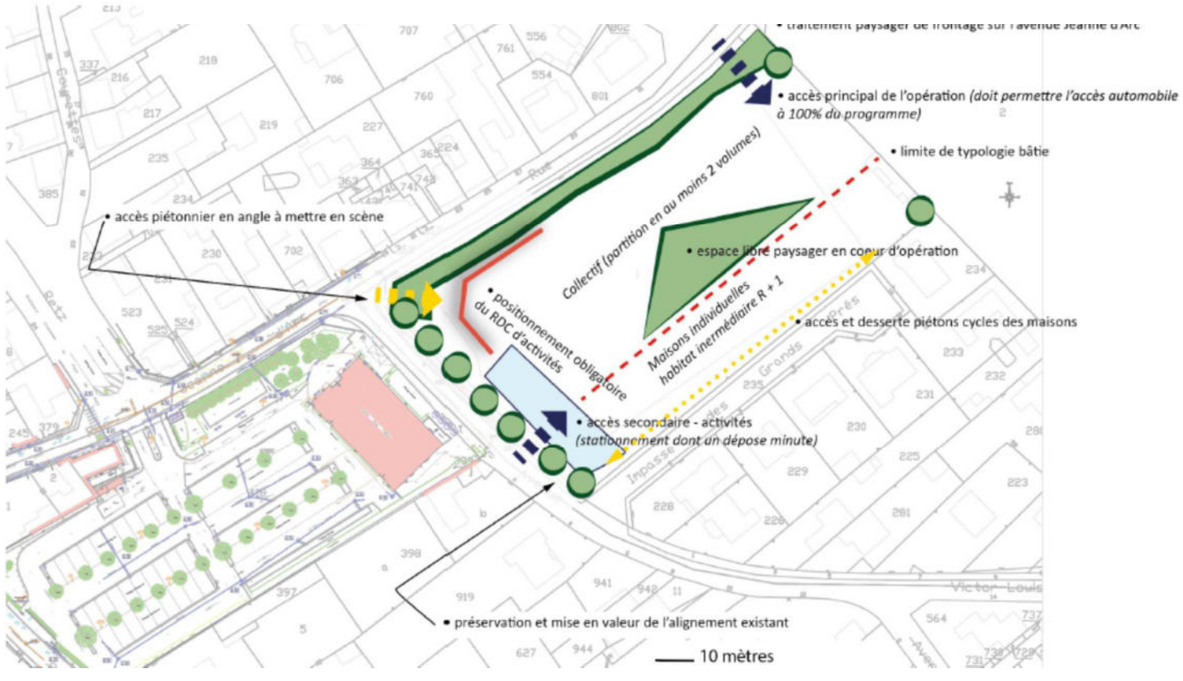
Ainsi, le site du terrain de football fait d'ores et déjà l'objet d'une OAP (orientation d'aménagement et de programmation n°1) au PLU en vigueur, afin d'encadrer les principes d'aménagement du site et d'assurer une bonne insertion du projet de requalification urbaine dans son environnement.

Depuis l'approbation du PLU en 2018, la poursuite des études et le murissement du projet de requalification urbaine a permis de repréciser certains principes d'aménagement, amenant la Commune à proposer certains ajustements de l'orientation d'aménagement et de programmation concernée (OAP1), comme cela est illustré par la suite.

Le site recevant l'actuel terrain de football, objet du projet de requalification urbaine



Principes de requalification urbaine et d'aménagement du site du terrain de football



Source : Bureau d'études SIAMCONSEILS - Etude financière et de programmation - sept. 2021

3.2.2 Les projets de requalification urbaine une partie de l'espace de stationnement localisé au Sud de la Salle des Fêtes

Outre les précisions ayant été apportées à la programmation du projet de requalification urbaine du terrain de football, deux nouveaux projets sont survenus sur le secteur d'étude depuis la révision du PLU de 2018, amenant à étendre le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP1) du terrain de football et à en compléter son contenu.

1) Le projet de création d'un Espace Santé et le transfert de l'aire de camping-cars de la rue Jeanne d'Arc

Afin de favoriser l'attractivité du territoire pour l'accueil de nouveaux médecins et de répondre aux besoins de locaux adaptés des praticiens, la Commune a pour projet de créer un espace santé en cœur de bourg afin de regrouper plusieurs acteurs du monde de la santé du territoire au sein d'un même équipement adapté aux besoins de chacun.

Ce projet, devant être desservi en priorité par la rue Alsace Lorraine, doit se développer sur l'actuel parking dédié à l'accueil des camping-cars, dont le transfert évoqué depuis plusieurs années, est prévu sur un secteur d'entrée d'agglomération (cf. chapitre IV suivant de la présente notice de présentation), permettant notamment de limiter le trafic de véhicules de gros gabarits dans l'agglomération et dans le centre-bourg.

2) Le projet de réaménagement de la rue Jeanne d'Arc

Le développement d'un projet urbain sur le terrain de football constitue une opportunité pour réaménager la rue Jeanne d'Arc. L'objectif de ce projet est de favoriser les modes de déplacement actifs (piétons, vélos), tout en assurant la sécurité et le confort de tous. En effet, la rue Jeanne d'Arc est amenée à accueillir une part grandissante du trafic devant contourner le cœur de bourg lors des périodes de fermeture des rues du centre ou lors des marchés. De plus à plus long terme, cette partie de la rue Jeanne d'Arc située au Sud du cimetière formera un axe de déplacement important en direction du centre-ville pour les futurs habitants de la zone A Urbanisme (AU2) située au-dessus du cimetière.

L'espace de stationnement (parking Wilson), concerné par le projet de Pôle santé



Afin d'acter et d'intégrer au mieux le projet d'Espace santé sur ce secteur et de prendre en compte le projet de réaménagement de la rue Jeanne d'Arc, il est donc proposé d'établir des orientations d'aménagement sur l'ensemble du secteur venant compléter le projet de requalification urbaine du terrain de football.

En conclusion :

le besoin de modifier l'OAP1 et le règlement graphique lié.

C'est pourquoi, ces projets impliquent des modifications du PLU présentées ci-après, à savoir :

- une modification de l'OAP1 de la rue Jeanne d'Arc, tant sur son périmètre (étendu) que dans son contenu (cf. chapitre 3.3 suivant),
- un ajustement du règlement graphique à travers l'extension du périmètre d'OAP1 reporté sur ce document (cf. chapitre 3.4 suivant).

3.3. La modification de l'orientation d'aménagement et de programmation : OAP1 du secteur de la rue Jeanne d'Arc / rue Alsace Lorraine

1) Présentation des principales modifications apportées à l'OAP 1 : projet de requalification urbaine du secteur de la rue Jeanne d'Arc, comprenant le site du terrain de football et l'espace de stationnement au Sud de la salle des Fêtes

L'orientation d'aménagement et de programmation n°1 définie en zone UA, de la rue Jeanne d'Arc, est modifiée, afin de :

- Ajuster et assouplir à l'occasion certaines dispositions de l'OAP1 existantes, relatives à la requalification du site du terrain de football, au regard de nouveaux éléments ressortant de la définition du projet d'aménagement et de son programme de logements (cf. a) suivant),
- Etendre le périmètre de l'OAP1 jusqu'à l'espace de stationnement localisé au Sud de la salle des Fêtes, le long de la rue Jeanne d'Arc dont ce tronçon de voirie - devant être retraité - est aussi intégré au périmètre (cf. b)
- Préciser en conséquence les orientations et principes d'aménagement de l'espace localisé au Sud de la salle des Fêtes, en prenant en compte le projet d'Espace Santé et de transfert de l'aire de camping-cars (cf. c)

a) Des ajustements apportés aux orientations relatives à la requalification du site du terrain de football

Le site est nommé ''*îlot 1*'', afin de le distinguer de la partie du secteur localisée au Sud de la rue Tapié-Delhommeau, faisant office d'*îlot 2*.

Principales modifications des conditions de desserte du site :

- Précision apportée relative aux conditions d'accès routier au secteur :
  - Ajout d'une possibilité d'accès depuis la rue Tapié-Delohmmeau,
  - Exclusion de possibilités d'accès depuis l'impasse des Grands Prés (voie privée), préservant la tranquillité des riverains,
- Suppression du principe de liaison ''douce'' traversante du site depuis la salle des Fêtes vers le cimetière, afin d'éviter d'apporter une disposition pouvant s'avérer contraignant à l'aménagement du site d'autant plus que cette liaison pouvant être réalisée le long de la rue Jeanne d'Arc

Principales modifications des conditions d'aménagement futur du site, notamment de son aspect urbanistique et paysager :

- Ajout du principe d'aménagement d'espace paysager en cœur de site,
- Ajout d'objectifs de préservation d'arbres existants sur les limites du site,
- Ajout du principe de traitement soigné de l'interface du projet avec des espaces bâtis riverains et avec le cimetière (traitement paysager),
- Ajout d'une recommandation forte de choix d'implantation des locaux (ou parties de locaux) susceptibles d'accueillir des activités s'il y a lieu (en rez de chaussée), afin de participer à l'animation du quartier et aux objectifs de dynamisation de la vie du centre-bourg

Principales modifications relatives aux objectifs de production de logements :

- Renforcement de l'objectif de densification urbaine du site, prenant en compte la localisation du site en centre-bourg : la densité de logements est portée à 60 logements / ha au lieu de 40, prenant en compte l'évolution du programme de logements envisagé sur le site.
- Renforcement des objectifs de production de logements destinés à des ménages aux revenus limités dans un objectif de mixité sociale.

3.3. La modification de l'orientation d'aménagement et de programmation : OAP1 du secteur de la rue Jeanne d'Arc / rue Alsace Lorraine

b) Modification relative à la temporalité des aménagements

La légende de l'OAP n°1 est modifiée de manière à distinguer la temporalité des aménagements entre d'une part l'îlot 1 qui concerne le projet de construction du terrain de football, et d'autre part l'opération de retraitement des rues Jeanne d'Arc et Tapié Delhommeau. En effet, le réaménagement de la voirie, qui intègre notamment le confortement du cheminement rue Jeanne d'Arc, sera certainement réalisé sous la maitrise d'ouvrage de la commune, alors que le projet de construction du terrain de football est prévu pour être concédé à un maître d'ouvrage privé dans le cadre d'une concession d'aménagement. Ainsi, la temporalité de ces aménagements pourra être distincte.

Par conséquent, la légende de l'OAP 1 concernant spécifiquement les "actions d'accompagnement à prévoir " est modifiée en précisant que ces actions d'accompagnement à prévoir aux abords des îlots 1 et 2 peuvent intervenir selon une ''temporalité possiblement différente''.

b) L'extension du périmètre de l'OAP1 vers le Sud jusqu'à la rue Alsace Lorraine

La modification du PLU prévoit ainsi d'étendre le périmètre de l'OAP n°1 sur l'actuel parking Wilson, au Sud de la salle des Fêtes, afin d'assurer une cohérence avec le projet situé sur le terrain de football et dont le réaménagement de la rue Jeanne d'Arc assurera la jonction et en vue d'y affirmer plusieurs principes, notamment :

- créer sur chaque îlot (terrain de football et parking Wilson) des espaces verts afin de garantir une réelle place pour la nature en ville,
- favoriser les déplacements actifs (piétons, vélos) au sein du secteur.

c) La définition d'orientations pour la requalification de l'espace de stationnement (aire de camping-cars devant être transférée)

De nouvelles orientations d'aménagement sont définies sur cette partie du secteur constituant l'îlot 2 au sein du périmètre de l'OAP1, en cohérence avec les principes émis sur l'îlot 1, veillant notamment à favoriser la requalification du site, l'insertion de nouveau projet de constructions en prenant en compte l'habitat riverain.

Ces orientations sont essentiellement graphiques. L'orientation écrite relative à cet îlot permet d'en préciser le souhait d'y favoriser la mise en place d'un Pôle médical (espace santé) en lieu et place de l'aire de camping-cars - devant être transférée sur un autre secteur (cf. chapitre IV suivant) -.

3.3. La modification de l'orientation d'aménagement et de programmation : OAP1 du secteur de la rue Jeanne d'Arc / rue Alsace Lorraine

2) Illustration des modifications apportées aux orientations écrites de l'OAP 1

En magenta (xxxxx) : ajout ou ajustement de rédaction, de disposition, d'orientation
En rouge barré (~~xxxxx~~) : disposition, rédaction supprimée

OAP 1 - Principes d'aménagement du secteur de la rue Jeanne d'Arc (requalification du stade)

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 ~~sociale~~ abordable
			Opération d'ensemble	Aménagement progressif (dans le cadre de schéma d'ensemble)				
1	Terrain de football et site d'équipement et aire de camping-car à requalifier - Rue Jeanne d'Arc / rue Alsace Lorraine	~~10400~~ 18328	OUI par îlot 1 et 2	NON pour l'îlot 1 OUI pour l'îlot 2	. ~~40~~ **60 en îlot 1** pour toute opération créant des logements	logements / ha	~~20%~~ **En Ilot 1 :** **S1 : 25%** **OU** **S2 : 35%** **en cas d'opération pour création de logements**	**En Ilot 1 :** **S1 : 10%** **OU** **S2 : 0 %** **en cas d'opération pour création de logements**

ENJEUX / OBJECTIFS

Secteur proche du centre-bourg correspondant :

- au terrain de football existant, destiné à être transféré, représentant l'îlot 1 ;
- à l'espace d'intérêt collectif localisé entre la rue Jeanne d'Arc et la rue Alsace Lorraine, recevant la salle des fêtes, l'aire de stationnement et l'espace destiné aux camping-cars devant être transféré, représentant l'îlot 2.

L'orientation d'aménagement et de programmation définie sur ce secteur, vise à requalifier le site (par une opération de renouvellement urbain) en prenant en compte les habitations périphériques (prise en compte de leurs orientations, expositions des façades principales) et la proximité de part et d'autre du site, de la salle des fêtes et du cimetière.

Cette orientation d'aménagement intègre en partie sud de l'îlot 2, un projet de pôle médical envisagé en lieu et place de l'aire de camping-cars, devant être desservi par la rue Alsace Lorraine.

ORIENTATIONS RELATIVES A L'HABITAT

Production minimale de logements et de logements sociaux à respecter

L'aménagement doit assurer une production de logements respectant une **densité minimale de :**

- **60 logements / ha** pour toute opération d'aménagement créant uniquement des logements : les espaces destinés aux équipements d'intérêt collectif, pôle médical … sont exclus.

L'aménagement du secteur devra comprendre (au choix) :

Scénario 1 (S1) : au moins **25 %** de logements locatifs sociaux et au moins **10 %** de logements en accession abordable parmi les logements à produire.

OU BIEN

Scénario 2 (S2) : au moins **35 %** de logements locatifs sociaux parmi les logements à produire.

3.3. La modification de l'orientation d'aménagement et de programmation : OAP1 du secteur de la rue Jeanne d'Arc / rue Alsace Lorraine

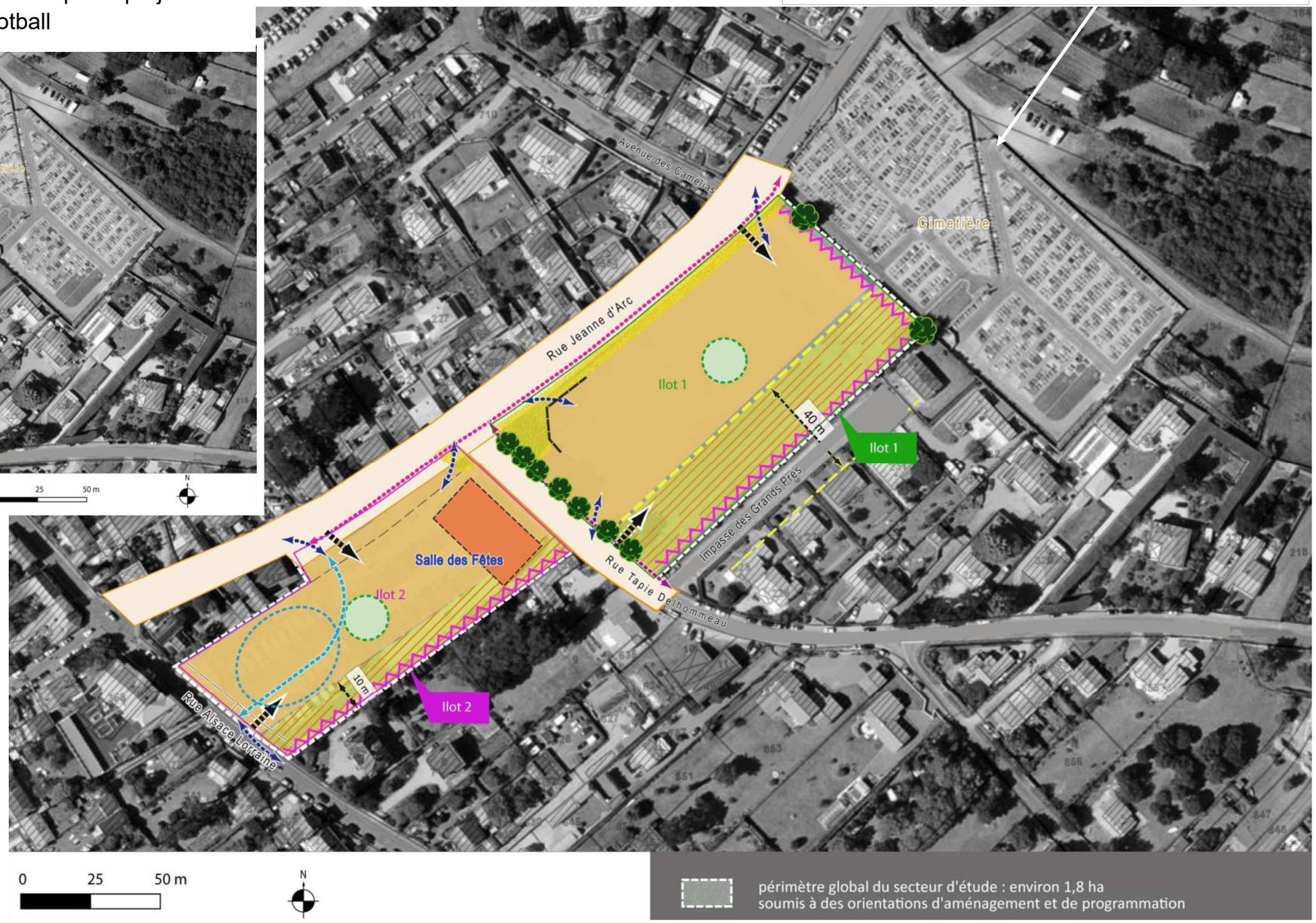
Illustration de la modification et du complément apporté à l'illustration graphique indicative de l'OAP 1

Les ajustements opérés de la légende sont indiqués en page suivante.

Pour indication ci-dessous,
l'OAP1 avant la modification ne concernant que le projet de requalification du site du terrain de football



Pour indication ci-dessous,
LE PROJET DE MODIFICATION DE L'OAP1

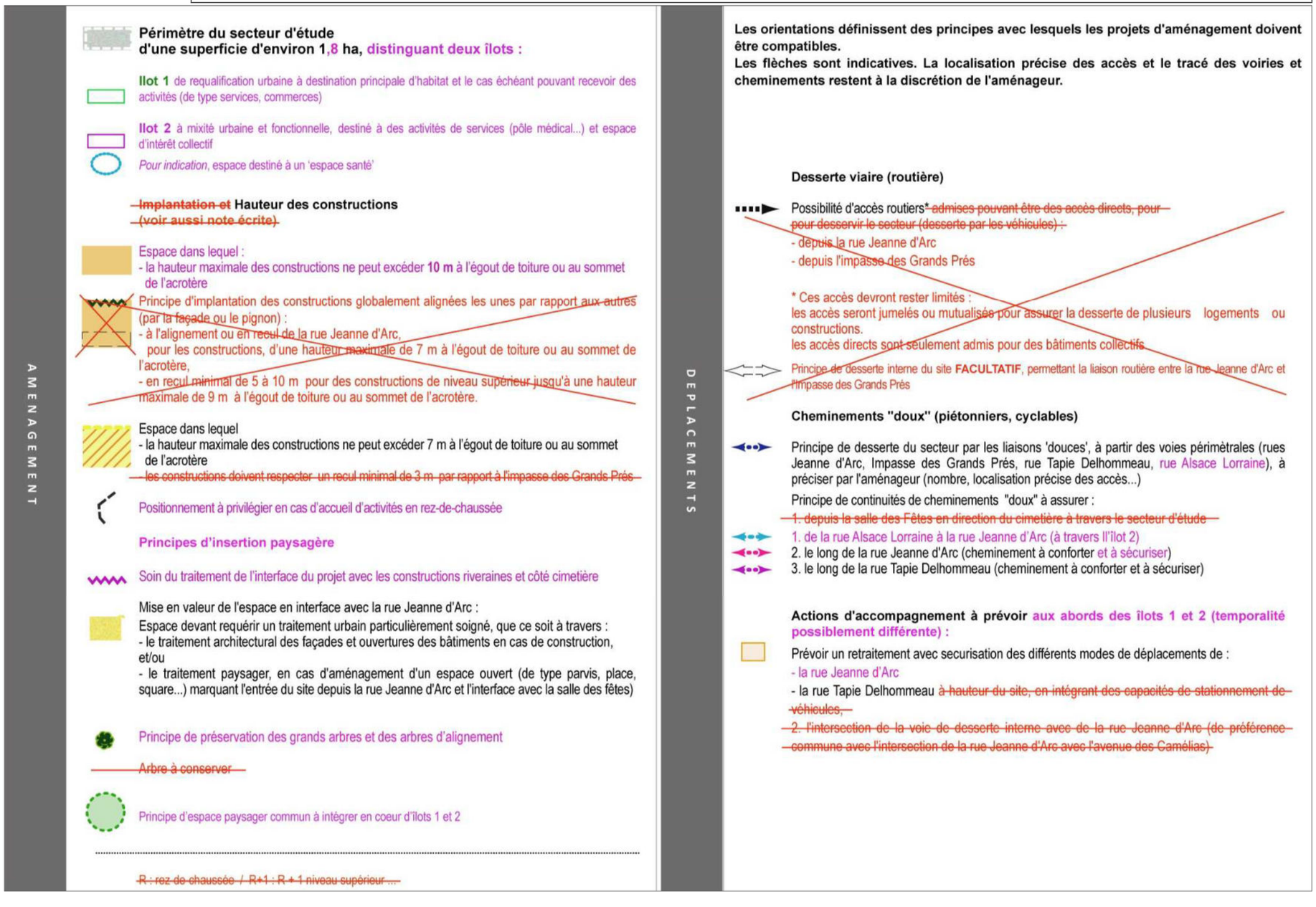


3.3. La modification de l'orientation d'aménagement et de programmation : OAP1 du secteur de la rue Jeanne d'Arc / rue Alsace Lorraine

Illustration de la modification et du complément apporté à l'illustration graphique indicative de l'OAP 1

La légende est modifié comme suit :

En magenta	(xxxxx)	:	ajout ou ajustement de rédaction, de disposition, d'orientation
En rouge barré	(~~xxxxx~~)	:	disposition, rédaction supprimée

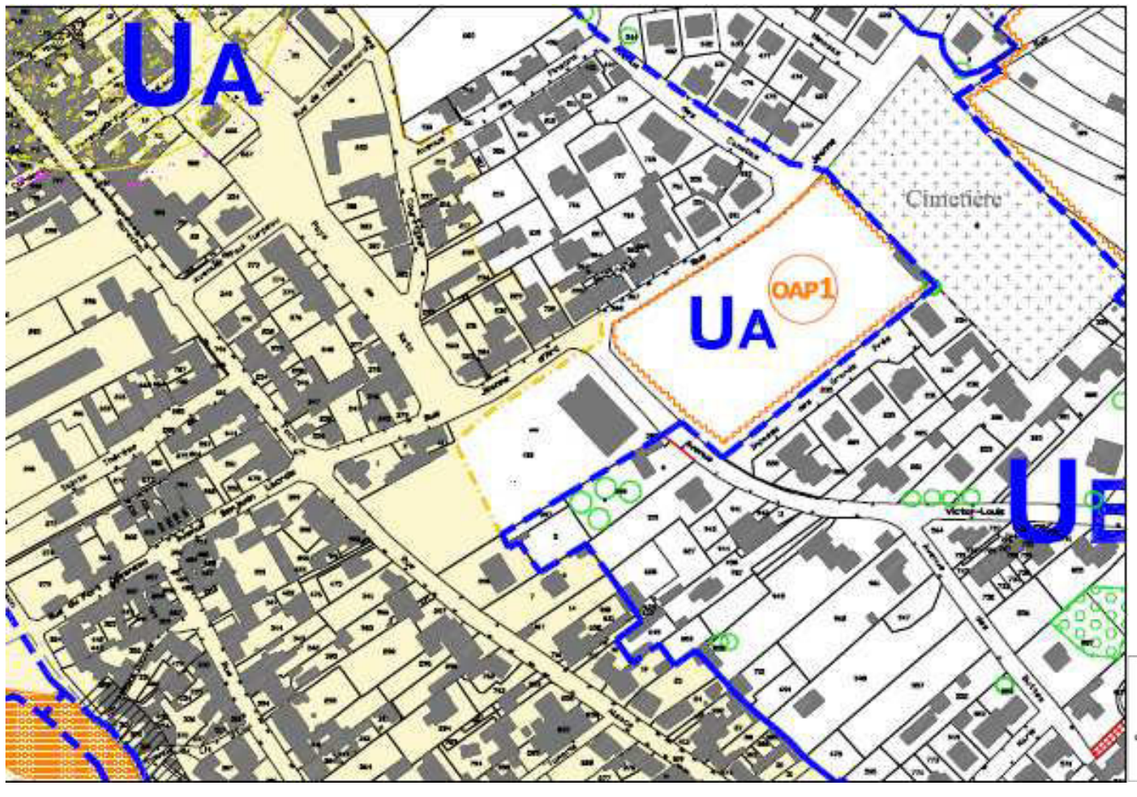


3.4. La modification du règlement graphique en zone UA
sur le secteur de la salle des Fêtes, rue Jeanne d'Arc / rue Alsace Lorraine

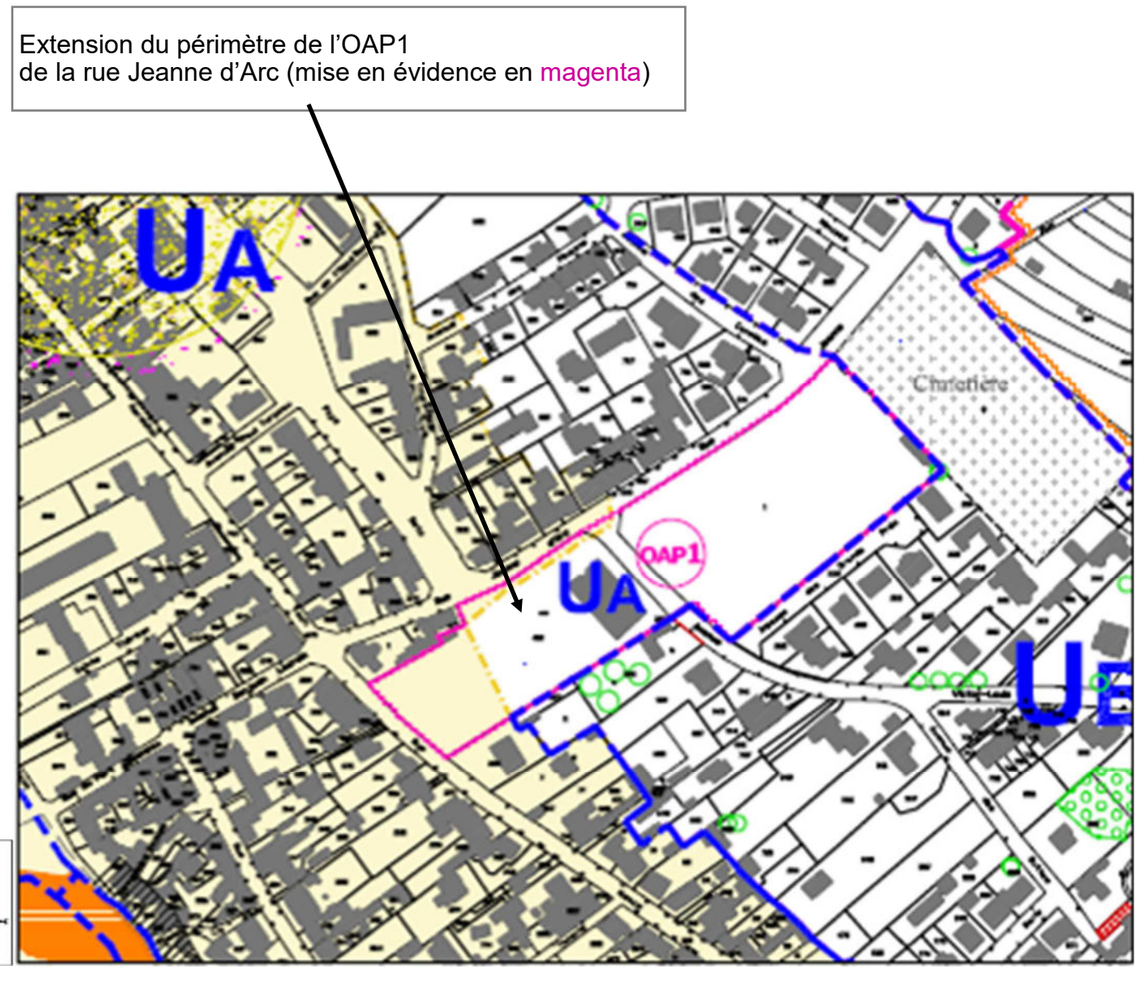
L'extension du périmètre de l'OAP1 (rue Jeanne d'Arc), au sein de la zone UA

relatif au projet d'installation d'un Espace santé (rue Alsace Lorraine) et de requalification de l'espace comprenant l'aire de camping-cars devant être transférée

Extrait du règlement graphique - AVANT modification



Extrait du règlement graphique - APRES modification



3.5. La modification du règlement écrit en zone UA
sur le secteur de la salle des Fêtes, rue Jeanne d'Arc / rue Alsace Lorraine

L'ajustement du règlement écrit de la zone UA, pour ajuster et mettre en cohérence avec l'OAP1, les règles de hauteur de construction sur le secteur UA^{OAP1}

Le règlement écrit de la zone UA est ajusté pour ajuster la hauteur maximale des constructions pour :

- prendre en compte les orientations d'aménagement et de composition urbaine du futur projet définies sur le site du terrain de football : il s'avère que la hauteur maximale des constructions fixée à 9 m sur une partie du terrain de football par le PLU de 2018 (permettant des constructions en R+2)*, est ajustée d'un mètre supplémentaire pour des raisons techniques pour assurer la réalisation des projets (possibilité d'accueil d'activités en rez-de-chaussée, hauteur minimale des équipements techniques des ascenseurs, limitation de la profondeur des parkings souterrains…).

  * Ces volumes de construction des projets sur l'OAP1 pourront correspondre à des niveaux de type R+2, avec éventuellement des activités en rez-de-chaussée. Ce gabarit correspond ou est inférieur à ceux d'autres constructions présentes à proximité immédiate du secteur ou situées au pourtour du centre-ville (de R+2+c à R+3).

- retraduire de manière réglementaire, les objectifs de limitation de hauteur de construction définis par l'OAP1 en partie Est du secteur, le long de l'impasse des Grands Prés, pour assurer une transition de formes urbaines cohérente par rapport aux habitations desservies par l'impasse des Grands Prés *(voir modifications illustrées ci-contre)* : la hauteur des constructions est limitée à 7m à l'égout ou au sommet de l'acrotère dans une bande de 40 m définie par l'OAP1 à compter des façades les plus proches des habitations donnant sur l'impasse des Grands Prés. Afin d'être retraduite sous formes réglementaire, cette bande correspond au plus juste à une largeur de 22 mètres (environ) comptés à partir de l'alignement de l'impasse des Grands Prés.

Ces modifications présentées ci-après, sont mises en évidence de la manière suivante :
- *en bleu, règles ajustées ou ajoutées,*
- *en rouge barré, dispositions existantes supprimées*

ARTICLE UA 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Hauteur maximale autorisée

La hauteur maximale des constructions est mesurée par rapport au terrain naturel.
La hauteur maximale autorisée sera limitée comme cela est indiqué dans le tableau suivant :

Extrait du tableau :

Secteurs	Hauteur maximale de la construction (à l'égout de toiture, au sommet de l'acrotère ou au point le plus haut de la construction)
	~~**9 m**~~ **10 m** sauf indication suivante ~~**selon**~~ **en cohérence avec l'OAP1** (à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère)
Secteur UA^{OAP1} (cf. OAP1)	**7 m** dans une bande de 22 mètres de profondeur définie à compter de l'impasse des Grands Prés en cohérence avec l'OAP1 ~~dans une bande définie par rapport aux habitations de l'impasse des Grands Prés,~~ ~~**selon l'OAP1**~~ (à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère)

IV. La modification du PLU liée aux projets d'aménagement des secteurs concernés, par la levée de la servitude de gel de la construction, rue René-Guy-Cadou

IV.1. Présentation des ‘secteurs de projet’ visés par la modification du PLU

4.1. Présentation des 'secteurs de projet' visés par la modification du PLU

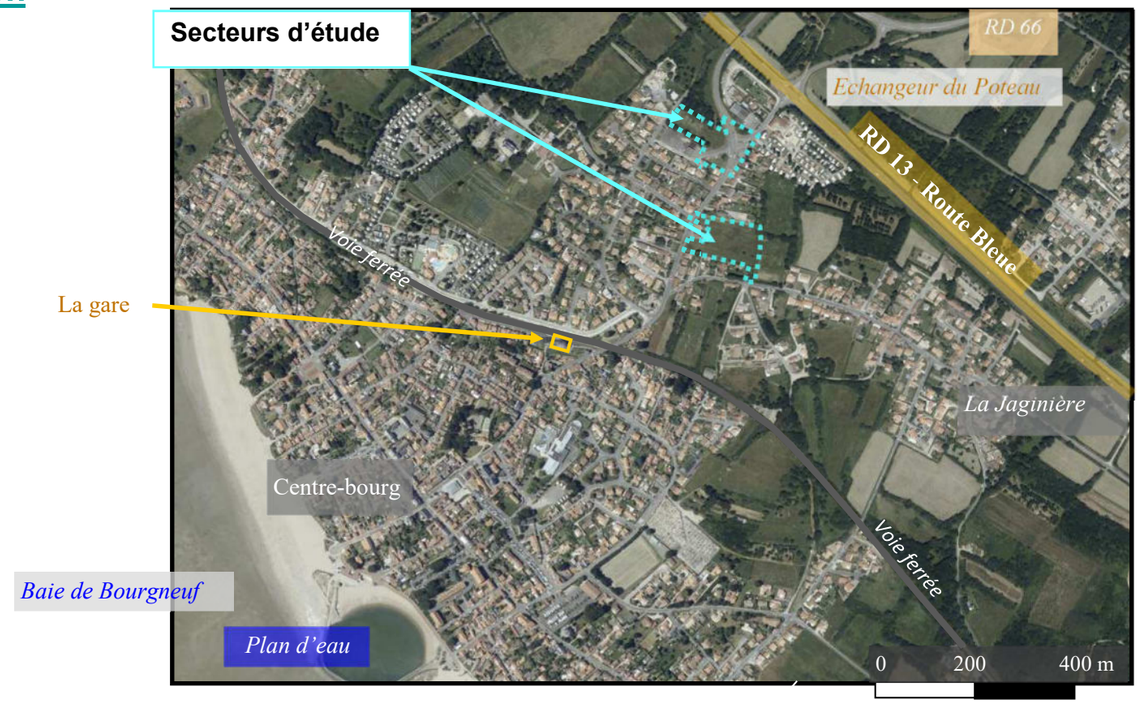
4.1.1 Deux secteurs de projet localisés en entrée principale d'agglomération

Ces deux secteurs de projet, visés par la servitude de gel de construction définis au PLU en vigueur au titre de l'article L.151-41-5° du code de l'urbanisme, sont localisés en entrée d'agglomération, desservis par la RD 66, à savoir la rue René-Guy-Cadou (en agglomération).



Fond : *geoportail.gouv.fr*

Localisation et contexte du secteur d'étude de la Jaginière, destiné à l'ouverture à l'urbanisation



Fond : *geoportail.gouv.fr*

Ces deux secteurs bénéficient de la proximité :

- de la route Bleue (RD 13), directement accessible via l'échangeur du Poteau.
- de la gare SNCF, distante tout au plus de 550 à 600 mètres du secteur Nord et d'environ 360 mètres de l'accès le plus proche au secteur Sud.

Certes situés en entrée d'agglomération, ces deux sites n'en demeurent pas moins relativement proches du centre-bourg, puisqu'ils sont tout au plus reculés d'à peine 1 km de son cœur, symbolisé par le croisement de la rue Jean Duplessis, de la rue Georges Clémenceau, du la rue du Maréchal Foch et de la rue de la Mer (distance respective de 950 m et de 750 m environ du centre pour chacun des secteurs).

4.1. Présentation des 'secteurs de projet' visés par la modification du PLU *(suite)*

4.1.2 Le contexte urbain et paysager des deux secteurs de projet

Le secteur Nord d'entrée d'agglomération, localisé entre la RD 66 et la rue des Chênes, près du centre de secours

Ce secteur d'étude, localisé à proximité de l'échangeur avec la route bleue et à hauteur du bâtiment des Services Techniques de la Commune, marque l'entrée d'agglomération de La Bernerie-en-Retz.

Outre la voirie départementale 66, son périmètre global d'environ 1,3 ha comprend des espaces 'naturels' intercalés entre la RD 66 et la rue des Chênes plus à l'Ouest, desservant de l'autre côté de cette rue, un lotissement.

Plus précisément, ces espaces naturels sont composés :

- d'une parcelle boisée, marquant l'entrée d'agglomération, classée en zone naturelle (N),
- d'un pré délimité au Nord et au Sud de haies végétales (comprenant certains éléments arborés intéressants - chênes - au devant duquel, côté RD 66, se trouve un espace à dominante minérale matérialisant notamment l'accès au Centre de secours.

De l'autre côté de la RD 66 (nommée rue René-Guy-Cadou en agglomération), un quartier d'habitat pavillonnaire faisant suite au camping du Poteau, souligne le caractère et contexte urbain marquant l'entrée d'agglomération.

Il est à souligner que la rue des Chênes à l'Ouest du secteur, desservant le lotissement et la partie ouest du secteur d'étude, a fait l'objet d'une participation au titre de la PVR, ayant notamment justifié le maintien en zone UB directement constructible, de la partie ouest du secteur d'étude, tandis que la partie Est tournée vers la RD 66 est concernée par la servitude de gel de la construction (cf. chapitre 4.1.3 suivant).

La partie du secteur concernée par la servitude de gel de la construction représente une surface de 0,8 ha, dont environ moins de 0,4 ha correspond à des terrains 'valorisables' et un peu plus de 0,4 ha à l'emprise de voirie publique (RD 66).



La perception de l'entrée d'agglomération de La Bernerie-en-Retz, le long de la RD 66, intégrée au secteur d'étude.



Une partie du site perçue depuis la rue René-Guy-Cadou : le centre de Secours sur la gauche, le lotissement de la rue des Chênes en arrière-plan, au centre la principale parcelle (prairie) du secteur refermée au Sud par une haie et au Nord par une haie et le petit espace boisé (préservé).

4.1. Présentation des ‘secteurs de projet’ visés par la modification du PLU *(suite)*

<u>Le secteur Sud d’entrée d’agglomération, dit de la ‘’Croix Marzille’’, localisé entre la rue René-Guy-Cadou et la rue de la Jaginière</u>

Ce secteur d’étude dit de la Croix Marzille, d’un peu plus de 1 ha, est localisé entre la rue René-Guy-Cadou et la rue de la Jaginière. Ilcomprend pour l’essentiel une grande entité ‘naturelle’’ constituée de plusieurs parcelles formant un grand champ et côté rue de la Jaginière, d’espaces verts privatifs liés à une habitation existante desservie par cette même voie.

Cette entité végétale enserre deux habitations (exclues du périmètre d’étude) côté rue René-Guy-Cadou. Elle est par ailleurs encadrée au Nord et au Sud par des îlots d’habitat de l’agglomération, tandis qu’à l’Est du secteur, elle se poursuit sur des espaces agricoles ou naturels qui s’étendent jusque sur les arrières nord du quartier de la Jaginière, renforçant le caractère naturel de ces espaces localisés au nord de l’agglomération.

L’intégralité du périmètre d’étude, qui comprend aussi le carrefour de la rue René -Guy-Cadou avec la rue de la Noue Fleurie, est définie par le PLU en vigueur comme secteur de projet, soumis à ce titre à la servitude de gel de la construction.



La perception du secteur d’étude (partie nord), formant une grande entité naturelle, depuis la rue René -Guy-Cadou.



Aperçu de l’essentiel de l’entité végétale composant le secteur d’étude, depuis son angle sud-est (vue de 2014). Un site à l’interface de l’agglomération et des espaces agricoles et naturels du nord de l’agglomération.

4.1. Présentation des 'secteurs de projet' visés par la modification du PLU *(suite)*

4.1.3 Situation réglementaire et raisons de leur définition en 'secteurs de projet' au regard du PLU en vigueur

Les deux périmètres d'étude (cf. en bleu sur la carte précédente) sont actuellement intégrés à la zone UB de la l'agglomération, par le PLU en vigueur approuvé fin 2018, à l'exception d'une parcelle boisée marquant l'entrée d'agglomération, couverte par un espace boisé classé et classée en zone naturelle (N).

Cependant, chacun de ces secteurs est concerné en tout ou partie par une servitude de gel de la construction définie par le PLU en vigueur, au titre de l'article L.151-41-5° du code de l'urbanisme*, dont le périmètre est identifié sur le plan en page précédente en rouge et sur l'extrait du règlement graphique du PLU porté en page suivante.

Instaurée par le PLU approuvé en octobre 2018 pour une durée maximale de 5 ans, cette servitude de gel de la construction est ainsi destinée à donner le temps à la Commune de poursuivre et de préciser sa réflexion sur un délai courant au plus tard jusqu'à la fin 2023, pour définir un projet d'aménagement global des espaces concernés et en favoriser leur mise en œuvre ultérieure.

Comme cela est rappelé en page ci-contre, le rapport de présentation du PLU approuvé en 2018 justifie la mise en place de cette servitude de gel pour les secteurs concernés ayant été classés en zone UB (ne serait-ce que pour permettre l'application de cette servitude ne pouvant être instaurée que dans des zones urbaines ou à urbaniser).

C'est pourquoi, dans la continuité de l'approbation du PLU fin 2018, la Commune a poursuivi la réflexion sur le devenir de ces secteurs, engagé des études pour notamment affiner les enjeux de déplacement et trouver des solutions pour résorber les problématiques de flux et de stationnement auxquelles est confrontée la collectivité en période de haute fréquentation.

Ces études s'inscrivent bien dans la poursuite des objectifs ciblés par le PLU de 2018, dont le rapport de présentation précisait au sujet de l'instauration des deux secteurs de projet, de la rue René-Guy-Cadou :

*« Parmi les entités végétales assez conséquentes de l'agglomération, en cohérence avec les orientations générales du PADD et **pour faire face aux problématiques de déplacements et de stationnement au cœur de l'agglomération, pour éventuellement permettre la réalisation d'espaces ou d'équipements d'intérêt collectif complémentaires (notamment des aires de stationnement)**, le règlement du PLU identifie deux secteurs qui seraient éventuellement propices pour répondre à ces orientations.*

Ces secteurs, localisés en entrée Nord d'agglomération, le long de la rue René-Guy Cadou, sont pressentis par la Commune pour notamment accueillir des aires de stationnement (type parking relais), permettant de soulager le centre-bourg et d'offrir et d'accroître les capacités de stationnement de l'agglomération aux périodes de forte fréquentation. »

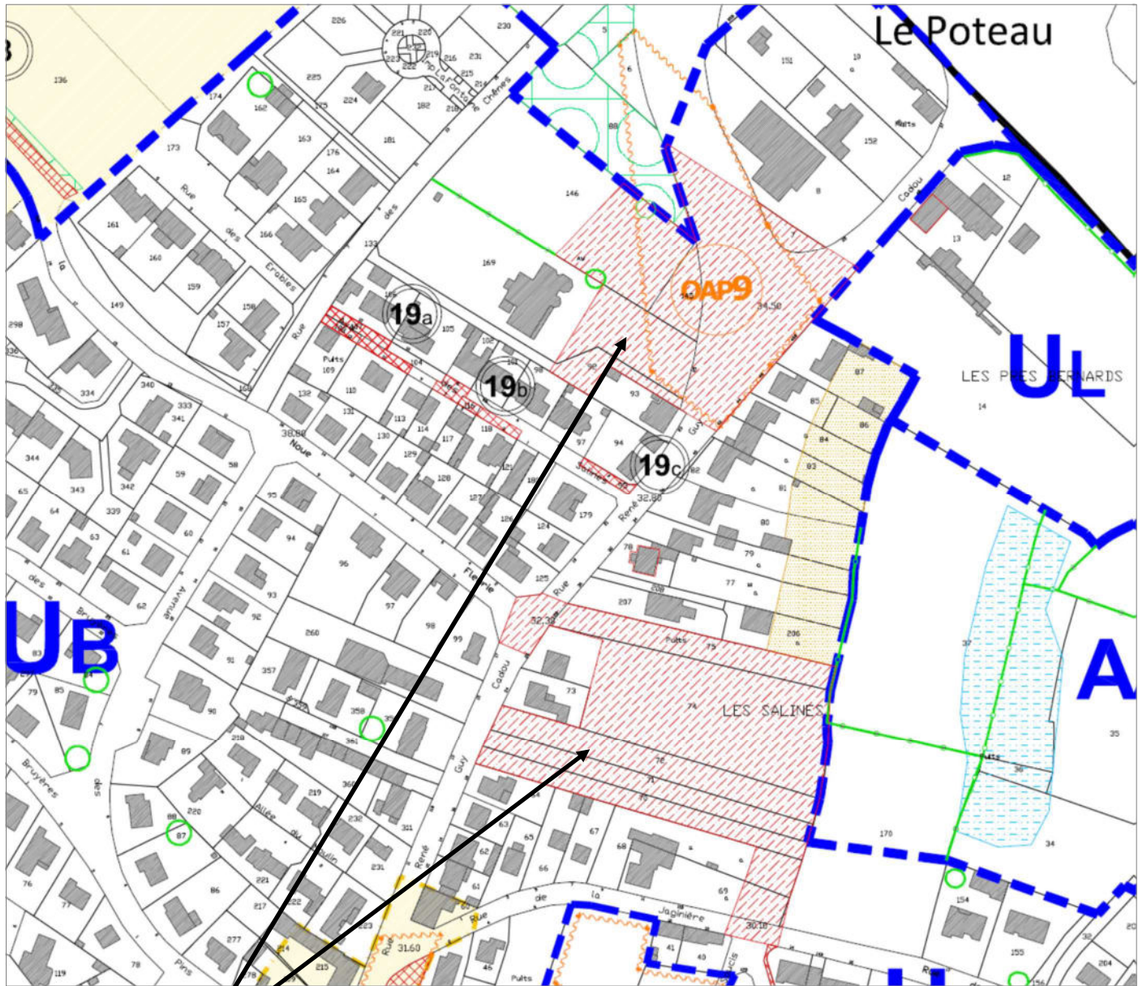
[…].

* *Article L.151-41 du code de l'urbanisme*

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :
[...]
5° *Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement.*

4.1. Présentation des 'secteurs de projet' visés par la modification du PLU *(suite)*

La définition des secteurs de projet visés par la servitude de gel de la construction au regard du règlement graphique du PLU en vigueur



Secteur concerné par une servitude de gel de la construction *au titre de l'article L.151-41. 5° du code de l'urbanisme* : Extension des constructions existantes limitée à 10 % de l'emprise du bâtiment existant pendant 5 ans à compter de la date d'approbation du PLU (26.10.2018)

Extrait du rapport de présentation du PLU approuvé en octobre 2018

(cf. Titre II, chapitre 2, *2.3.1 - La présentation des zones urbaines à dominante d'habitat*)

Des secteurs visés par une servitude de gel temporaire de constructions au titre du 5° de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme : des secteurs faisant l'objet d'une poursuite de réflexion d'aménagement

La zone UB de l'agglomération englobe des entités végétales assez conséquentes. Parmi celles-ci, en cohérence avec les orientations générales du PADD et pour faire face aux problématiques de déplacements et de stationnement au cœur de l'agglomération, pour éventuellement permettre la réalisation d'espaces ou d'équipements d'intérêt collectif complémentaires (notamment des aires de stationnement), le règlement du PLU identifie deux secteurs qui seraient éventuellement propices pour répondre à ces orientations.

Ces secteurs, localisés en entrée Nord d'agglomération, le long de la rue René-Guy Cadou, sont pressentis par la Commune pour notamment accueillir des aires de stationnement (type parking relais), permettant de soulager le centre-bourg et d'offrir et d'accroître les capacités de stationnement de l'agglomération aux périodes de forte fréquentation.

Le secteur le plus au Nord, identifié à côté de centre de secours, doit prendre en compte la présence de cet équipement pour réfléchir à sa vocation future, sachant qu'il est aussi concerné par une OAP de requalification de cette entrée d'agglomération visant surtout à sécuriser les déplacements et à améliorer le traitement paysager de cette principale entrée de bourg.

L'aménagement futur de ces espaces demande à mieux apprécier et préciser les emprises qui seraient éventuellement nécessaires pour satisfaire la réalisation d'aires de stationnement d'intérêt collectif et pour mettre en évidence les autres destinations d'aménagement ou de constructions à privilégier sur ces secteurs.

La vocation, le devenir de ces secteurs méritent d'être précisés, afin de déterminer un projet d'aménagement global, cohérent et sans doute complémentaire, de ces derniers sites d'entrée d'agglomération encore vierges de constructions revêtant à ce titre un intérêt particulier et général pour la collectivité.

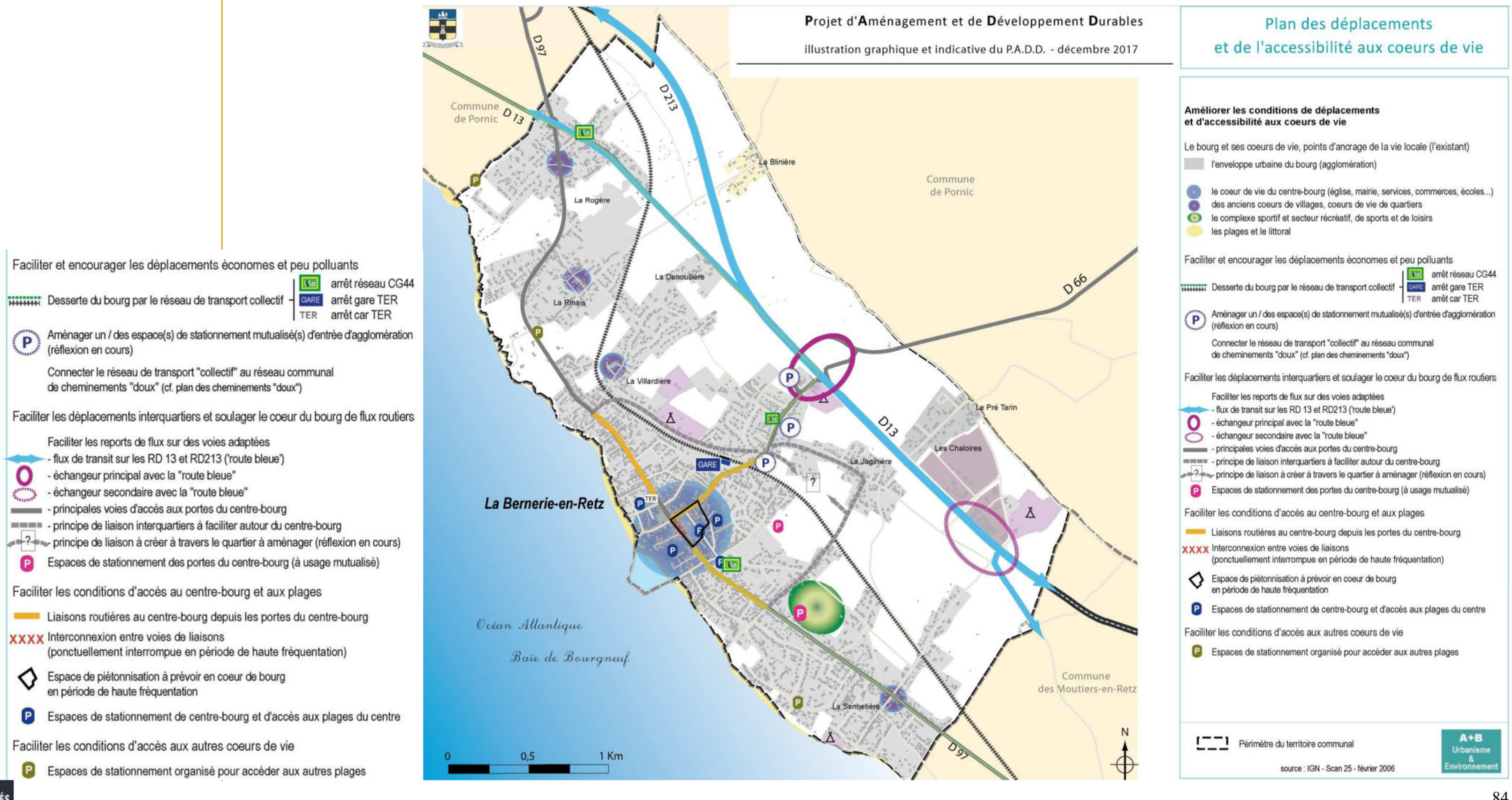
La réflexion relative à la définition de leur aménagement futur demandant à être poursuivie et affinée, le règlement du PLU définit une servitude gelant les possibilités de construction sur ces secteurs pour une durée maximale de 5 ans, dans l'attente de l'approbation par la commune, d'un projet d'aménagement global de ces sites, au titre de l'article L. 151-41, 5° du code de l'urbanisme.

4.1. Présentation des 'secteurs de projet' visés par la modification du PLU *(suite)*

Les premières intentions du PLU sur les secteurs d'étude concernées, traduites dans le rapport de présentation à travers les **illustrations indicatives des orientations du PADD**

cf. Extrait du rapport de présentation - Titre II, chapitre 1, *1.4.3 Améliorer les conditions de déplacement, en particulier les conditions d'accessibilité aux cœurs de vie du bourg et aux plages*

Améliorer les conditions de déplacements routiers et d'accessibilité aux cœurs de vie :
synthèse d'illustration graphique indicative des orientations



IV.2. Définition et justification des projets sur les secteurs concernés à l'issue des études menées

4.2. Définition et justification des projets sur les secteurs concernés à l'issue des études menées

4.2.1 Les études relatives aux déplacements engagées depuis 2018

Dans la poursuite de la réflexion développée lors de la révision du PLU, la Commune a fait engagé des études plus spécifiquement ciblées sur les problématiques de déplacements au sein de l'agglomération.

Cette *étude de circulation et de stationnement*, menée par le bureau d'études CEREMA dès janvier 2019 jusqu'à la fin du 1er trimestre 2020, ont permis, à l'issue d'un diagnostic (phase 1), de mettre en évidence en phase 2 :

- Les enjeux de circulation et de stationnement,
- Un plan de circulation,
- Une stratégie d'organisation de stationnement.

Les études et les scénarii relatifs à l'organisation du stationnement concluent notamment aux besoins de :

- *Transfert de l'aire de service et de stationnement pour camping-cars,* cette aire actuelle *monopolisant beaucoup de foncier en plein cœur de bourg*,
- *Création d'une aire de stationnement déportée et mutualisée,*

[…].

L'étude évoque notamment le secteur de la ''Croix Marzille'' (au même titre qu'une partie du secteur AU2 de la Jaginière) pour :

- recevoir une des aires de délestage (parking estival à usage temporaire) préconisées en différents endroits localisés en entrée d'agglomération, autant que faire se peut aux portes de quartiers proches du centre-bourg pour inciter à un stationnement pouvant bénéficier d'une accessibilité raisonnable au centre-bourg et à ses plages ;
- et/ou accueillir *une aire de stationnement et une aire de services* adaptée aux camping– cars, au regard des recommandations de la Fédération française des associations et clubs de camping-cars pour implanter une telle aire, devant être : *à 2 km au maximum des centres afin de garantir une bonne accessibilité des usagers aux commodités de la ville et suffisamment dimensionnée pour accueillir les véhicules les plus larges*.

4.2.2 Conclusions d'études et choix relatifs aux aires de stationnement

Le bureau d'études CEREMA conclut :

Propositions pour le déplacement de l'aire de stationnement et de service :

A la vue de ces différents éléments d'organisation et de réglementation du stationnement des camping-cars, il est proposé

- ***de déplacer l'aire de stationnement au niveau des terrains situés entre la rue René-Guy-Cadou et la rue de la Jaginière**, […]*
- *Le projet de transfert de l'aire d'accueil des campings cars représente également une opportunité pour offrir un cadre plus qualitatif pour les campings cars en limitant les surfaces d'enrobé et y développant un véritable projet paysager.*

Création d'une aire de stationnement déporté et mutualisé

Lors de l'élaboration de son PLU, la commune a gelé certaines parcelles le temps d'évaluer les besoins de stationnement supplémentaires. Dans la cadre de la réflexion engagée avec l'étude de circulation et déplacement, il est proposé

- *de confirmer les besoins sur les terrains situés entre la rue René Guy Cadou et la rue de la Jaginière,*
- *de mutualiser les usages de stationnement et de proposer :*
  - *une aire de stationnement pour les camping-cars,*
  - *une aire de covoiturage,*
  - *une aire de stationnement longue durée mobilisable pour les grands événements de la ville.*

C'est au regard de ces conclusions d'étude et au regard du gisement foncier disponible sur l'agglomération (cf. chapitre 1.2 de la présente notice de présentation : *examen des capacités d'urbanisation encore inexploitées au sein des zones urbanisées),* que la Commune a suivi les propositions du bureau d'études pour envisager :

- la mise en place de l'aire de stationnement 'déportée' sur le secteur de la Jaginière, proche de la gare et peu éloigné du centre-bourg et des plages (cf. chapitre 1 de la présente notice),
- la création de l'aire de co-voiturage sur le secteur du Poteau, compte tenu de sa localisation près de l'échangeur RD 66 / route bleue (voir ci-après),
- le transfert de l'aire de camping-cars du cœur de bourg sur le secteur de la Croix Marzille, afin d'offrir une capacité d'accueil au moins équivalente à l'aire existante en centre-bourg, mais bénéficiant d'un environnement naturel et paysager.

4.2.3 Le projet relatif au secteur du Poteau, en entrée d'agglomération

Le projet définit sur ce secteur trois grands axes d'aménagement :

- permettre la création et l'aménagement intégré d'une aire de co-voiturage,
- assurer le retraitement paysager de cette entrée principale d'agglomération, (comme cela est déjà initié par le PLU en vigueur),
- maintenir et optimiser la capacité d'accueil de logements sur la partie de terrain reculée de la RD66 et pouvant être desservie par la rue des Chênes (ayant fait l'objet d'une PVR).

Prenant en compte les objectifs d'amélioration des conditions de déplacement et pour faciliter les liaisons avec l'extérieur par des modes de déplacement plus économes, la Commune souhaite développer sur ce secteur une aire de co-voiturage bénéficiant d'un accès rapide à l'échangeur du Poteau et à la route bleue (axe Nantes-Pornic), devant être facile d'accès par la route et pour les cycles et piétons.

Cette aire de co-voiturage doit ainsi être positionnée de préférence à l'entrée du secteur, un peu en retrait par rapport à la RD 66 (pour des raisons notamment paysagères et de sécurité).

Elle s'appuiera sur l'extension et le réaménagement du parking existant devant le centre de secours, offrant une possibilité d'usage mutualisé.

Par ailleurs, un recul des constructions et un traitement paysager sur une bande le long de la RD 66 s'appuyant sur le boisement existant au Nord et la haie bocagère bordant le centre de secours, permettront de maintenir la qualité paysagère de l'entrée d'agglomération.

Celle-ci participera également à la qualité du cadre de vie de la zone d'habitat déjà permise par le PLU en vigueur, sur la partie ouest de ce secteur desservie par la rue des Chênes, devant être intégrée au périmètre de l'OAP9 définie par le PLU.

A travers son insertion dans l'OAP, la conception de ce futur secteur d'habitat devra veiller à optimiser l'usage des sols en respectant une densité minimale fixée par cette orientation d'aménagement et de programmation et devra prévoir un minimum de

4.2.4 Définition du projet relatif au secteur de la Croix Marzille

Le site permettra la construction de logements le long de la rue René Guy Cadou, en complément de ceux existants.

Il accueillera l'aménagement d'une aire de stationnement pour camping-cars sur une partie du secteur localisée à l'arrière du front bâti, faisant écho au projet de renouvellement urbain de la rue Jeanne d'Arc, qui implique le transfert du parking de camping-cars. C'est pourquoi, l'espace destiné à l'aménagement de cette aire de camping-cars doit être dimensionné pour recevoir une aire d'une capacité d'au moins une trentaine de places devant au moins compenser la suppression de celle existante rue Jeanne d'Arc (aire existante d'un peu plus de 3000 m²).

Cet espace de stationnement se trouvera ainsi à proximité de la principale entrée de l'agglomération, limitant ainsi les flux des camping-cars au sein du centre-ville, et à une distance plus proche que le secteur du Poteau du centre-ville et des plages.

L'aire devra bénéficier d'un traitement paysager afin d'assurer son intégration au contact des habitations existantes et futures, tout en bénéficiant d'un environnement naturel de qualité au contact des terrains agricoles. En effet, le projet, dimensionné pour une aire de stationnement implique également la conservation en espace agricole des fonds de parcelles, en lien avec le secteur agricole voisin.

IV.3. Les modifications des pièces réglementaires du PLU liées à la définition des projets sur ces secteurs et impliquant la levée de la servitude de gel de construction

4.3.1 La modification des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) : modification de l'OAP9 d'entrée d'agglomération et instauration de l'OAP18 du secteur de la Croix Marzille

1) Présentation des principales modifications apportées à l'OAP 9, localisée entre la RD 66 et la rue des Chênes :

projet de traitement qualitatif de cette principale entrée d'agglomération et d'optimisation de l'utilisation des sols de la parcelle desservie par la rue de Chênes, pour créer des logements au Nord du centre de secours.

L'orientation d'aménagement et de programmation n°9 définie en zone UB, en entrée d'agglomération, est modifiée, afin de :

- Repréciser certains objectifs et principes de l'OAP1 existantes, visant à favoriser le retraitement paysager de l'entrée d'agglomération tout en y intégrant le projet d'aire de covoiturage,
- Etendre le périmètre de l'OAP9 jusqu'à la rue des Chênes et en intégrant l'espace boisé à préserver au Nord du site, devant participer à la qualité paysagère du secteur,
- Préciser en conséquence les orientations et principes d'aménagement sur la partie d'espace destiné à la création de logements et devant être desservie par la rue des Chênes, en veillant notamment à y définir :
  - des objectifs de densité minimale de logements pour assurer une optimisation de l'usage des sols,
  - un objectif de production d'un minimum de logements sociaux,

  en cohérence avec d'autres OAP définies sur des secteurs de renouvellement urbain.

3.3. La modification des orientations d'aménagement et de programmation : modification de l'OAP9 d'entrée d'agglomération et instauration de l'OAP18 du secteur de la Croix Marzille

1) Illustration des modifications apportées aux orientations écrites de l'OAP 9

En magenta (xxxxx) : ajout ou ajustement de rédaction, de disposition, d'orientation
En rouge barré (~~xxxxx~~) : disposition, rédaction supprimée

OAP 9 - Principes d'aménagement du secteur d'entrée d'agglomération par la rue René-Guy Cadou (à hauteur du centre de secours)

N° OAP	Identification / localisation	Surface aménageable du secteur (en m²)	Modalités d'aménagement du secteur		Densité minimale de logements / hectare (pour îlot destiné à l'habitat - *cf. doc graphique*)	Part minimale de logements locatifs sociaux*	Part minimale de logements ~~pour primo-accédants et/ou~~ en accession ~~sociale~~ abordable*
			Opération d'ensemble	Aménagement progressif (dans le cadre de schéma d'ensemble)			
9	Rue R.G. Cadou - Retraitement de l'entrée Nord d'agglomération	opération pour retraitement de l'entrée d'agglomération					
	Rue R.G. Cadou - Ilot Ouest destiné à l'habitat (cf. illustration graphique ci-après)	3500 m² destinés à l'habitat	OUI pour îlot habitat	NON	15 logements / ha	voir ci-dessous	

ENJEUX / OBJECTIFS

Secteur d'entrée Nord d'agglomération (rue René-Guy Cadou), à fort enjeu paysager : première perception de La Bernerie, par la principale portée d'entrée de l'agglomération.

Secteur ~~accueillant des équipements d'intérêt collectif,~~ à fort enjeu concernant la destination des terrains et les conditions de déplacements, étant localisé au contact avec le centre de secours et à proximité des services techniques municipaux : l'orientation d'aménagement répond à une préoccupation majeure relative à la sécurisation des flux et notamment aux conditions d'accessibilité et de sortie du centre de secours.

Le retraitement de cette entrée d'agglomération doit prendre en considération les déplacements routiers mais aussi les modes de déplacements ''doux'', au regard notamment de la proximité du camping du Poteau.

Le périmètre de l'OAP9 intègre aussi :

- un espace destiné à l'habitat, devant respecter une densité minimale de logements et un nombre minimal de logements sociaux définis dans le tableau ci-contre,
- un espace public naturel devant participer au traitement paysager de l'entrée d'agglomération et pouvant faire office d'espace vert à l'échelle du quartier,
- un espace destiné à la réalisation d'une aire de co-voiturage.

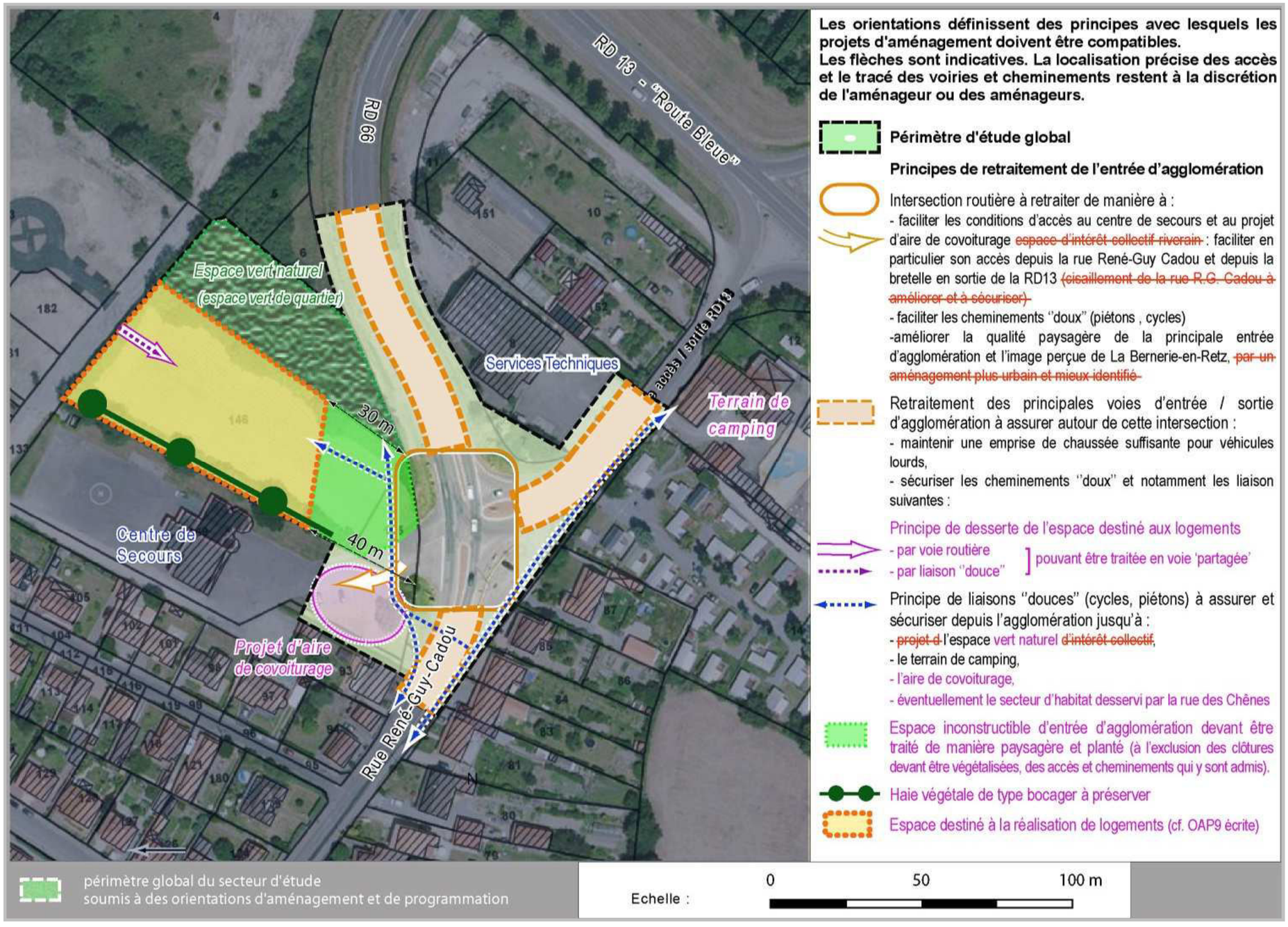
*** ORIENTATIONS RELATIVES LA PRODUCTION MINIMALE DE LOGEMENTS SOCIAUX À RESPECTER**

	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 :	S1 : 25 % ou S2 : 35 %	S1 : 10% ou S2 : 0

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.

3.3. La modification des orientations d'aménagement et de programmation : modification de l'OAP9 d'entrée d'agglomération et instauration de l'OAP18 du secteur de la Croix Marzille

Illustration de la modification et du complément apporté à l'illustration graphique indicative de l'OAP 9



3.3. La modification des orientations d'aménagement et de programmation : modification de l'OAP9 d'entrée d'agglomération et instauration de l'OAP18 du secteur de la Croix Marzille

2) Instauration de l'OAP 18, pour le secteur de la Croix Marzille, à l'Est de la rue René-Guy-Cadou et au Nord de la rue de la Jaginière :

projet d'intégration d'une aire de stationnement pour camping-cars et de traitement de son interface avec les espaces urbains et avec la zone naturelle (ou agricole) localisée en fond de terrain (à l'Est du secteur).

Cette nouvelle orientation d'aménagement et de programmation n°18 définie en zone UB, sur le secteur de la Croix Marzille, permet de :

- Délimiter l'espace dédié à la création de l'aire de camping-cars, de manière à lui assurer une capacité au moins égale voire supérieure à celle existante en centre-bourg,
- Définir les principes généraux d'aménagement et d'insertion paysagère et notamment de traitement des limites de la future aire de camping-cars,
- Définir les principes d'accessibilité routière et de desserte par cheminement ''doux'' du secteur, en ménageant des capacités de desserte par cheminement ''doux'' reliée à la rue de la Jaginière (pouvant le cas échéant et à plus long terme bénéficier au terrain de camping du Poteau localisé plus au Nord ?),
- Préciser les objectifs et principes de valorisation de l'espace 'naturel' défini en fond de secteur (partie Est du site) permettant de :
  - limiter l'artificialisation des sols sur le secteur,
  - participer à la mise en valeur paysagère du site et offrir une certaine qualité de cadre de vie pour les personnes fréquentant l'aire de camping-cars.

3.3. La modification des orientations d'aménagement et de programmation : modification de l'OAP9 d'entrée d'agglomération et instauration de l'OAP18 du secteur de la Croix Marzille

2) Instauration de l'OAP18 : orientations relatives au secteur de la 'Croix Marzille'

OAP 18 - Principes d'aménagement du secteur du nord de l'agglomération, inséré entre la rue René-Guy-Cadou et la rue de la Jaginière

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	Secteur Nord de l'agglomération - Rue René-Guy-Cadou (la Croix Marzille)	Env. 3790	OUI	OUI	Espace destiné à l'aménagement d'une aire de stationnement pour camping-cars		

ENJEUX / OBJECTIFS

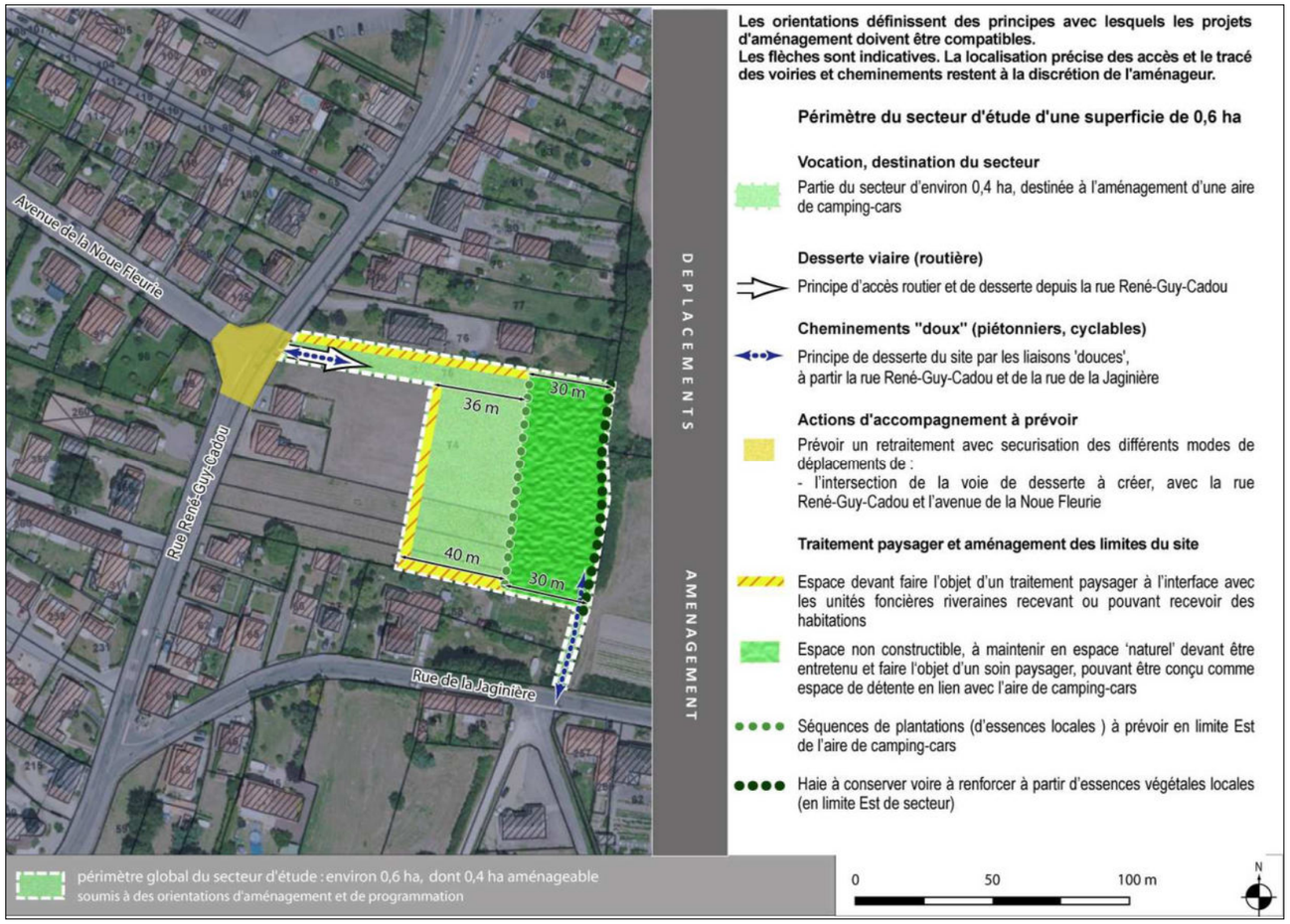
Secteur formant une entité végétale de près de 0,6 ha localisé au sein du tissu urbain au Nord de l'agglomération, dont :

- près de 0,4 ha aménageable étant destiné à l'aménagement d'une aire de camping-cars* sur un secteur profitant de la proximité de la gare et bénéficiant d'accès assez rapide au centre-bourg d'une part et à l'échangeur avec la RD 723 d'autre part.

* Projet de transfert de l'aire de camping-cars existante dans le centre-bourg, rue Jeanne d'Arc.

Cette opération d'aménagement de l'aire de camping-cars peut être réalisée en plusieurs phases, sous réserve de respecter la compatibilité avec les orientations.

- Environ 0,25 ha non constructible et à maintenir en espace naturel, devant être entretenu et faire l'objet d'un soin paysager, pouvant être conçu comme espace de détente en lien avec l'aire de camping-cars.



4.3.2. La modification du règlement graphique relative aux secteurs de projet

Levée de la servitude de gel de construction, définition des périmètres d'OAP9 et OAP18 et réduction de la zone UB sur la Croix Marzille

pour permettre la réalisation des projets, notamment d'aire de covoiturage (OAP9) et d'aire de camping-cars (OAP18)

Extrait du règlement graphique - AVANT modification

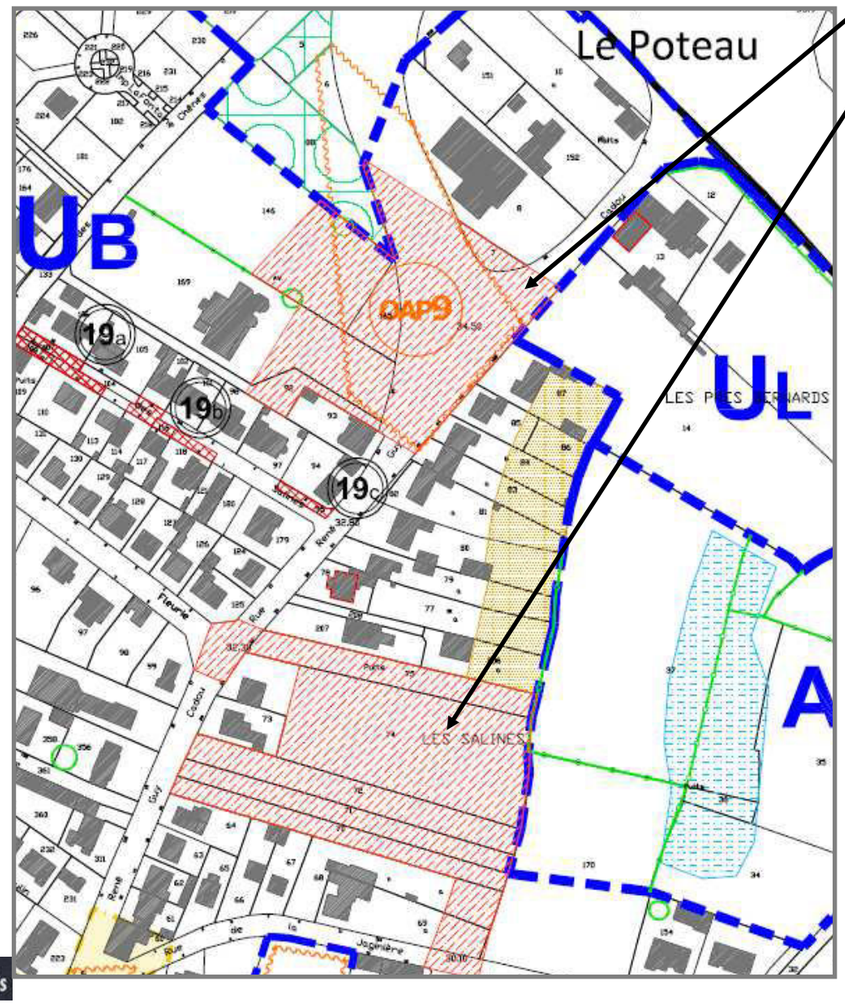
Extrait du règlement graphique - APRES modification

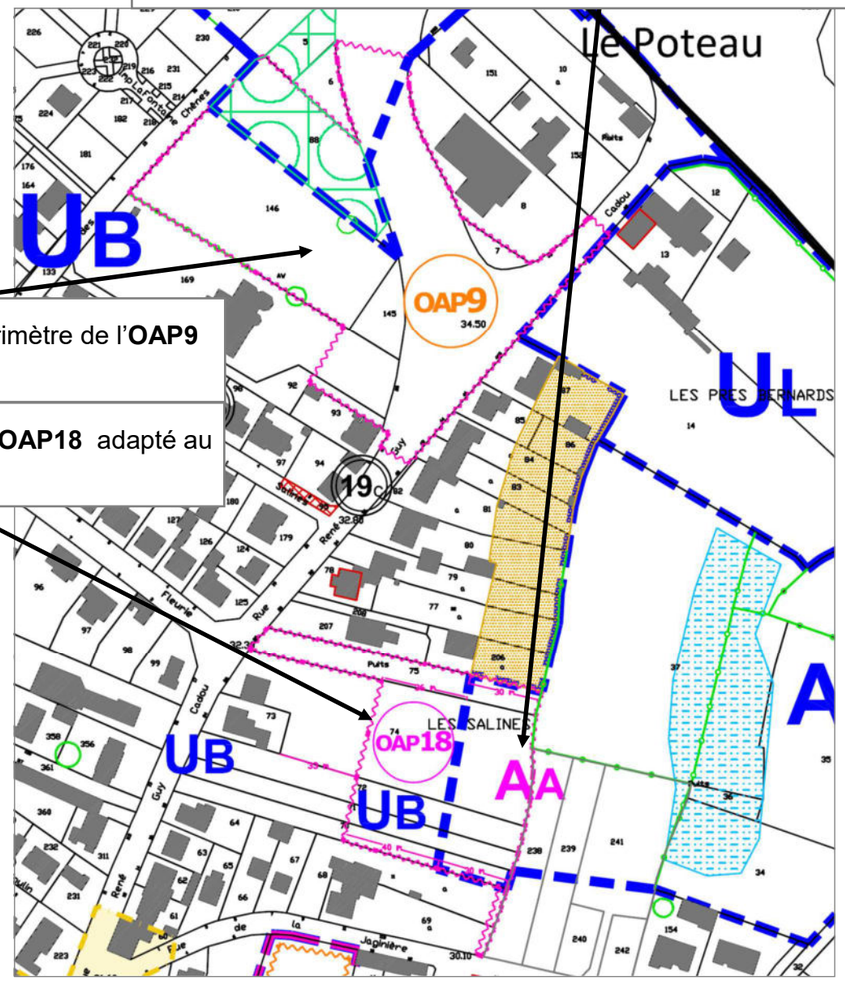
Suppression des périmètres de servitude de gel de construction

Réduction de la zone UB et reclassement en zone A des fonds de terrain de la 'Croix Marzille'

Ajustement (extension) du périmètre de l'**OAP9** (en magenta)

Instauration du périmètre de l'**OAP18** adapté au projet (en magenta)





4.3.3. La modification du règlement écrit

1) <u>Présentation générale des principales modifications apportées au règlement écrit liées à la levée de la servitude de gel de construction et à la définition des projets sur le secteurs concernés</u>

Les modifications de règlement écrit induites par la définition de projets sur les secteurs d'étude concernés, se limitent aux points suivants :

- La suppression de la référence aux secteurs concernés par la servitude de gel, celle-ci étant supprimé, aux *''Caractéristiques de la zone" et aux articles UB1 et UB2 du règlement*
- L'ajout de la référence à la nouvelle OAP18, à la liste des secteurs de la zone UB concernés par une OAP, dans les *''Caractéristiques de la zone"*
- Des précisions apportées aux *articles UB1 et UB2* concernant le secteur UB visé par l'OAP18, pour y admettre explicitement *le stationnement des camping-cars (en compatibilité avec l'OAP).*

La définition du projet sur le secteur UB^{OAP9}, déjà existant au PLU en vigueur, ne nécessite pas d'évolution de disposition du règlement écrit qui serait spécifique à ce secteur.

Les parties de secteurs destinées à la réalisation de logements sont aussi concernées par la modification évoquée en chapitre V suivant : à ce titre, ils sont donc soumis aux objectifs de production de logements sociaux en cas d'opération prévoyant la création d'au moins 4 logements ou 4 lots (cf. chapitre V de la présente notice pour plus de précision).

D'autres modifications (mineures ou de forme) apportées au règlement de la zone AU1 sont présentées au chapitre IX de la présente notice.

2) <u>Illustration des modifications du règlement de la zone UB, spécifiques aux secteurs UB^{OAP9} et UB^{OAP18}</u>

Les modifications apportées au <u>règlement de la zone UB</u> (chapitre 2 du Titre II du règlement), spécifiques à ces secteurs d'étude (visés par les OAP9 et OAP18) sont présentées par la suite, en étant mises en évidence comme ceci :

- *en bleu, règles ajustées ou ajoutées,*
- *en rouge barré, dispositions existantes supprimées*

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

[…]

* **LES SECTEURS CONCERNÉS PAR DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

Les secteurs ainsi soumis à des orientations d'aménagement et de programmation en zone UB, sont délimités sur les documents graphiques […] et identifiés au présent règlement comme secteurs UB^{OAP} (suivis d'un numéro d'identification du secteur concerné).

Les secteurs UB^{OAP}, sont localisés :

- […] ;
- un secteur UB^{OAP18}, localisé en entrée d'agglomération, rue René-Guy-Cadou.

ARTICLE UB1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

[…]

<u>En secteur UB^{OAP18}</u>
<u>(secteur UB visé par l'orientations d'aménagement et de programmation n°18)</u>

1.12 Sont interdites toutes constructions, toute utilisation des sols à l'exception de celles précisées à l'article UB2 suivant.

2) Illustration des modifications du règlement de la zone UB, spécifiques aux secteurs UB ^{OAP9} et UB^{OAP18} ***(suite)***

ARTICLE UB 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

[…]

En secteur UB visés par les orientations d'aménagement et de programmation

2.9 Les constructions sont admises à condition d'être compatibles avec les principes d'aménagement définis par les orientations d'aménagement et de programmation auxquels ces secteurs sont soumis (cf. pièce n°3 du PLU – O.A.P.)

2.10. En secteur UB^{OAP18}, sont admises les constructions, installations et équipements strictement liés et nécessaires au stationnement de courte durée des camping-cars, dans le cadre d'une aire aménagée à cet effet.

Voir aussi la modification instaurant l'obligation d'un minimum de logements sociaux sur les secteurs de mixité sociale concernant notamment la zone UB à l'exception du secteur UBh - cf. chapitre 5.2.2. suivant.

ARTICLE UB 3 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.2 Voirie

[…]

Secteurs UB concernés par des orientations d'aménagement et de programmation

Les conditions de desserte de ces secteurs devront respecter les dispositions des orientations d'aménagement lorsque celles-ci sont définies pour le secteur concerné (cf. pièce n°3 "orientations d'aménagement et de programmation" du présent P.L.U. – OAP3 à OAP9 inclus et OAP18).

[…]

ARTICLE UB 9 EMPRISE AU SOL

[…]

9.3 En secteur UB ^{OAP18}

Le cumul d'emprise au sol des constructions admises sur le secteur visé par l'OAP18 ne doit pas excéder **20 m²**.

Objectif et justification des dispositions apportées au règlement :

Articles 1 et 2 - Occupation et utilisation des sols interdites et celles soumises à des conditions particulières

Ces articles sont modifiés* pour :

- Encadrer les possibilités d'aménagement des secteurs UB visés par les OAP9 et OAP18 :
  - en les circonscrivant aux objectifs et orientations définies par les OAP,
  - en précisant bien la vocation du secteur visé par l'OAP18 et les occupations et utilisations des sols pouvant y être admises sous conditions, en cohérence avec l'OAP. : il s'agit de mentionner de manière explicite la possibilité de réaliser l'aire de stationnement pour camping-cars en précisant qu'elle ne peut être admise qu'en prenant en compte les orientations définies à l'OAP 18 qui permettent notamment d'en favoriser sa bonne insertion paysagère .

* Il est à noter que les obligations de réalisation de logements dans un objectif de mixité sociale relèvent d'une modification générale sur le territoire communal, précisée au chapitre V de la présente notice, pour anticiper l'application prochaine de l'article 55 de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbains) à laquelle devrait bientôt être assujettie la Commune de la Bernerie-en-Retz en considérant la poursuite de sa croissance démographique.

Objectif et justification des dispositions apportées au règlement :

Article 3 – Accès et voirie

- Ajout de la référence au secteur UB visé par l'OAP18, pour la disposition rappelant la nécessité de concevoir les conditions de desserte du secteur en compatibilité avec l'OAP concernée.
- Les autres dispositions précisées aux articles 3 et suivants du règlement de la zone UB s'appliquent aux secteurs d'étude concernés par les OAP9 et 18, (sauf dispositions spécifiques pour des secteurs particuliers). Une précision ets aussi apportée à l'article UB9 pour le secteur visé par l'OAP18 (voir ci-après).

Objectif et justification des dispositions apportées au règlement :

Article 9 en zone UB - Emprise au sol

- Règle limitant le total d'emprise au sol des constructions à 20 m², devant répondre au strict besoin nécessaire au fonctionnement de l'aire de camping-cars et évitant une trop forte dénaturation et artificialisation des sols par la construction.

4.3.4. La modification du tableau des surfaces du rapport de présentation

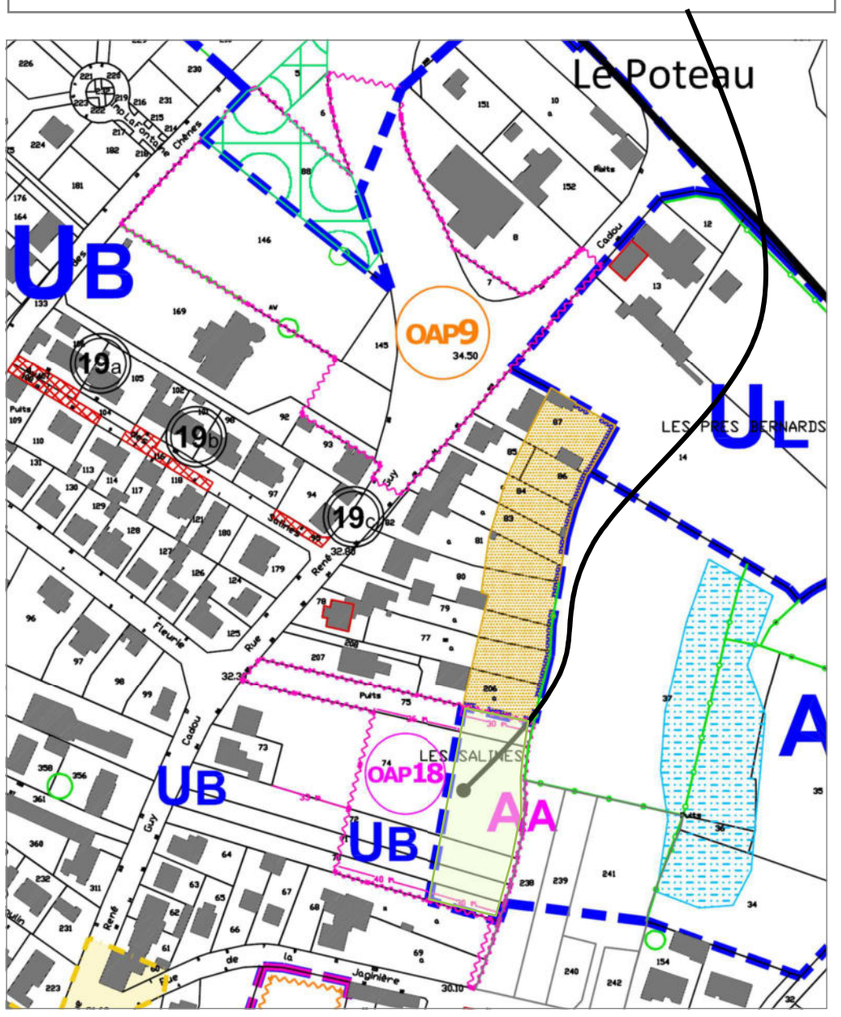
Le projet de reclassement en zone A, d'une partie du ''secteur de projet'' de la Croix Marzille qui était classée en zone UB au PLU en vigueur, implique une modification du tableau des surfaces du rapport de présentation du PLU (cf. Titre 2 - Chapitre 2, page 211 du rapport de présentation existant).

Ce sont en effet environ 2250 m² (soit environ 0,22 ha de surface de terrain) qui initialement classés en zone UB au PLU en vigueur sont amenés à être reclassés en zone agricole (secteur AA) suite à la présente modification du PLU.

Le tableau des surfaces du rapport de présentation actualisé suite à la présente modification n°1 du PLU, qui est indiqué au chapitre XI de la présente notice, prend donc notamment en compte cette modification apportée sur le secteur de la 'Croix Marzille'.

Modification du tableau des surfaces du PLU, liée au projet de réduction de la zone UB et du reclassement en zone A d'environ 0,22 ha des terrains de la 'Croix Marzille'

espace reclassé en secteur AA : surface : 0,22 ha



V. La modification du PLU visant au renforcement de la production de logements dans un objectif de mixité sociale : instauration des secteurs de mixité sociale

5.1. Motivation et justification de l'instauration de secteurs de mixité sociale

5.1.1 L'application à venir de l'article 55 de la Loi S.R.U., imposant un minimum de 25 % de logements sociaux sur la commune de La Bernerie-en-Retz

Le contexte réglementaire

La Bernerie-en-Retz abrite une population municipale évaluée par l'INSEE à 3016 habitants en 2018, soit 404 habitants de plus par rapport à 2013, représentant une croissance de 2,9% par an sur cette période (*source: INSEE , recensement de 2022)*. La population légale était estimée à 3 049 habitants en 2019, attestant de la poursuite de l'accroissement démographique.

La commune de la Bernerie-en-Retz est intégrée à la Communauté d'agglomération Pornic Pays de Retz, créée au 1er janvier 2017, qui accueillait une population totale de 63 534 habitants en 2018 selon le recensement de 2022. Au sein de cette intercommunalité, sa ville centre, Pornic, abrite près de 16 000 habitants, (précisément 15 859 habitants en 2019).

Or, l'article 55 de la loi sur la solidarité et le renouvellement urbain, dite « loi SRU » impose notamment aux communes de plus de 3 500 habitants appartenant à une agglomération ou à une intercommunalité de plus de 50 000 habitants et comprenant une commune de plus de 15 000 habitants, de disposer d'au moins 25% de logements sociaux* par rapport à l'ensemble des résidences principales.

* Sont notamment retenus comme logements sociaux :

- les logements sociaux (locatifs HML, conventionnés, logements ou lits des logements-foyers de personnes âgées ou handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés…),
- les logements sociaux vendus à leur occupant locataire, logements décomptés en tant que logements sociaux pour une durée maximale de **10 ans**,
- les logements en accession via les dispositifs de PSLA, prêt social location accession (pendant la phase locative, et pendant une durée de **5 ans** à compter de la levée d'option), et de BRS, bail réel solidaire.

L'application de l'article 55 de la loi SRU à la Bernerie-en-Retz dès 2023 ?

Selon le rythme de croissance démographique observée depuis 2013 jusqu'en 2019 à savoir au moins 2,9% par an, la population municipale bernerienne pourrait atteindre les 3500 habitants vers 2023.

La Commune devrait dès lors être soumise aux dispositions prévues à l'article 55 de la loi SRU et devoir accomplir un rattrapage du déficit de logements sociaux.

Or, la commune de La Bernerie-en-Retz n'accueille pour le moment à peine 4% de logements sociaux par rapport à son parc de résidences principales. La Commune ne dénombrait que 55 logements locatifs sociaux en 2019, ce parc s'élevant à une soixantaine de logements à l'heure actuelle.

En 2018, l'INSEE dénombrait parmi les 1469 résidences principales, 39 logements HLM, représentant 2,7 % du parc de résidences principales, contre 2,8 % en 2013 malgré la hausse du nombre de logements HLM.

Ainsi, malgré des opérations d'aménagement tel que la ZAC de la Rogère et la mise en place par le PLU d'orientations d'aménagement et de programmation sur certains secteurs garantissant une production de nouveaux logements sociaux, la part de ce type de logements tend à être limitée dans le même temps par la croissance de la création de logements réalisés dans le cadre d'urbanisation spontanée et non maîtrisée (sur des 'dents creuses' ou surtout par le biais de divisions foncières pour permettre la création de logements).

Fort de ce constat, il apparaît ainsi nécessaire de rendre plus systématique, à l'avenir, la réalisation de logements sociaux parmi les principales opérations visant à la création de logements.

5.1.2 La modification proposée au PLU : étendre l'obligation de réalisation de logements sociaux à d'autres secteurs que ceux déjà visés par les OAP

Afin d'anticiper l'obligation à venir de rattraper le déficit de logements sociaux sur la commune, il est donc proposé d'étendre l'effort de production de logements sociaux à d'autres secteurs que ceux déjà visés par cette obligation dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.

Cet effort est d'autant plus nécessaire que la commune est confrontée à un manque d'offre en logements adaptés à des personnes aux ressources limitées, notamment à des jeunes ménages ou à des séniors.

C'est pourquoi, il est proposé d'instaurer sur les principales zones constructibles offrant les capacités d'accueil de nouveaux logements, une servitude de mixité sociale se traduisant par une obligation de réalisation d'un minimum de logements sociaux dans le cadre d'opérations prévoyant la création d'au moins 4 logements.

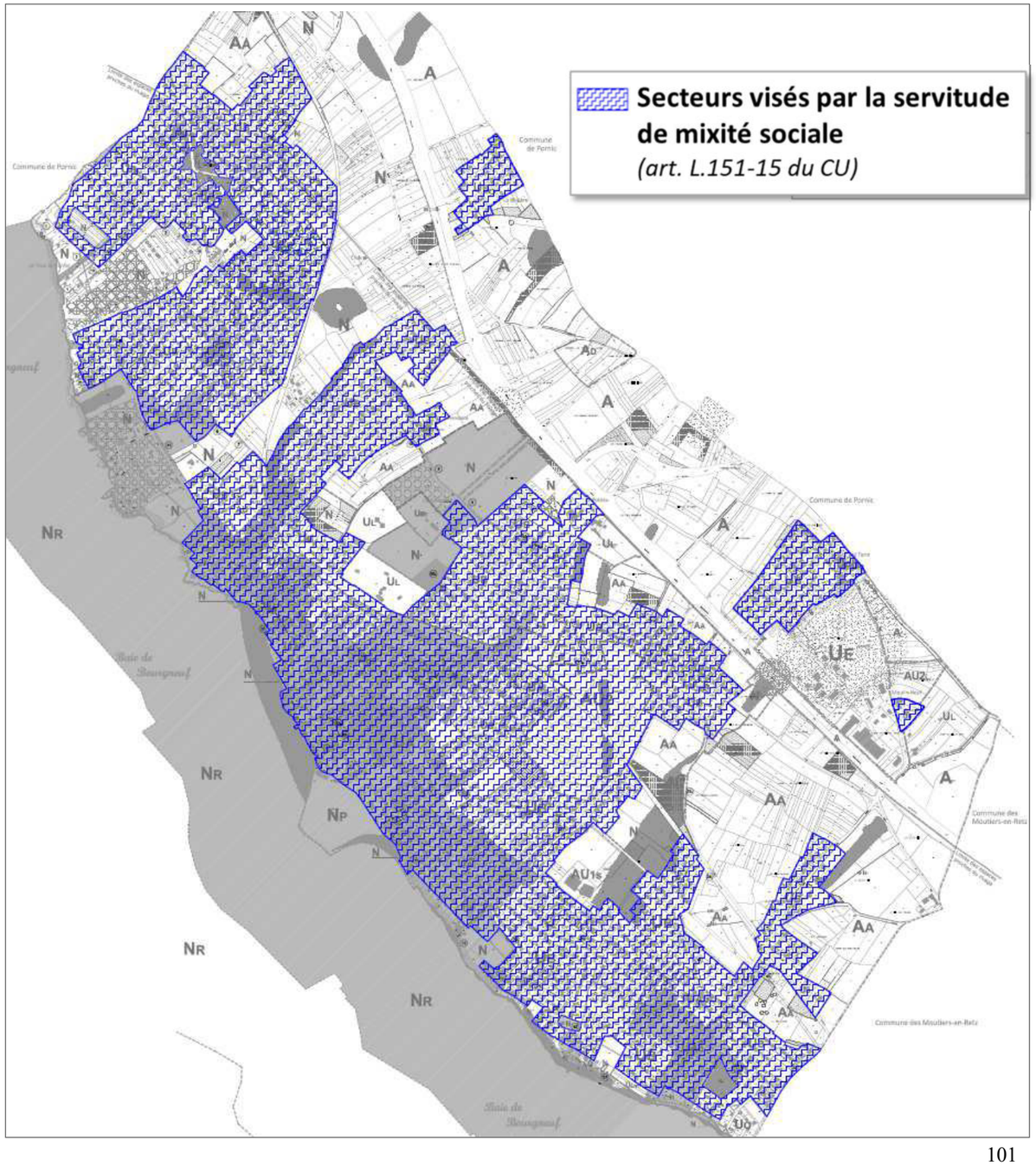
Cette disposition est précisée ci-après.

5.2. Les modifications du PLU liées à l'instauration des secteurs de mixité sociale

5.2.1 La modification du règlement graphique

Afin d'anticiper l'application de l'article 55 de la loi SRU sur le territoire, la modification du PLU prévoit l'institution de secteurs de mixité sociale sur la majeure partie des zones destinées à l'habitat (zones UA, UB hors secteurs UBh de la Gressière et AU, hors secteurs AU1s et AU2L), qui seront concernées par une obligation de production d'un minimum de logements sociaux.

Le règlement graphique est ainsi complété d'un plan réglementaire spécifique, désignant (en bleu sur le plan concerné) les secteurs visés par la servitude de mixité sociale, au titre de l'article L. 151-15 du code de l'urbanisme (cf. plan ci-contre pour illustration).



5.2. Les modifications du PLU liées à l'instauration des secteurs de mixité sociale ***(suite)***

5.2.2 La modification du règlement écrit

Le règlement écrit est complété de dispositions relatives à l'obligation d'un minimum de logements sociaux pour les opérations prévoyant un minimum de construction de 4 logements ou de 4 lots, au sein des zones concernées à vocation principale d'habitat, à savoir les zones UA, UB hors secteur UBh, AU1 hors secteur AU1s et AU2 hors secteur AU2L (règle applicable au secteur AU2 dans le cadre d'une éventuelle ouverture à l'urbanisation à l'avenir).

Les dispositions suivantes sont intégrées au règlement écrit :

- Les opérations prévoyant de 4 à 7 lots ou logements doivent comprendre au moins 25 % de logements locatifs sociaux,
- Les opérations prévoyant au moins 8 lots ou logements, doivent comprendre :
  - au moins 25 % de logements locatifs sociaux et 10 % de logements en accession abordable,
  OU
  - au moins 35 % de logements locatifs sociaux.

Des dispositions spécifiques sont prévues pour le secteur AU1 (cf. chapitre 1-4 de la présente notice) et le secteur AU2 de la Jaginière (cf. OAP12)

Modification du règlement écrit :
Règle édictée en secteurs UA, UB, AU1, AU2

Opération prévoyant 4 à 7 lots ou logements

> 25 % de logements locatifs sociaux

Opération prévoyant au moins 8 lots ou logements

S1 ≥ 25 % de logements locatifs sociaux
≥ 10 % en accession abordable
OU
S2 ≥ 35 % de logements locatifs sociaux

Règle spécifique pour les secteurs AU1 et AU2 La Jaginière *(cf. chapitre 1)*

Ces modifications présentées ci-après, sont mises en évidence de la manière suivante :

- *en bleu, règles ajustées ou ajoutées,*
- *en rouge barré, dispositions existantes supprimées*

a) Modification apportée au Titre 2 - chapitres 1 et 2 relatifs aux zones UA et UB, à l'exception du secteur UBh de la Gressière

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

[…]

2.11 En secteurs de la zone UA / UB visés par la servitude de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme (cf. règlement graphique), une part de logements doit être affectée à des logements dans des objectifs de mixité sociale dans les conditions suivantes :

Seuil déclencheur	*Part 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	*25 % de logements locatifs sociaux **et*** *10 % de logements en accession abordable OU* *10 % supplémentaires de logements locatifs sociaux*

Le nombre de logements à créer est arrondi à la valeur la plus proche, à savoir à l'unité inférieure pour tout dixième inférieur à 0,5 ou l'unité supérieure pour tout dixième supérieur ou égal à 0,5).

…/...

5.2. Les modifications du PLU liées à l'instauration des secteurs de mixité sociale

5.2.2 La modification du règlement écrit *(suite)*

b) Modification apportée au Titre 3 - chapitre 1 relatif à la zone AU1

ARTICLE AU1 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

[...]

4° dans ces secteurs AU1, une partie du programme de logements devra être affectée à la réalisation de logements respectant les objectifs de mixité sociale suivants définis au titre de l'article L. 151-15 du code de l'urbanisme : ~~sur le secteur **AU1R** (La Rogère) en compatibilité avec l'OAP (cf. pièce n° 3 du P.L.U. – OAP n° 10).~~

Secteurs de mixité sociale	*Part minimale de logements affectée à des logements dans des objectifs de mixité sociale*
En tous secteurs AU1, à l'exception du secteur AU1^{OAP12}	*25 % de logements locatifs sociaux et* *10 % de logements en accession abordable OU 10 % supplémentaires de logements locatifs sociaux*
En secteur AU1^{OAP12} (secteur A de l'OAP12) dit de 'la Jaginière'	*cf. OAP12 (pièce n°3 du PLU)*

Le nombre de logements à créer est arrondi à la valeur la plus proche, à savoir à l'unité inférieure pour tout dixième inférieur à 0,5 ou l'unité supérieure pour tout dixième supérieur ou égal à 0,5).

5.2.3 La modification des OA.P. (orientations d'aménagement et de programmation)

Prenant en compte l'instauration des secteurs de mixité sociale définis au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, les OAP (orientations d'aménagement et de programmation) sont de fait rectifiées pour mettre à jour la programmation de logements pour les secteurs concernés par la servitude de mixité sociale.

Outre le secteur de la Jaginière, visé par l'OAP12 (cf. chapitre 1.4), les secteurs désignés par les OAP 1, 2, 3, 5, 7, 8, 9, 11, 13, 14 et 17 sont concernés par l'obligation de réalisation, d'un minimum de logements sociaux indiqués au règlement.

- Ces OAP sont modifiées en conséquence ainsi que le *tableau de synthèse* des dispositions relatives à la production de logements applicables aux secteurs concernés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) qui est complété d'une page reprenant les objectifs de production de logements sociaux définis par le règlement applicables aux secteurs 1, 2, 3, 5, 7, 8, 9, 11, 13, 14 et 17 - *voir ci-après* - .

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)	S1 : 25 % OU S2 : 35 %	S1 : 10% OU S2 : 0

- Pour le secteur AU1 de la ZAC de la Rogère dont l'opération est finalisée (cf. chapitre VII de la présente notice) , les objectifs de production de logements sociaux sont ceux indiqués dans le programme de ZAC aujourd'hui réalisé.
- Pour la partie restante de secteur AU2 de la Jaginière, représentant le principal secteur à urbaniser en matière de potentiel de création de logements à l'avenir, les objectifs der création de logements sociaux sont relevés à hauteur d'un :
  - Minimum de 30 % de logements locatifs sociaux et de 20 % de logements pour primo-accédants et/ou en accession abordable.

VI . La modification du PLU relative à la prise en compte des secteurs déjà urbanisés (SDU) définis par le SCoT du Pays de Retz

6.1. La définition par le SCoT du Pays de Retz des secteurs déjà urbanisés (SDU) au titre de la loi littoral

(suite à la modification du code de l'urbanisme issue de la loi ELAN du 23/11/2018)

6.1.1 La définition des SDU au titre de la loi Littoral, selon l'article L.121-8 du code de l'urbanisme

La loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique, dite loi ELAN, adoptée le 23/11/2018, a modifié l'article L.121-8 du code de l'urbanisme concernant l'extension de l'urbanisation sur les communes littorales, en ouvrant la possibilité d'autoriser *dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale*, les constructions et les installations, en dehors de la bande de 100 mètres et des espaces proches du rivages, *à des fins d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant* (enveloppe urbaine existante du secteur désigné) *ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.*

C'est donc en ce sens que la SCoT du Pays de Retz a fait l'objet d'une modification ayant été approuvée le 21 février 2022, pour définir les secteurs déjà urbanisés (SDU) des communes 'littorales' concernées, dont La Bernerie-en-Retz.

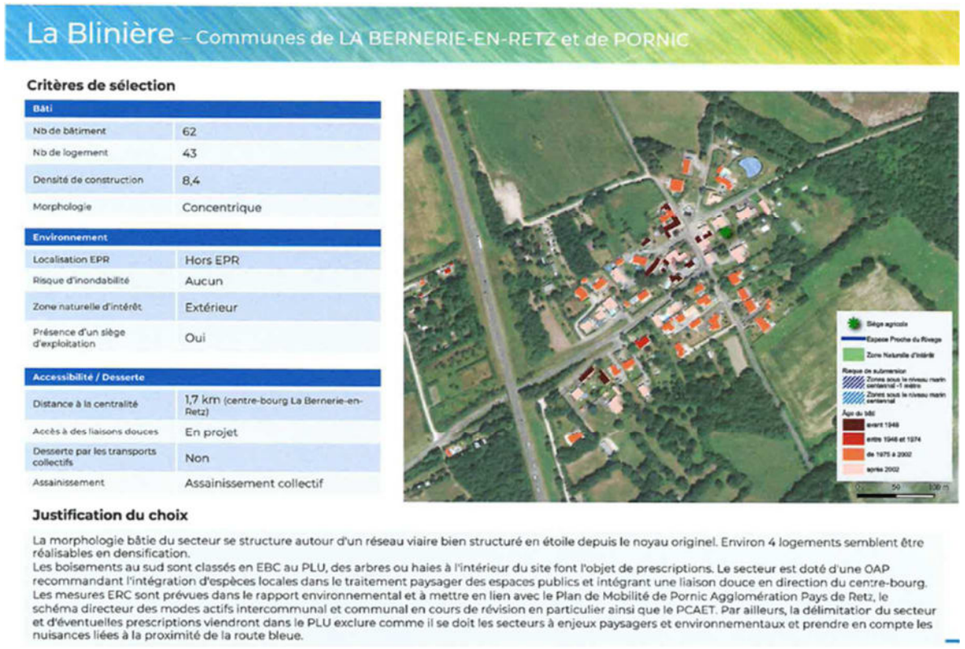
6.1.2 Les secteurs déjà urbanisés (SDU) définis pour la Bernerie-en-Retz par le SCoT du Pays de Retz

S'appuyant sur une grille d'analyse, la modification du SCoT du Pays de Retz adoptée le 21 février 2022 a ainsi défini les secteurs déjà urbanisés (SDU) de son territoire, dont deux SDU présents sur la commune de La Bernerie-en-Retz :

- Le SDU de la Blinière, présentant une capacité d'accueil limitée estimée à environ 4 logements par le SCoT du Pays de Retz,
- Le SDU du Pré Tarin, conservant un potentiel d'accueil limité d'une dizaine de logements selon le SCoT du Pays de Retz

Ces SDU sont illustrés par les fiches de présentation suivantes extraites de la modification du SCOT du Pays de Retz.

Ces secteurs ainsi définis, peuvent donc recevoir des constructions et installations dans les conditions spécifiées à l'article L.121-8 du code de l'urbanisme.



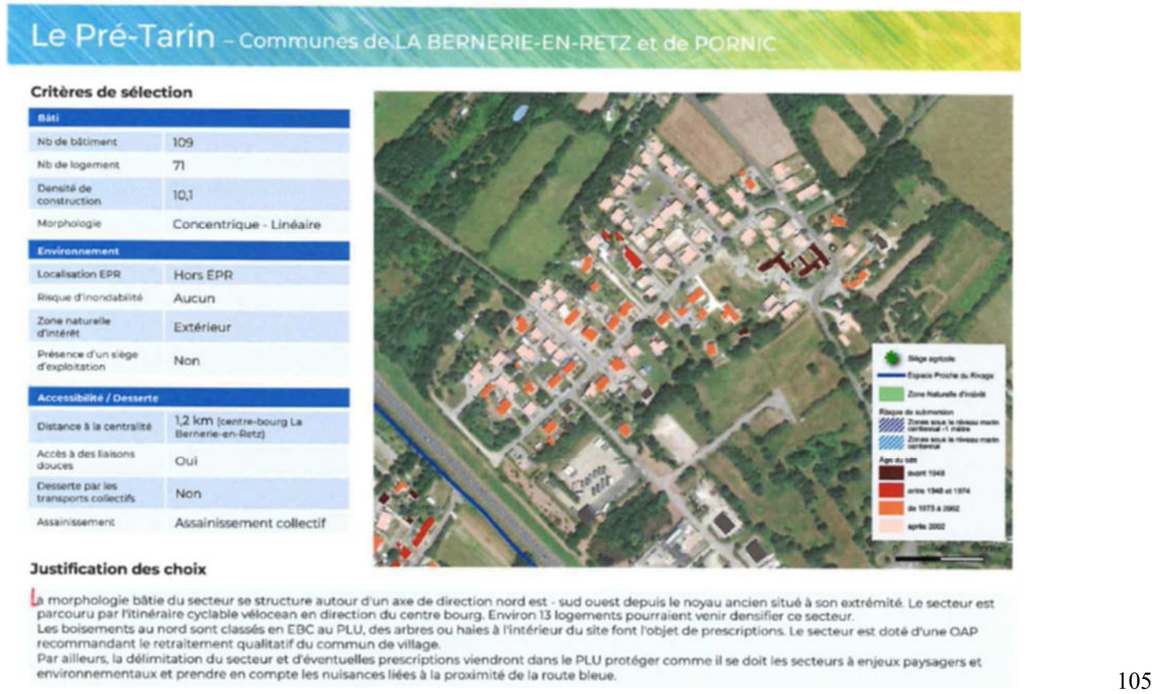
La Blinière – Communes de LA BERNERIE-EN-RETZ et de PORNIC

Critères de sélection

Bâti	
Nb de bâtiment	62
Nb de logement	43
Densité de construction	8,4
Morphologie	Concentrique
Environnement	
Localisation EPR	Hors EPR
Risque d'inondabilité	Aucun
Zone naturelle d'intérêt	Extérieur
Présence d'un siège d'exploitation	Oui
Accessibilité / Desserte	
Distance à la centralité	1,7 km (centre-bourg La Bernerie-en-Retz)
Accès à des liaisons douces	En projet
Desserte par les transports collectifs	Non
Assainissement	Assainissement collectif

Justification du choix

La morphologie bâtie du secteur se structure autour d'un réseau viaire bien structuré en étoile depuis le noyau originel. Environ 4 logements semblent être réalisables en densification.
Les boisements au sud sont classés en EBC au PLU, des arbres ou haies à l'intérieur du site font l'objet de prescriptions. Le secteur est doté d'une OAP recommandant l'intégration d'espèces locales dans le traitement paysager des espaces publics et intégrant une liaison douce en direction du centre-bourg.
Les mesures ERC sont prévues dans le rapport environnemental et à mettre en lien avec le Plan de Mobilité de Pornic Agglomération Pays de Retz, le schéma directeur des modes actifs intercommunal et communal en cours de révision en particulier ainsi que le PCAET. Par ailleurs, la délimitation du secteur et d'éventuelles prescriptions viendront dans le PLU exclure comme il se doit les secteurs à enjeux paysagers et environnementaux et prendre en compte les nuisances liées à la proximité de la route bleue.



Le Pré-Tarin – Communes de LA BERNERIE-EN-RETZ et de PORNIC

Critères de sélection

Bâti	
Nb de bâtiment	109
Nb de logement	71
Densité de construction	10,1
Morphologie	Concentrique - Linéaire
Environnement	
Localisation EPR	Hors EPR
Risque d'inondabilité	Aucun
Zone naturelle d'intérêt	Extérieur
Présence d'un siège d'exploitation	Non
Accessibilité / Desserte	
Distance à la centralité	1,2 km (centre-bourg La Bernerie-en-Retz)
Accès à des liaisons douces	Oui
Desserte par les transports collectifs	Non
Assainissement	Assainissement collectif

Justification des choix

La morphologie bâtie du secteur se structure autour d'un axe de direction nord est - sud ouest depuis le noyau ancien situé à son extrémité. Le secteur est parcouru par l'itinéraire cyclable vélocean en direction du centre bourg. Environ 13 logements pourraient venir densifier ce secteur.
Les boisements au nord sont classés en EBC au PLU, des arbres ou haies à l'intérieur du site font l'objet de prescriptions. Le secteur est doté d'une OAP recommandant le retraitement qualitatif du commun de village.
Par ailleurs, la délimitation du secteur et d'éventuelles prescriptions viendront dans le PLU protéger comme il se doit les secteurs à enjeux paysagers et environnementaux et prendre en compte les nuisances liées à la proximité de la route bleue.

6.2. Les modifications du PLU liées à la prise en compte des secteurs déjà urbanisés définis par le SCoT du Pays de Retz

6.2.1 La modification du règlement écrit et graphique : suppression du secteur AH étant reclassé en zone UB (à l'exception des espaces situés en extension de l'enveloppe urbaine du secteur devant être reclassés en zone A

Le secteur du Pré Tarin étant déjà classé en secteur UB par le PLU en vigueur, pouvant autoriser des constructions et des installations pour améliorer l'offre en logements et en hébergement voire en services publics, seul le classement au PLU en vigueur de la Blinière en secteur AH (ne permettant que la création de logements par changement de destination de bâtiments désignés par le règlement du PLU) doit être modifié pour évoluer en secteur UB comme au Pré Tarin (voir illustration en page suivante), afin de prendre en compte les SDU définis par cette modification du SCoT du Pays de Retz.

Toutefois, les dispositions de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme précisent que *les constructions* pouvant être admises en SDU, ‘’*n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant",* à savoir l'enveloppe urbaine du secteur concerné. C'est pourquoi, les espaces attenants à des propriétés bâties existantes, qui sont manifestement localisés en extension de l'enveloppe urbaine du secteur, ne peuvent pas recevoir de constructions et donc ne peuvent être intégrés à la zone constructible du SDU (secteur UB) et sont donc intégrés à la zone agricole environnante (A).

Par ailleurs, la désignation de bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destination n'a donc plus lieu d'être, celui-ci étant normalement autorisé en zone UB.

La légende est modifiée en conséquence (cf. extrait de légende modifiée en page suivante).

Sont donc supprimés du règlement de la zone A, les dispositions relatives au secteur AH (étant reclassé en zone UB), ainsi que celles de l'article 11.4 *spécifiques aux secteurs et bâtiments d'intérêt patrimonial ou architectural* (concernant les bâtiments pouvant changer de destination au sein de la Blnière désormais intégrés à la zone UB) et l'annexe 4 du règlement écrit relative aux bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destination en zone agricole.

Le règlement écrit de la zone UB est quant à lui modifié pour :

- **intégrer les dispositions spécifiques aux deux secteurs déjà urbanisés (SDU) du Pré Tarin et de la Blinière, en reprenant les dispositions précisées à l'article L.121-8 du code de l'urbanisme.** Ces deux secteurs, faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP13 et OAP14), sont identifiés par le règlement écrit en tant que secteurs UAb^{OAP13} (cœur ancien du Pré Tarin) et UB^{OAP13} (restant du secteur urbanisé du Pré Tarin) et UB^{OAP14} (secteur déjà urbanisé de la Blinière).

  Sont notamment précisés par le règlement (cf. articles UA2 ou UB2) les dispositions permettant d'admettre des constructions au sein de ces SDU, en cohérence avec les conditions fixées à l'article L.121-8 du code de l'urbanisme.

  2.10 Sont admises des constructions et installations à condition qu'elles soient destinées au logement ou à l'hébergement ou à l'implantation de services publics,

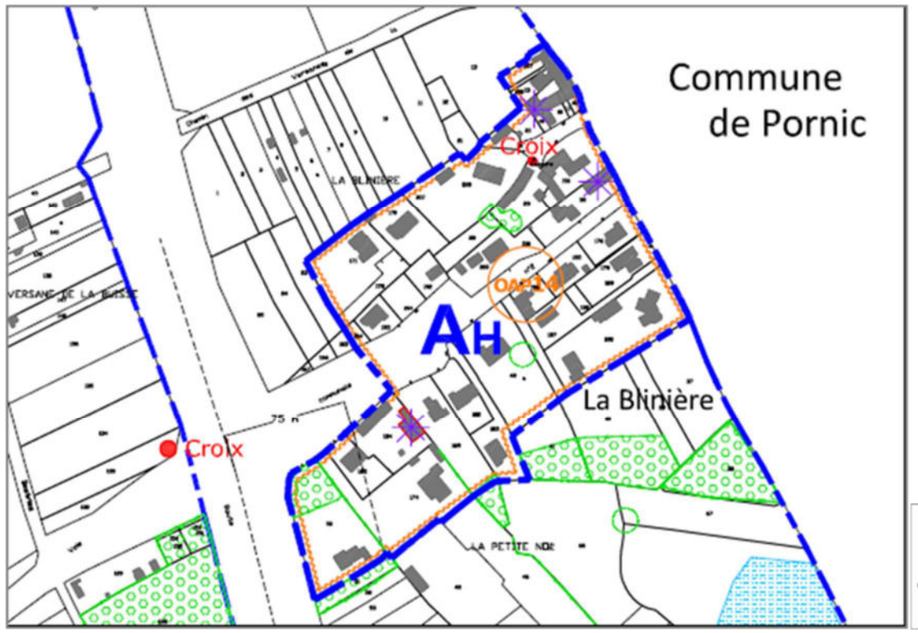
  2.11 Sont admis l'aménagement, l'extension de bâtiments à usage d'activités existantes à la date d'approbation du PLU (26 octobre 2018), artisanales, commerciales et de bureaux sous réserve d'être compatibles avec les milieux et l'habitat environnants et que ces activités n'entraînent pas de nuisances et de dangers éventuels pour le voisinage et pour l'environnement.

- **supprimer les dispositions relatives au secteur Ah et l'annexe 4 relative à la liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole,** ces dispositions n'ayant plus lieu d'être avec la suppression du secteur AH de la Blinère.

6.2. Les modifications du PLU liées à la prise en compte des secteurs déjà urbanisés définis par le SCoT du Pays de Retz ***(suite)***

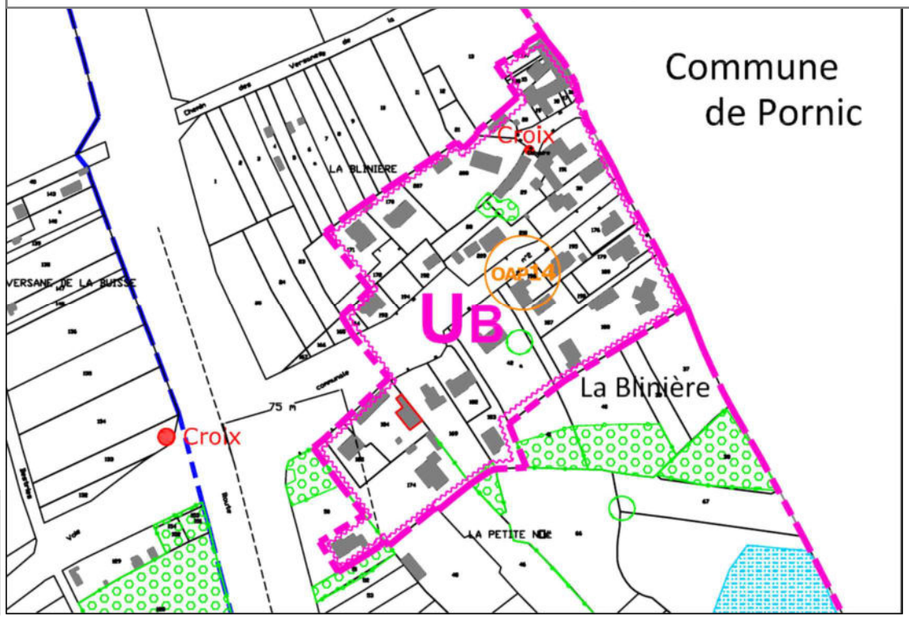
6.2.1 La modification du règlement écrit et graphique : suppression du secteur AH étant reclassé en zone UB *(Suite)*

Extrait du règlement graphique - AVANT modification



Extrait du règlement graphique - APRES modification

Reclassement en zone UB du secteur déjà urbanisé (SDU) de la Blinière (au même titre que celui du Pré Tarin) et suppression des bâtiments désignés pour pouvoir faire l'objet de changement de destination (disposition désormais sans objet en zone UB)



Ajustement de la légende
(extrait de légende)
en rouge barré : rédaction supprimée

~~AH Secteur d'habitat aggloméré en espace agricole, correspondant au hameau de la Blinière~~

~~Bâtiment pouvant changer de destination *au titre de l'article L.151-11. 2° du code de l'urbanisme* (cf. annexe 4 du règlement)~~

6.2. Les modifications du PLU liées à la prise en compte des secteurs déjà urbanisés définis par le SCoT du Pays de Retz ***(suite)***

6.2.2 La modification des orientations d'aménagement et de programmation relatives aux SDU du Pré Tarin (OAP13) et de la Blinière (OAP14)

Des modifications sont apportées aux OAP13 et OAP14, respectivement du secteur du Pré Tarin et du secteur de la Blinière, afin de :

- Prendre en compte l'instauration des secteurs de mixité sociale, applicable également aux secteurs déjà urbanisés à dominante d'habitat du Pré Tarin (UB OAP13) et de la Blinière (UB OAP14), comme cela a déjà été exposé aux chapitres 5.2.1 et 5.2.3. précédents.
- Modifier le périmètre de l'OAP14 (de la Blinière) en le calant sur le périmètre du secteur déjà urbanisé, secteur constructible classé UB de la Blinière, qui est légèrement plus réduit que l'ancien périmètre du secteur AH, comme cela a été présenté au chapitre 6.2.1 précédent.

6.2.3 La modification du tableau des surfaces du rapport de présentation du PLU

Le projet de reclassement du secteur AH de la Blinière d'une surface de 3,82 ha, pour la majeure partie en zone UB (pour environ 3,54 ha) et de manière limitée (pour 0,28 ha) en zone A, implique une modification du tableau des surfaces du rapport de présentation du PLU (cf. Titre 2 - Chapitre 2, page 211 du rapport de présentation existant). Le tableau des surfaces actualisé suite à la présente modification n°1 du PLU est indiqué au chapitre XI de la présente notice.

VII . L'ajustement du PLU prenant en compte la finalisation de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de la Rogère

7.1. Les justifications et motivations de mise à jour du PLU relative au secteur de la ZAC de la Rogère

Les travaux d'aménagement et l'urbanisation de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la Rogère étant quasiment finalisées, une mise à jour du règlement graphique et écrit du PLU apparaît opportun pour prendre acte de la réalisation et finalisation de cette opération.

Le reclassement en zone urbaine de la partie du secteur de la Rogère initialement classée en zone à urbaniser (AU1R) par le PLU en vigueur est nécessaire pour prendre en compte la réalisation de ces dernières tranches de l'opération, tout en veillant néanmoins à maintenir les principes réglementaires et d'aménagement ayant prévalu et devant continuer à s'appliquer sur ce secteur (périmètre de la ZAC) pour les constructions à venir et pour encadrer d'éventuelles évolutions d'aménagements et de constructions implantées au sein du secteur.

C'est en ce sens que sont proposées :

- la modification du règlement graphique, consistant notamment à reclasser le secteur AU1R de la Rogère en secteur UBR (correspondant aux tranches d'opération réalisées),
- la modification du règlement écrit, visant à préciser dans le règlement du PLU, des règles spécifiques à ce secteur UBR (concernant l'aspect extérieur des constructions et les clôtures) garantes du respect des principes d'aménagement, d'urbanisme et de dispositions architecturales ayant prévalu dans le cadre du programme de ZAC, qui sont à la base de l'esprit et de la qualité du quartier.





7.2. Les modifications de règlement graphique liées à la finalisation de la ZAC de La Rogère

(opération d'aménagement achevée)

La modification du règlement graphique relatif au secteur de la ZAC de la Rogère, dont les dernières tranches de travaux sont réalisées, apparaît nécessaire pour :

Rattacher au secteur UBR ^{OAP10}, le secteur AU1R^{OAP10} de la ZAC de La Rogère (dont les tranches 3 et 4 sont aujourd'hui finalisées) -

Ajouter au sein du secteur UBR, des éléments d'intérêt écologique et paysager (arbres remarquables et linéaire de haie végétale) à préserver au sein de la ZAC de La Rogère, comme cela est prévu par le programme d'aménagement de la ZAC.

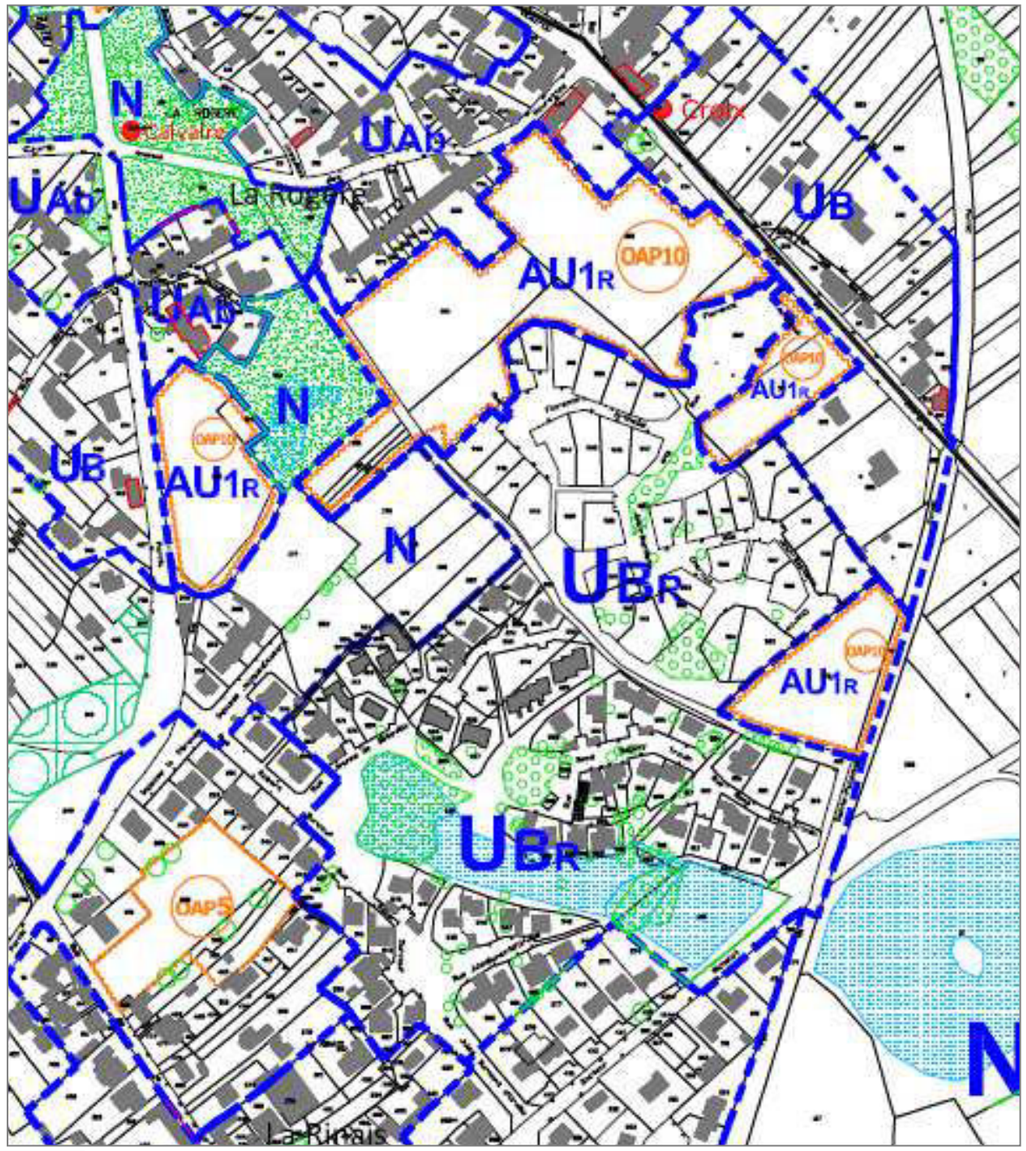
A l'issue des travaux réalisés et de l'achèvement de la ZAC de la Rogère, la préservation d'éléments paysagers au sein du secteur considéré peut être assurée par le règlement du PLU.

C'est pourquoi, la Commune souhaite pérenniser les principes de préservation d'arbres et de haies localisées au sein du secteur par leur intégration au règlement graphique du PLU, renvoyant aux dispositions existantes du règlement écrit.

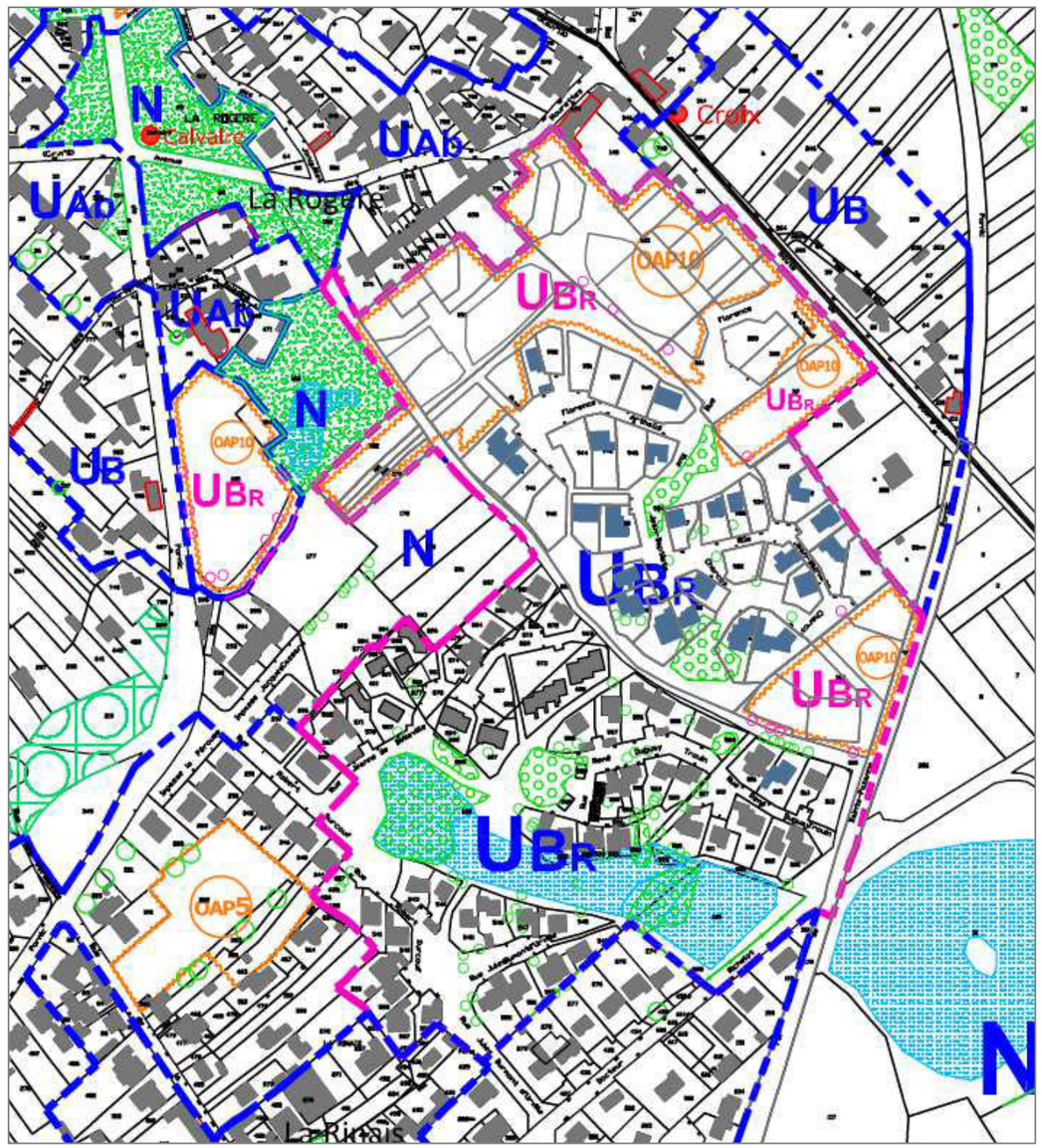
voir illustration de la modification du règlement graphique en page suivante

Reclassement en secteur UBR^{OAP10} du secteur AU1R^{OAP10} de la ZAC de la Rogère et ajout d'éléments d'intérêt paysager à préserver (au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme) suite à la finalisation de cette opération d'aménagement (opération achevée)

Extrait du règlement graphique - AVANT modification



Extrait du règlement graphique - APRES modification



7.3. L'ajustement du règlement écrit : la modification de règles spécifiques au secteur UBR

La modification du règlement écrit vise à préciser dans le règlement de la zone UB, des règles spécifiques au secteur UBR de la Rogère (reprise des principes réglementaires de la ZAC), concernant l'aspect extérieur des constructions et les clôtures, afin de préserver la cohérence et la qualité d'aménagement et d'urbanisme de ce quartier et son identité.

Ces modifications présentées ci-après, sont mises en évidence de la manière suivante :

- *en bleu, règles ajustées ou ajoutées,*
- *en rouge barré, dispositions existantes supprimées*

ARTICLE UB11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS, PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

[…]

11.4 Règles complémentaires spécifiques au secteur UBR

a) Façades des constructions principales (hors garage et annexe)

Les matériaux suivants sont à privilégier :

- enduits lissés, peints ou hydrofugés,
- pierre de taille ou pierre agrafée,
- terre cuite ou terre crue,
- béton lissé teint dans la masse,
- bardage en bois peint ou naturel

Les enduits grattés non recouverts sont interdits.
Les bardages imitation bois ou imitation de matériaux sont interdits.
L'utilisation des couleurs sur les façades doit être justifiée par le projet, notamment pour mettre en avant les volumes en creux, en débords ou les lignes continues. Les couleurs tranchées peuvent être autorisées dans ces cas.
Les façades ou pignons aveugles implantées en limite de voies et d'emprises publiques sont interdits.

b) Annexes (pergola, carport, abri de jardin…)

Les annexes (pergola, carport, abri de jardin…) devront participer à la création du paysage du quartier et seront composés de petits volumes en bois.
Les volumes de rangement extérieurs (dont les abris de jardin) devront se situer de manière privilégiée en prolongement des volumes bâtis existants. Les abris isolés en fond de jardin sont interdits.

Garages

La façade d'entrée et la porte du garage devront être bardées de bois vertical. Les autres façades devront être en bardage bois vertical ou réalisé en cohérence avec le reste de l'habitation.
La toiture des garages devra être soit en monopente vers l'intérieur du terrain, soit en toiture terrasse.
L'emprise dédiée au stationnement extérieur (hors pergola/carport) devra privilégier un traitement de sol perméable.
Les stationnements extérieurs (hors garage) seront non clos. Si un portail est souhaité il devra se situer en retrait du stationnement sur rue.
[...]

11.6.3. Types de clôtures admis en secteur UBR

Types de clôtures admis	Hauteur maximale
1. Clôtures en façade sur rue et en limite d'emprise publique	1,60 mètre
- une haie vive composée d'essences locales, pouvant être doublées d'un grillage souple (type grillage à mouton en acier galvanisé à maille carrée) ou d'un dispositif de type ganivelle ~~ou panneaux de bois ajouré~~, implanté s côté rue ou côté propriété, - d'autres types de clôture composés de panneaux ou de palissades en bois pourront être admis s'ils sont composés dans un projet paysager global, et sur un linéaire réduit répondant au strict besoin d'intimité de la construction. - les stationnements extérieurs (hors garage) seront non clos. Si un portail est souhaité il devra se situer en retrait du stationnement sur rue. - les portillons seront réalisés en bois avec un dessin simple, à la manière des clôtures de campagne.	- Hauteur maximale ~~du grillage~~ : 1,60 mètre - Hauteur maximale : 1,60 mètre

Types de clôtures admis	Hauteur maximale
2. Clôtures en limite séparative	1,80 m
- un grillage souple (type grillage à mouton en acier galvanisé à maille carrée) ou un dispositif de type ganivelle, doublé d'une haie vive composée d'essences locales - d'autres types de clôture composés sur la base ~~de ganivelles,~~ de panneaux ou de palissades en bois pourront être admis s'ils sont composés dans un projet paysager global, et sur un linéaire réduit répondant au strict besoin d'intimité de la construction.	- Hauteur maximale ~~du grillage~~ : 1,80 mètre, - Hauteur maximale : 1,80 mètre

3. Autres types de clôture pouvant être admis en fonction du contexte local

~~a) Une hauteur et/ou des types différents de clôtures en limite d'espaces collectifs, ou de cheminements doux pourront être admis s'ils sont composés dans un projet paysager global.~~

a) Une hauteur de clôture différente de celles prévues au point 11. ~~5~~ 6.3 peut être exceptionnellement autorisée pour des raisons inhérentes à l'activité concernée et régulièrement autorisée dans la zone (emprise ferroviaire, activités diverses…). Des dispositions pour en diminuer l'impact visuel pourront être exigées.

7.4. La modification du tableau des surfaces du rapport de présentation du PLU

Le projet de reclassement en secteur UBR, de la partie de la ZAC de la Rogère classée en secteur AU1R par le PLU en vigueur, implique une modification* du tableau des surfaces du rapport de présentation du PLU (cf. Titre 2 - Chapitre 2, page 211 du rapport de présentation existant).

* cf. *extrait du tableau des surfaces ci-contre.*

Le tableau des surfaces actualisé suite à la présente modification n°1 du PLU est indiqué au chapitre XI de la présente notice.

TYPE DE ZONE AU P.L.U.	ZONAGE	SURFACES AU P.L.U (en ha) AVANT REVISION (1)	SURFACES AU P.L.U. (en ha) APRES REVISION et APRES MODICATION (2)
Zone Urbaine « U »	UBr	/	~~7,96~~ 11,58
Zone A Urbaniser « AU »	AU1R	12,26	~~3,62~~ 0

VIII . La mise à jour des emplacements réservés du règlement graphique

8.1. Les justifications et motivations de la mise à jour des emplacements réservés du règlement graphique

Afin de mettre à jour le document d'urbanisme, certains emplacements réservés sont supprimés en fonction de l'avancée des projets. Les emplacements réservés suivants sont supprimés :

- n°12 : le cheminement est réalisé.
- n°33 : le projet d'intégration au domaine public de cette voie (chemin), n'étant plus jugée nécessaire et souhaitable par la Commune, est abandonné, car ce chemin est réservé à la desserte en impasse de quelques habitations et les riverains concernés sont majoritairement favorables au maintien de ce chemin dans le domaine privé.
- n°38 : le terrain est acquis par la commune.

Les emplacements réservés suivants sont modifiés :

- n°6 : la largeur de l'emplacement réservé est ajustée à la largeur effective du chemin pour partie réalisé.

- n°13 : Afin de conserver l'objectif de désenclavement de terrains bâtis à travers cet emplacement réservé tout en limitant les contraintes sur les terrains constructibles, il est proposé de conserver mais de légèrement rectifier l'emplacement réservé n°13 en ajustant son emprise dans sa partie Nord à l'emprise existante effectivement circulée qui dessert les habitations. L'essentiel des terrains concernées par l'emplacement réservé n°13 sont inconstructibles, cependant dans sa partie Nord, où deux terrains sont constructibles, l'emplacement réservé possède une emprise qui couvre une partie de terrain privé non affectée à la circulation. Cette emprise pose des difficultés dans l'application du droit des sols notamment au regard de projets de clôture.

La liste des emplacements réservés indiquée sur le règlement graphique est donc mise à jour en conséquence.

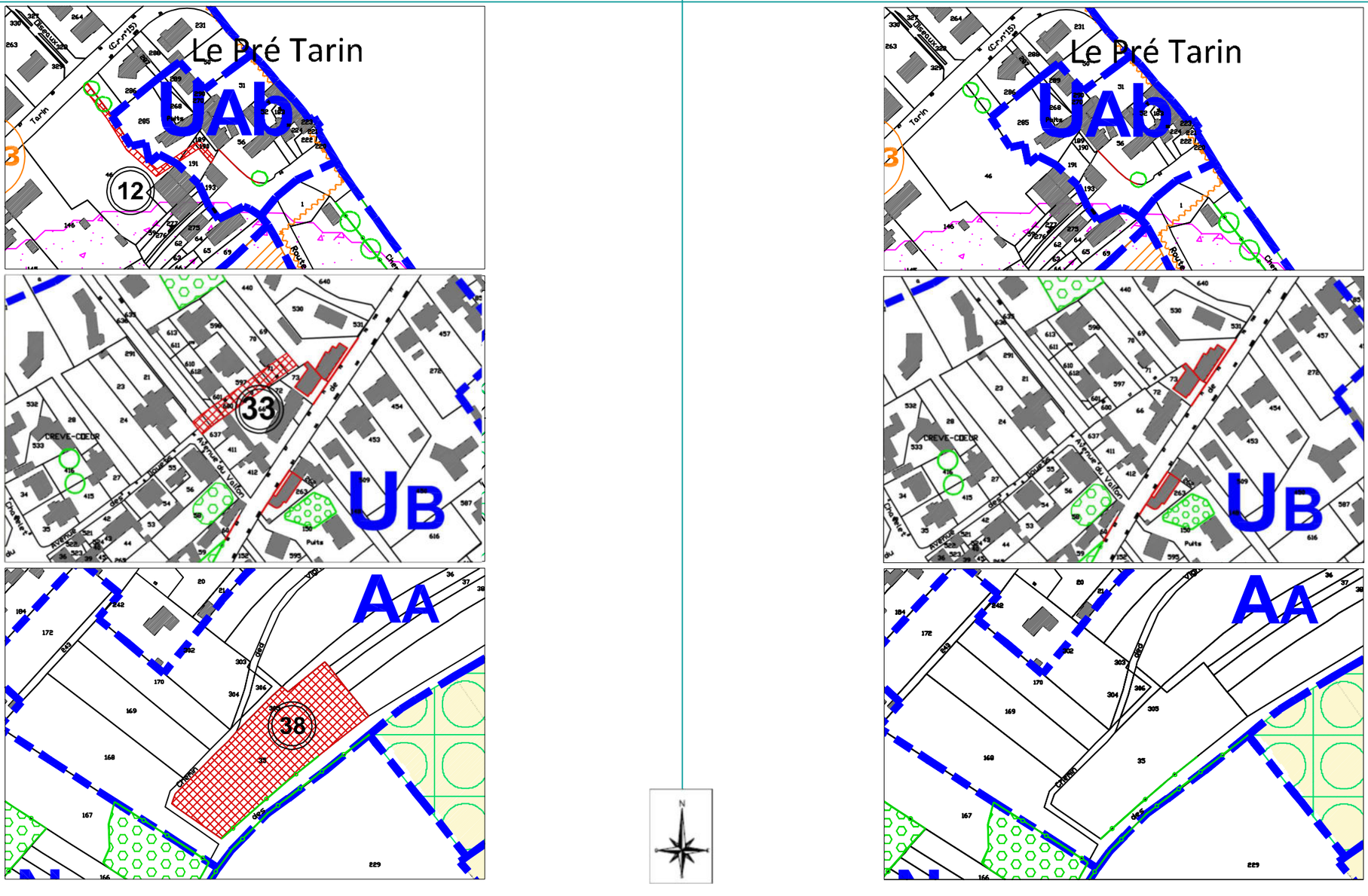
8.2. Les modifications du règlement graphique pour mettre à jour les emplacement réservés

voir illustration des modifications du règlement graphique en pages suivantes

Mise à jour et suppression d'emplacements réservés : n° 12, 33 et 38

(respectivement réalisé, jugé non nécessaire, acquis)

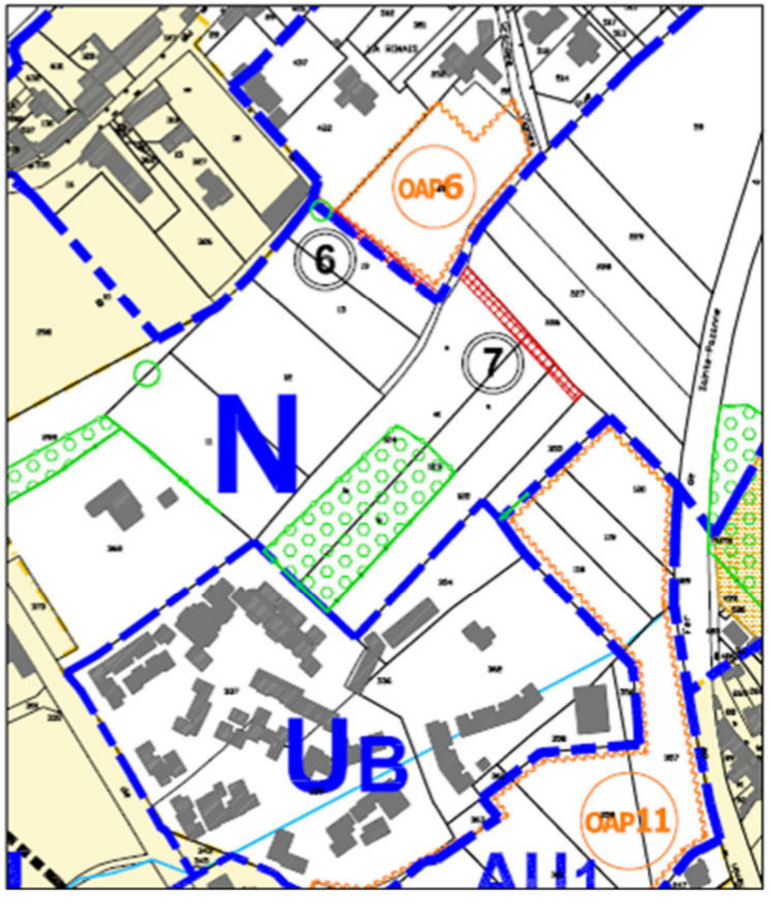
Extrait du règlement graphique - AVANT modification	Extrait du règlement graphique - APRES modification



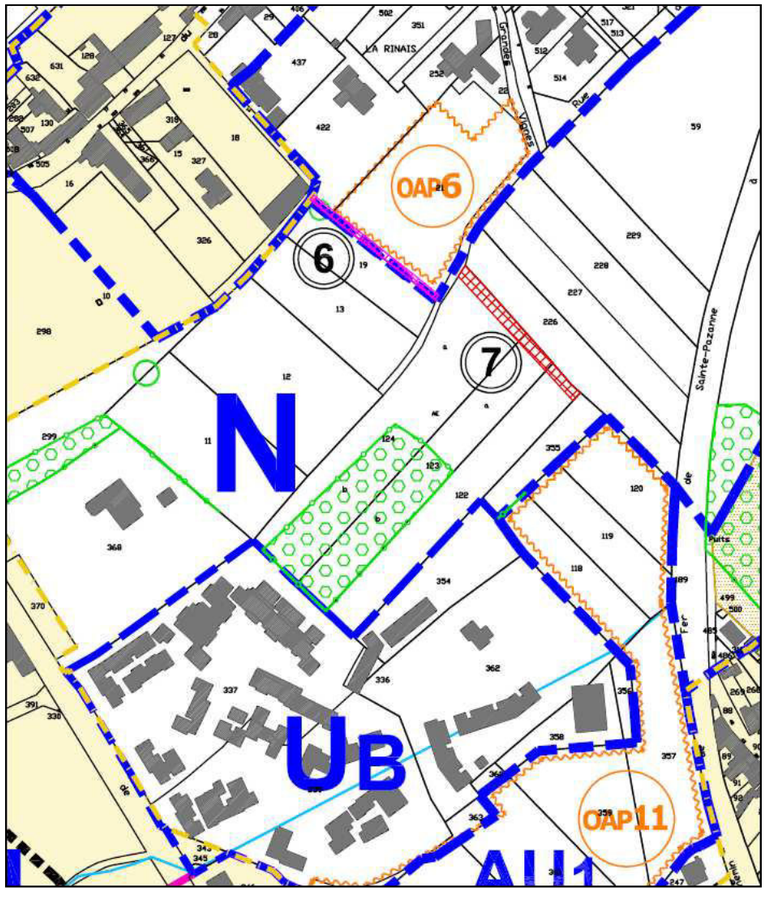
Ajustement du tracé des emplacements réservés n° 6 et 7

(destinés à la réalisation d'un cheminement ''doux'' entre La Rinais et le secteur de Port Saint-Jacques)

Extrait du règlement graphique - AVANT modification



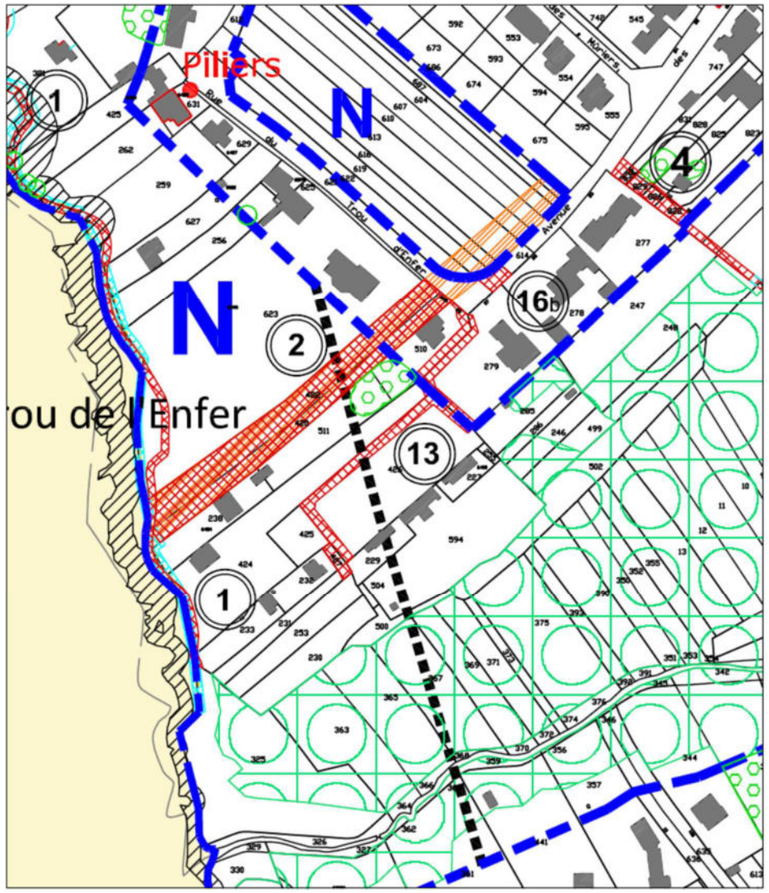
Extrait du règlement graphique - APRES modification



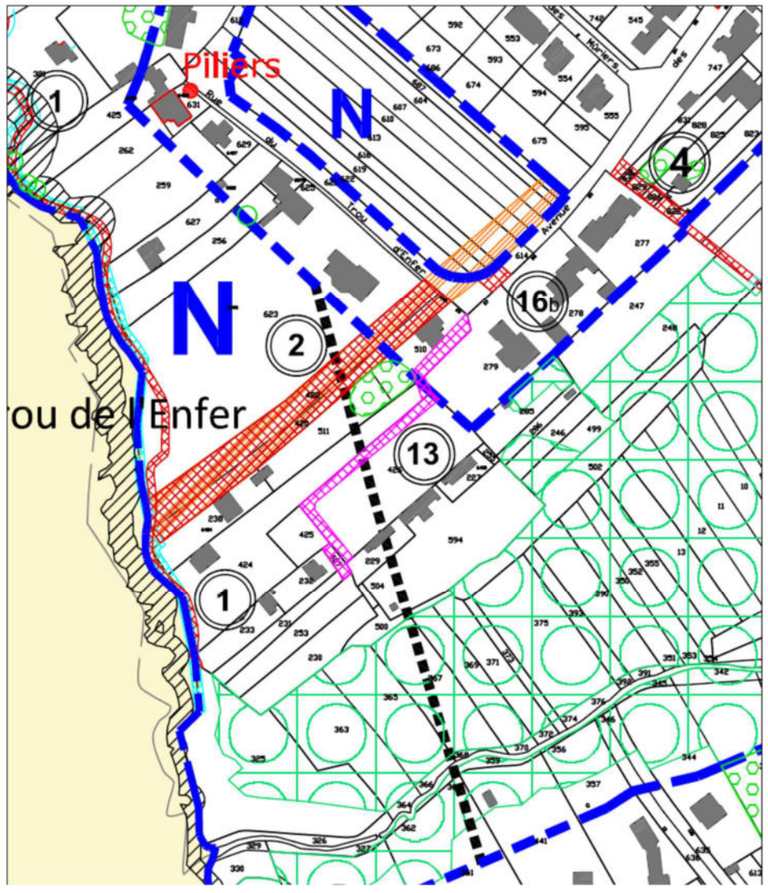
Ajustement du tracé de l'emplacement réservé n° 13

(destiné à assurer un accès en 'voie partagée depuis la rue du Trou de l'Enfer pour désenclaver trois habitations disposant aujourd'hui d'un accès seulement à travers l'Espace Naturel Sensible du Vallon de Versanne)

Extrait du règlement graphique - AVANT modification



Extrait du règlement graphique - APRES modification



Mise à jour de la liste des emplacements réservés

suite aux modifications d'emplacements réservés exposées précédemment

Extrait de la liste des emplacements réservés - AVANT modification

Liste des emplacement réservés

Numéro des emplacements	Désignation de la réservation	Collectivité ou service bénéficiaire	Surface approximative en m²
Voies, cheminements			
1	Continuité de cheminement piétonnier littoral ('sentier des Douaniers') de la Boutinardière au vallon de Versannes	Commune	970 m²
2	Liaison piétonnière entre la rue du Trou de l'Enfer et le sentier littoral	Commune	2 197 m²
3	Continuité de cheminement "doux" (piétonnier / cyclable) de la rue des Tourterelles à la rue des Rives et au sentier lié au vallon de Versannes	Commune	687 m²
4	Accès en voie "partagée" depuis la rue des Rives	Commune	256 m²
5	Retraitement de la rue de la Boutinardière :	Commune	2 132 m²
5a	- création d'un parking paysager et d'une liaison "douce" vers la mer	Commune	1 711 m²
5b	- continuité de liaison "douce" vers la mer	Commune	420 m²
6	Continuité de cheminement piétonnier et/ou cyclable en lien avec l'avenue du Docteur Richelot	Commune	204 m²
7	Cheminement piétonnier et/ou cyclable entre l'avenue du Docteur Richelot et le secteur à urbaniser (Port Saint Jacques)	Commune	329 m²
8	Aménagement d'un cheminement piétonnier / cyclable, rue de la Noue Fleurie	Commune	1 767 m²
9	Desserte par cheminement piétonnier et/ou cyclable du secteur depuis la rue du Panorama	Commune	34 m²
10	Continuité de cheminement piétonnier entre l'avenue Louis Gautier, le rivage et la Lande des Quatre Jumelles	Commune	398 m²
11	Cheminement piétonnier et/ou cyclable entre la rue des Buttes et la rue Auguste Métiveau	Commune	157 m²
12	Liaison "douce" (piétonnier et/ou cyclable) au Pré Tarin reliant la rue du Pré Tarin à l'ancien commun	Commune	294 m²
13	Accès en voie "partagée" depuis la rue du Trou de l'Enfer	Commune	815 m²
14	Elargissement de voie pour confort de circulation, rue du Cormier	Commune	49 m²
15	Elargissement de voie pour confort de circulation, Avenue de Jaulin	Commune	100 m²
30	Continuité de voie, rue de la Source	Commune	692 m²
31	Continuité de voie, avenue d'Armor	Commune	20 m²
32	Continuité de voie, impasse Armand Goyaud	Commune	243 m²
32a		Commune	87 m²
32b		Commune	156 m²
33	Continuité de voie, Avenue des Douets	Commune	489 m²
Retraitement de carrefours et de voiries			
34	Pan coupé : retraitement de l'intersection à l'entrée de l'impasse des Patelles	Commune	9 m²
35	Aménagement de carrefour, à l'intersection de la rue des Moutiers et de la rue des Plantes Débarquées	Commune	120 m²
Retraitement de voiries et aménagements paysagers			
36	Aménagement viaire et paysager de la rue René-Guy-Cadou et de ses abords Retraitement des carrefours avec la rue de la Jaglière, l'avenue des Pins et la future voie de desserte de la zone à urbaniser (AU)	Commune	902 m²
Aménagements paysagers, espaces verts			
37	Mise en valeur paysagère du littoral aux abords de la plage de Port Royal	Commune	2520 m²
Ouvrages publics, installations d'intérêt général et aménagements paysagers			
38	Aménagement d'un ouvrage de gestion hydraulique (chemin des Ecureuils)	Commune	3802 m²
39a	Aménagement d'un espace de gestion hydraulique (la Gressière sud-est)	Commune	6614 m²
39b	Accès à l'espace paysager et de gestion hydraulique (et exutoire hydraulique)	Commune	183 m²
40	Accès au secteur ('Le Pré Lucas') à conserver depuis la rue de la Croix des Noues	Commune	359 m²
41	Aménagement d'une aire de stationnement (rue de Pornic)	Commune	1047 m²
42	Aménagement d'une aire de stationnement paysager (Port Royal)	Commune	2336 m²

Extrait de la liste des emplacements réservés - APRES modification

Liste des emplacement réservés

Numéro des emplacements	Désignation de la réservation	Collectivité ou service bénéficiaire	Surface approximative en m²
Voies, cheminements			
1	Continuité de cheminement piétonnier littoral ('sentier des Douaniers') de la Boutinardière au vallon de Versannes	Commune	970 m²
2	Liaison piétonnière entre la rue du Trou de l'Enfer et le sentier littoral	Commune	2 197 m²
3	Continuité de cheminement "doux" (piétonnier / cyclable) de la rue des Tourterelles à la rue des Rives et au sentier lié au vallon de Versannes	Commune	687 m²
4	Accès en voie "partagée" depuis la rue des Rives	Commune	256 m²
5	Retraitement de la rue de la Boutinardière :	Commune	2 132 m²
5a	- création d'un parking paysager et d'une liaison "douce" vers la mer	Commune	1 711 m²
5b	- continuité de liaison "douce" vers la mer	Commune	420 m²
6	Continuité de cheminement piétonnier et/ou cyclable en lien avec l'avenue du Docteur Richelot	Commune	~~204 m²~~ 164 m²
7	Cheminement piétonnier et/ou cyclable entre l'avenue du Docteur Richelot et le secteur à urbaniser (Port Saint Jacques)	Commune	329 m²
8	Aménagement d'un cheminement piétonnier / cyclable, rue de la Noue Fleurie	Commune	1 767 m²
9	Desserte par cheminement piétonnier et/ou cyclable du secteur depuis la rue du Panorama	Commune	34 m²
10	Continuité de cheminement piétonnier entre l'avenue Louis Gautier, le rivage et la Lande des Quatre Jumelles	Commune	398 m²
11	Cheminement piétonnier et/ou cyclable entre la rue des Buttes et la rue Auguste Métiveau	Commune	157 m²
~~12~~	~~Liaison "douce" (piétonnier et/ou cyclable) au Pré Tarin reliant la rue du Pré Tarin à l'ancien commun~~	~~Commune~~	~~294 m²~~
13	Accès en voie "partagée" depuis la rue du Trou de l'Enfer	Commune	650 m²
14	Elargissement de voie pour confort de circulation, rue du Cormier	Commune	49 m²
15	Elargissement de voie pour confort de circulation, Avenue de Jaulin	Commune	100 m²
30	Continuité de voie, rue de la Source	Commune	692 m²
31	Continuité de voie, avenue d'Armor	Commune	20 m²
32	Continuité de voie, impasse Armand Goyaud	Commune	243 m²
32a		Commune	87 m²
32b		Commune	156 m²
~~33~~	~~Continuité de voie, Avenue des Douets~~	~~Commune~~	~~489 m²~~
Retraitement de carrefours et de voiries			
34	Pan coupé : retraitement de l'intersection à l'entrée de l'impasse des Patelles	Commune	9 m²
35	Aménagement de carrefour, à l'intersection de la rue des Moutiers et de la rue des Plantes Débarquées	Commune	120 m²
Retraitement de voiries et aménagements paysagers			
~~36~~	~~Aménagement viaire et paysager de la rue René-Guy-Cadou et de ses abords Retraitement des carrefours avec la rue de la Jaglière, l'avenue des Pins et la future voie de desserte de la zone à urbaniser (AU)~~	~~Commune~~	~~902 m²~~
Aménagements paysagers, espaces verts			
37	Mise en valeur paysagère du littoral aux abords de la plage de Port Royal	Commune	2520 m²
Ouvrages publics, installations d'intérêt général et aménagements paysagers			
~~38~~	~~Aménagement d'un ouvrage de gestion hydraulique (chemin des Ecureuils)~~	~~Commune~~	~~3802 m²~~
39a	Aménagement d'un espace de gestion hydraulique (la Gressière sud-est)	Commune	6614 m²
39b	Accès à l'espace paysager et de gestion hydraulique (et exutoire hydraulique)	Commune	183 m²
40	Accès au secteur ('Le Pré Lucas') à conserver depuis la rue de la Croix des Noues	Commune	359 m²
41	Aménagement d'une aire de stationnement (rue de Pornic)	Commune	1047 m²
42	Aménagement d'une aire de stationnement paysager (Port Royal)	Commune	2336 m²

IX . Les autres légers ajustements du règlement écrit

9.1. Préambule et motivation des évolutions apportées au règlement écrit (autres que celles visées aux chapitres précédents)

Les motivations conduisant à ajuster des dispositions du règlement écrit

Outre certaines évolutions apportées au règlement développées aux chapitres précédents, la présente modification n°1 du PLU permet de procéder à certaines évolutions du règlement afin de :

- apporter plus de cohérence à certaines dispositions, notamment au regard d'orientations générales du PADD (projet d'aménagement et de développement durables) comme cela est précisé par la suite,
- procéder à des ajustements formels ou des assouplissements rédactionnels pour faciliter la mise en œuvre de projets (notamment dans des objectifs d'optimisation de l'usage des sols), ce dans le respect des orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables,
- gagner en clarté ou lisibilité sur certaines rédactions afin de faciliter à l'avenir les instructions d'autorisation d'urbanisme, en tenant compte de difficultés qui ont pu être révélées depuis la dernière évolution du document d'urbanisme, à savoir depuis sa révision générale du PLU approuvée le 26/10/2018,
- rectifier à l'occasion des erreurs rédactionnelles ou de sémantique au sein du règlement relevant d'erreurs matérielles.

En tout état de cause, ces objectifs sont reprécisés à chacune des modifications présentées ci-après.

Modalités de présentation des modifications du règlement écrit

Les règles ajustées ou ajoutées au règlement des secteurs destinés aux équipements d'intérêt collectifs, sont présentées ci-après :

- *en bleu, règles ajustées ou ajoutées,*
- *en rouge barré, dispositions existantes supprimées*

Par souci de simplicité et de clarté, les ajustements du règlement écrit sont présentés par thématique lorsque par souci de cohérence, une même modification concerne différents chapitres du règlement et/ou autant que faire se peut, en suivant globalement le déroulement du règlement.

Au début de chacune des modifications présentées ci-après, est énoncé :
- le chapitre ou les chapitres et la ou les pages visées par ladite modification.

9.2. Présentation et justification des dispositions ajustées

1. La suppression de la condition de matériaux renouvelables pour les dérogations liées aux isolations extérieures

En disposition générale (article 9) et en toutes zones U, AU, A et N

article 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

[…]

Des dérogations aux règles d'implantation par rapport à l'alignement de la voie publique peuvent être admises pour les débords de toitures, balcons, oriels, les isolations par l'extérieur ~~recourant à des matériaux renouvelables~~, dès lors qu'elles ne gênent pas les conditions de sécurité et de circulation générale sur la voie.

article 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

[…]

Les débords de toitures et les isolations par l'extérieur ~~recourant à des matériaux renouvelables~~ peuvent être admis dans les marges de recul définies à cet article.

Objectif et justification des dispositions apportées au règlement

Article 9 des dispositions générales et articles 6 et 7 en toutes zones

- Faciliter les isolations par l'extérieur des constructions dans des objectifs d'économie d'énergie en évitant de les conditionner à la seule utilisation de matériaux renouvelables.

2. La modification et la précision apportées à la règle relative aux changements de destination des rez-de-chaussée commerciaux en centre-bourg (zone UA)

En zone UA - article 1 Les occupations et utilisations des sols interdites

[…]

1.9 Les changements de destination en logements ~~ou en garages~~ des rez-de-chaussée commerciaux ou d'activité de service des immeubles bordant les rues désignées sur le plan ci-après (cf. linéaires en tirets noirs), à l'exception des cas visés à l'article UA 2.8.

En zone UA - article 2 Les occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

[…]

2.8 Les changements de destination en logements des rez-de-chaussée commerciaux ou d'activité de service des immeubles bordant les rues désignées sur le plan de l'article UA 1.9, sous réserve de recréer une surface équivalente de rez-de-chaussée commercial ou d'activité de service à proximité directe sur le même linéaire de rue.

Objectif et justification des dispositions apportées au règlement

Articles 1 et 2 de la zone UA

- Affirmer la politique de maintien du linéaire d'activité en associant également aux linéaires de commerces, ceux des activités de services.
- Apporter un peu plus de souplesse à la gestion du linéaire de locaux de commerces et de services du centre-bourg, en permettant sous certaines conditions la transformation de locaux en logements, de telle sorte que ces règles ne remettent pas en cause les principes de préservation des linéaires définis.

La modification vise aussi à rectifier formellement la rédaction de l'alinéa 1.9 en supprimant la référence aux ''garages'' qui n'est pas utile, puisque le garage étant rattaché à la destination 'habitat', ne correspond pas à une destination (ou sous-destination) spécifique.

3. La précision apportée sur les autorisations de construction dans la zone à constructibilité limitée définie en zone UB

En zone UB - article 2 Les occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

article 2.8

la création d'une seule annexe (comprenant la piscine en tant qu'annexe) de moins de 30 m² d'emprise au sol, à compter de l'approbation du PLU (26/10/2018),

Objectif et justification des dispositions apportées au règlement :

Article 2 en zone UB

- Précision apportée pour éviter toute ambiguïté et faciliter l'instruction.

4. La précision apportée sur les autorisations de travaux publics en zone NP

En zone NP - article 2 Les occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

article 2.8

Toutes constructions et installations liées et nécessaires aux services publics, aux activités de la base nautique, à la gestion de son plan d'eau, ainsi que les bâtiments d'intérêt collectif liés à la surveillance des plages et à la gestion de l'aire de mouillage, sous réserve qu'ils exigent la proximité immédiate de l'eau dans le respect des dispositions précisées à l'article L. 121-17 du code de l'urbanisme.

Objectif et justification des dispositions apportées au règlement :

Article 2 en zone NP

- Précision apportée pour permettre des travaux, constructions ou installations d'intérêt général qui seraient nécessaires aux services publics, en zone NP, à savoir sur le secteur du Plan d'eau, dans le respect des dispositions édictées L.121-8 et L.121-17 du code de l'urbanisme, au titre de la loi Littoral (reprise de la possibilité de dérogation à la continuité des constructions en continuité avec les agglomérations et villages existants, pour des constructions nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau dans la bande littorale de 100 mètres).

9.2 - Modification du règlement écrit *(suite)*

5. Le complément apporté aux règles d'implantation des constructions dans le cadre de projet global de renouvellement urbain, notamment sur les OAP 1 et OAP 17 (alignement marqué par la façade ou par un muret)

En zone UA - article 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

6.4. Cas particuliers

Des implantations autres peuvent être autorisées :

[…]

- lorsque la construction s'inscrit dans un projet global de renouvellement urbain, notamment au sein des périmètres des orientations d'aménagement et de programmation n°1 et n°17.

***Voir ajout de définition au chapitre 2 du Titre 1, du terme** "Renouvellement urbain'' : construction ou réaménagement urbain d'une parcelle déjà construite ou aménagée (artificialisée, recevant des équipements ou installations) après démolition des constructions existantes ou suppression des aménagements d'origine.*

Objectif et justification des dispositions apportées au règlement :

Article 6 de la zone UA - Cas de projet global de renouvellement urbain et définitions au chapitre 2 du Titre 1 du règlement

- Permettre la dérogation aux règles générales d'implantation par rapport aux voies publiques en zone UA dans le cadre de projet global de renouvellement urbain* pouvant être développé à l'échelle d'un îlot complet comme c'est ce las sur les OAP 1 et 17 de la rue Jeanne d'Arc et de l'avenue Louis Gautier. Cette disposition doit faciliter la mise en œuvre de projet de renouvellement urbain, dont la conception doit demeurer qualitative pour pouvoir être autorisée, ces projets restant encadrés par les dispositions de l'AVAP et par l'avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF) au sein du périmètre de l'AVAP recouvrant la majeure partie de la zone UA.
- Ajouter une définition du terme 'renouvellement urbain' pour plus de clarté et pour préciser les opérations pouvant être concernées.

6. L'ajout d'une disposition particulière relative à l'implantation des abris de jardin en zone UA

En zone UA - article 7 Implantation par rapport aux limites séparatives pour les constructions implantées au-delà de 20 mètres à partir des voies desservant l'unité foncière

7.3 Cas particuliers

[…]

Les abris de jardin peuvent être implantés soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit avec un recul de 1 mètre minimum.

Objectif et justification des dispositions apportées au règlement :

Article 7 de la zone UA - Implantation des abris de jardin

- Reprendre la même règle d'implantation des abris de jardin par rapport aux limites séparatives que celle applicable en zone UB, par souci de cohérence du règlement en zone U à vocation principale d'habitat et au regard des objectifs de densification urbaine, amenant à assouplir la règle pour faciliter les implantations des abris de jardin.

7. La correction de la règle d'implantation des piscines en zone A (en cohérence avec la règles applicable dans les autres zones UA, UB, AU1 et N)

En zone A - article 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

7.2 Cas particuliers

[…]

Toute implantation d'une piscine devra respecter un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à la plus grande profondeur de la piscine au droit de la limite. Le recul sera mesuré depuis le bord du bassin (margelle et plage non comprises).

Objectif et justification des dispositions apportées au règlement :

Article 7 de la zone A - Implantation des piscines

- Reprendre la même règle d'implantation des piscines par rapport aux limites séparatives que celle applicable par ailleurs sur le territoire (zones UA, UB, AU1 ou N), par souci de cohérence du règlement. Cette modification rectifie une erreur du PLU approuvé en 2018 (omission d'une disposition qui devait s'appliquer aussi en zone A).

8. La précision apportée sur les modalités de calcul des emprises au sol (en zones AU, UB, UL et AU1)

En zones UA, UB, UL, AU1 - article 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **XX %** de la superficie de l'unité foncière du projet de construction (calculée par zone et par secteur).

Objectif et justification des dispositions apportées au règlement :

Article 9 en zones UA, UB, UL, AU1

- Précision apportée pour apporter plus de clarté à l'appréciation de l'emprise au sol et faciliter les instructions.

9. La modification de la hauteur maximale des constructions en zone UA, pour les secteurs concernés par les OAP 1 et OAP17 (cf. chapitre II et III de la présente modification n°1 du PLU)

En zone UA - article 10 Hauteur maximale des constructions

10.1 Hauteur maximale autorisée

[...]

Secteurs	Hauteur maximale de la construction (à l'égout de toiture, au sommet de l'acrotère ou au point le plus haut de la construction)
UA	**7 m** (à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère)
Secteurs UAb (y compris le secteur UAb^{OAP2})	**6 m** (à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère)
Secteur UA^{OAP1} (cf. OAP1)	~~**9 m**~~ **10 m** sauf indication suivante ~~**selon**~~ **en cohérence avec l'OAP1** (à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère)
	7 m dans une bande de 22 mètres de profondeur définie à compter de l'impasse des Grands Prés en cohérence avec l'OAP1 ~~dans une bande définie par rapport aux habitations de l'impasse des Grands Prés, selon l'OAP1~~ (à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère)
Secteur UA^{OAP17} (cf.OAP17)	En cas de réhabilitation ou d'extension limitée : **Hauteur en mètres de la construction existante** effectivement constatée à la date d'approbation du PLU (2018) et **7 mètres** applicable à moins de 5 mètres des limites séparatives (à l'égout ou au sommet de l'acrotère) En cas de démolition / construction(s) : **7 mètres** (à l'égout ou au sommet de l'acrotère).
Secteur UAc concerné par le cône de vue à préserver	**5 m** (au point le plus haut de la construction)

Objectif et justification des dispositions apportées au règlement :

Article 10 - Hauteur maximale des constructions en zone UA

- Ajuster les règles de hauteur maximale des constructions au regard des objectifs et des orientations d'aménagement des secteurs concernés par les OAP 1 et OAP 17.

  La motivation et la justification de cette modification sont précisées aux chapitres II et III de la présente notice relatifs.

10. La précision apportée sur l'obligation des débords de toitures pour les zones concernées UA, UB, AU1, A et N

En zones UA, UB, AU1, A et N - article 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leur abords - Protection des éléments de paysage

article 11.2.1 a) La toiture des constructions principales
[…]

Les toitures traditionnelles des volumes à étage des constructions ~~à étage~~ devront, ~~autant que possible,~~ présenter des débords de toit (minimum 0,20 m), sauf pour des raisons techniques ou de cohérence architecturale démontrées, notamment en cas de mitoyenneté pour respecter un effet de symétrie de la toiture ou en cas d'extension ou de surélévation d'une construction disposant de toiture différente ou sans débord.

Objectif et justification des dispositions apportées au règlement :

Article 11 - Aspect extérieur des constructions : toitures

- Ajustement apporté pour préciser la règle relative à l'obligation de réalisation de débords de toits dans les cas définis (pour des constructions à étage - R+1– couvertes d'une toiture traditionnelle) et conférer plus de souplesse et de cohérence aux projets de construction, notamment à ceux permettant une évolution du bâti existant.

11. La suppression de la condition d'intégration des panneaux solaires pour les zones concernées UA, UB, AU1, A et N

En zones UA, UB, AU1, A et N - article 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leur abords - Protection des éléments de paysage

article 11.2.1 a) La toiture des constructions principales
[…]

Les panneaux solaires (thermiques, photovoltaïques) en toiture sont admis sous réserve des dispositions de l'AVAP au sien de son périmètre* et de celles précisées à l'article 11.4. suivant**. ~~à condition qu'ils soient bien intégrés, sans saillie, au volume de la toiture.~~

* *disposition ajoutée en bleu relative à l'AVAP, applicable en zones UA, UB, AU1 et N*

** *disposition ajoutée relative à l'article 11.4 faisant référence aux bâtiments préservés pour leur intérêt patrimonial, applicable en zones UA, UB.*

Objectif et justification des dispositions apportées au règlement :

Article 11 - Aspect extérieur des constructions : panneaux solaires en toitures en zones UA, UB, AU1, A et N

- Supprimer les conditions d'intégration à la toiture des panneaux solaires, (cette exigence pouvant s'avérer préjudiciable à la qualité de rendement des panneaux solaires et dissuasive quant à leur installation en toitures), sous réserve des dispositions plus restrictives prévues par l'AVAP au sein de son périmètre (recoupant pour partie les zones UA, UB, AU1 et N) et pour les bâtiments identifiés et préservés par le PLU pour leur valeur patrimoniale (en zones UA, UB).

12. L'ajustement de la formulation de la règle visant à la cohérence des portails et portillons en zones UA, UB, AU1, A et N

En zones UA, UB, AU1, A et N - article 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leur abords - Protection des éléments de paysage

En zones UA, UB - Article 11.5.2.1
En zones AU1 et N - Article 211.4.2.1

Dans le cas de clôtures comprenant un mur surmonté d'une grille ou de lisses, les portails et portillons seront réalisés ~~dans le même~~ avec des matériaux et couleurs similaires à ~~que~~ celles-ci ~~et peints de la même couleur~~.

Objectif et justification des dispositions apportées au règlement :

Article 11 - Clôtures en zones UA, UB, AU1, A et N

- Précision apportée pour légèrement assouplir la règle visant à assurer une cohérence d'aspect entre les portails ou portillons et la clôture constituée d'un mur surmonté d'une grille ou de lisses.

9.2 - Modification du règlement écrit *(suite)*

13. L'assouplissement des règles concernant les matériaux de clôtures séparatives en zones UB, AU1, A et N

En zones UB, AU1, A et N - article 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leur abords - Protection des éléments de paysage

En zones UB et A - Article 11.6.2.2
En zones AU1 et N - Article 11.4.5.2

[...]

Types de clôtures admis	Hauteur maximale
2. Clôtures en limite séparative	1,80 m
- un mur de pierres ou un mur enduit des deux faces	Hauteur maximale : 1,80 mètre,
- des panneaux ou palissades de qualité, en bois ou d'aspect bois ~~des palissades en bois~~ pouvant reposer sur un soubassement *	Hauteur maximale : 1,80 mètre
- un grillage pouvant reposer sur un soubassement *, doublé d'une haie vive composée d'essences locales (cf. annexe 2 du règlement) ou d'un dispositif occultant de qualité (brande, lame de bois …).	Hauteur maximale : 1,80 mètre

Objectif et justification des dispositions apportées au règlement :

Article 11 - Clôtures en zones UB, AU1, A et N

- Précisions apportées pour les clôtures en limite séparative, visant à :
  - ménager la possibilité d'intégrer des palissades devant alors être de qualité (matériau, résistance, aspect…),
  - assouplir légèrement la règle d'aspect des panneaux ou de palissades devant être en bois ou pouvant être d'aspect bois.

Ces choix de clôtures étant retenus pour en faciliter leur insertion dans le paysage et rester attentif à une certaine qualité du traitement des interfaces entre propriétés.

14. L'ajustement de la formulation de la règle relative au stationnement pour les programmes de plus de 5 logements en zones UA , UB et AU1

En zones UA, UB, AU1 - article 12 Les obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'aires de stationnement

En zones UA et AU1 - article 12.1.1

12.1.1 Construction à usage d'habitation

[...]

Opération d'aménagement ou bâtiments d'habitation collectifs de plus de 5 logements : une aire de stationnement par logement et une aire supplémentaire exigée pour 3 logements en stationnement commun ou sur domaine privé.

En zones UB - article 12.1.1

12.1.1 Construction à usage d'habitation

[...]

Opération d'aménagement ou bâtiment d'habitation collectif de plus de 5 logements : deux aires de stationnement par logement et une aire supplémentaire exigée ~~en stationnement commun~~ pour 3 logements en stationnement commun ou sur domaine privé.

Objectif et justification des dispositions apportées au règlement :

Article 12 - Stationnement en zones UA, UB, AU1

- Laisser la faculté de concevoir l'aire de stationnement supplémentaire exigée pour 3 logements en stationnement commun ou sur domaine privé.

15. L'ajustement de la formulation de la règle relative au stationnement pour les établissements sociaux

En zones UA, UB, AU1 - article 12 Les obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'aires de stationnement

Article 12.1.1

12.1.1 Construction à usage d'habitation

[…]

~~Etablissements assurant l'hébergement de personnes âgées et~~ Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : une aire de stationnement par logement.

Etablissements à caractère social, tels que ceux assurant l'hébergement de personnes âgées, de personnes handicapées, les foyers de jeunes travailleurs ou les foyers de logement des saisonniers : le nombre d'aires de stationnement doit être dimensionné en fonction de la nature et de la localisation du projet, de manière à satisfaire les besoins de l'opération ou de la construction projetée.

Objectif et justification des dispositions apportées au règlement :

Article 12 - Stationnement en zones UA, UB, AU1

- Préciser les règles relatives au stationnement pour les établissements à caractère social, les foyers de jeunes travailleurs ou les foyers de logement des saisonniers, en demandant à les dimensionner en fonction de la nature du projet.
- Cette règle s'applique dans le respect et la limite des dispositions précisées à l'article L. 151-34 du code de l'urbanisme.

16. La mise en cohérence et reprise en zone N de la formulation de la règle relative au stationnement applicable en zone A

En zone N - article 12 Les obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur le terrain d'assiette du projet.

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté et proportionné aux besoins de l'opération, en tenant notamment compte de la destination de la construction, des prévisions de fréquentation.

Les aires de stationnement demandées pourront être réalisées en garage ou en extérieur.

Il est exigé pour la construction à usage d'habitation (y compris pour le logement créé par changement de destination) un minimum de deux aires de stationnement par logement (dont une pouvant être réalisée en garage).

Objectif et justification des dispositions apportées au règlement :

Article 12 de la zone N - Stationnement

- Reprendre en zone N, la même règle relative à l'exigence de réalisation de stationnement que celle applicable en zone A par souci de précision, de cohérence.

X . La mise à jour des orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.) prenant en compte des projets réalisés ou en cours de réalisation

10.1. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de secteurs dont les opérations sont achevées (ou en cours d'achèvement)

Depuis l'approbation du PLU le 26 octobre 2018, plusieurs opérations d'aménagement ont été réalisées sur des secteurs visés par les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) suivantes :

- Secteur visé par l'OAP4 à la Thébauderie,
- Secteur visé par l'OAP6, avenue des Grandes Vignes,
- Secteur visé par l'OAP10, concernant les dernières tranches de la ZAC de la Rogère.

Ces opérations étant achevées, il est ainsi proposé de le mentionner pour les OAP concernées, que ce soit dans :

- le tableau d'identification des différents secteurs à enjeux urbains visés par des OAP,
- le tableau précisant l'échéancier prévisionnel d'ouvertures à l'urbanisation des secteurs à urbaniser à vocation dominante d'habitat (pour l'OAP10 de la ZAC de la Rogère),
- le tableau de synthèse des dispositions relatives à la production de logements,
- le tableau de synthèse des dispositions relatives à la production de logements sociaux (pour la ZAC de la Rogère), tableau mis à jour de manière indicative,
- En apposant la mention ''cette opération est achevée'' à chacune des OAP4, 6 et 10 concernées.

Les pages ainsi modifiées sont insérées dans la pièce n°2 de la modification du PLU présentant les *pages modifiées des OAP suite à la modification n°1 du PLU* (dans le cadre de la procédure) puis une fois la modification approuvée, dans la pièce complète des OAP.

10.2. La mise à jour de l'OAP15 du secteur concerné par le projet de complexe sportif (en cours de réalisation), entre la rue des Grands Prés et la rue des Moutiers

L'illustration schématique des principes d'aménagement et de déplacement de l'OAP 15 relative au projet de complexe sportif, doit être légèrement modifiée pour prendre en compte l'actualisation de l'aménagement en cours de ce secteur.

Dans le cadre de sa réalisation, il s'avère en effet que :

- <u>pour les déplacements</u>

Doivent être supprimées :

- la possibilité d'accès au secteur pour les cars depuis la rue des Grands Prés doit être supprimée, celle-ci n'étant pas opportune depuis cette voie et n'ayant plus lieu d'être.
- le principe de continuité de cheminement ''doux'' le long de l'avenue des Grands-Prés, la desserte pour les cycles et piétons assurée en cœur de secteur permettant de relier en toute sécurité la rue Auguste Métiveau à l'avenue des Buissonets (offrant une alternative de déplacement ''doux'' plus sécurisante à la rue des Grands Prés). Par conséquent, le principe de liaison ''douce'' entre la rue des Grands Prés et les salles de Sports n'ayant plus d'intérêt particulier, est supprimé.

La légende de l'illustration schématique est modifiée en conséquence.

- <u>pour l'aménagement du secteur</u>

Le linéaire de haies végétales à conserver est modifié, de telle sorte que le linéaire global préservé en ressorte légèrement accru :

- le linéaire de haie à conserver sur l'illustration schématique est réduit à hauteur de la salle (courts de tennis), en cohérence avec la situation existante (cf. en rouge),
- La préservation de haie existante sur la partie est du secteur est étoffée : un nouveau linéaire y est ajouté (cf. en vert ci-contre)



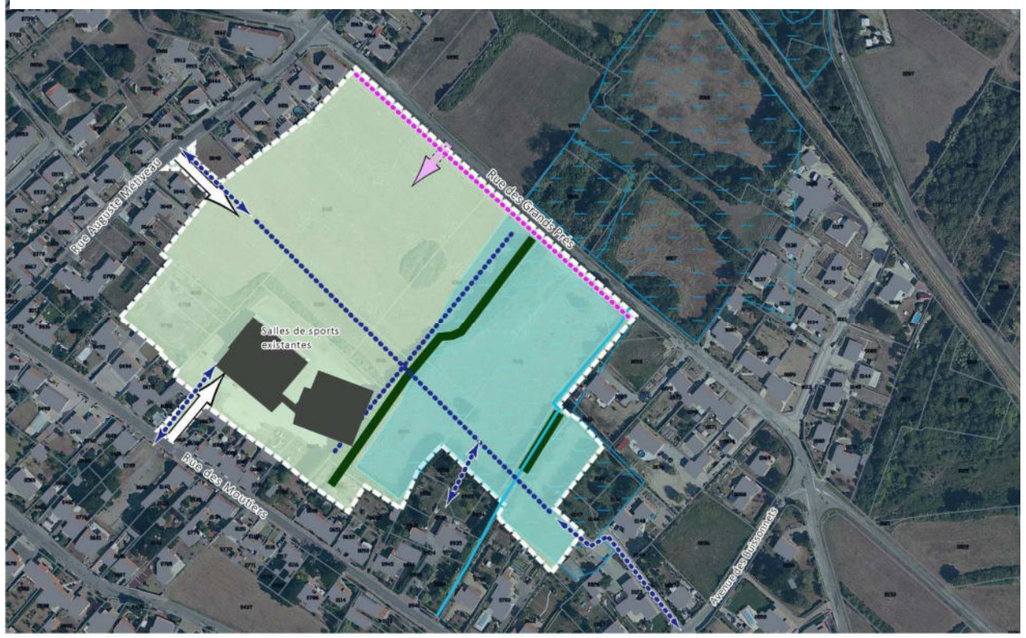
cf. illustration en page suivante de la modification de l'OAP.

10.2. Illustration des modifications apportées à l'OAP15

(secteur concerné par le projet de complexe sportif en cours de réalisation), entre la rue des Grands Prés et la rue des Moutiers

Extrait de l'OAP15 - AVANT modification

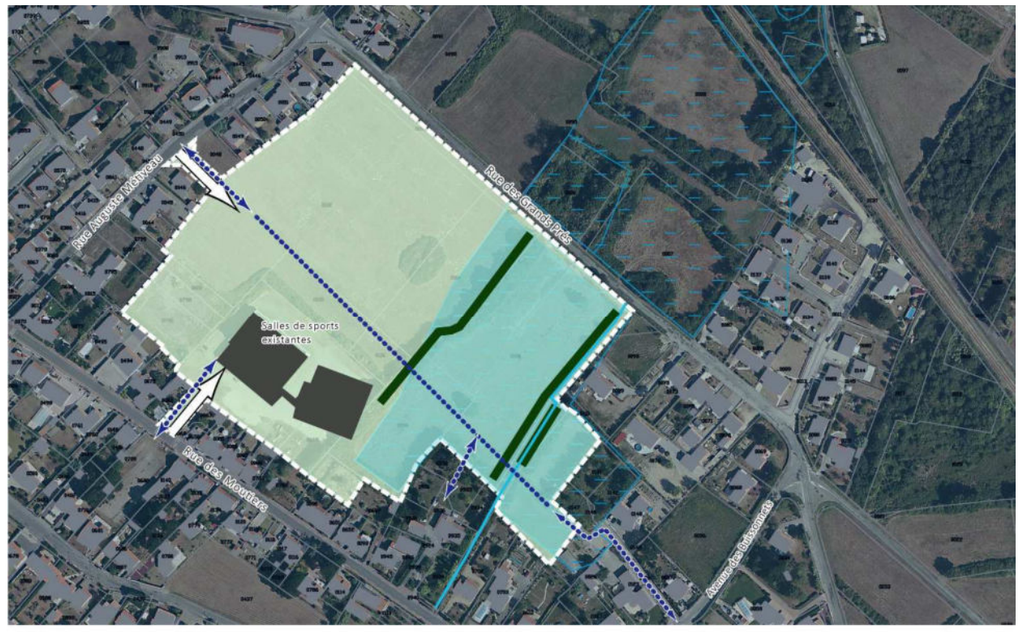
Illustration schématique des principes d'aménagement et de déplacement



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

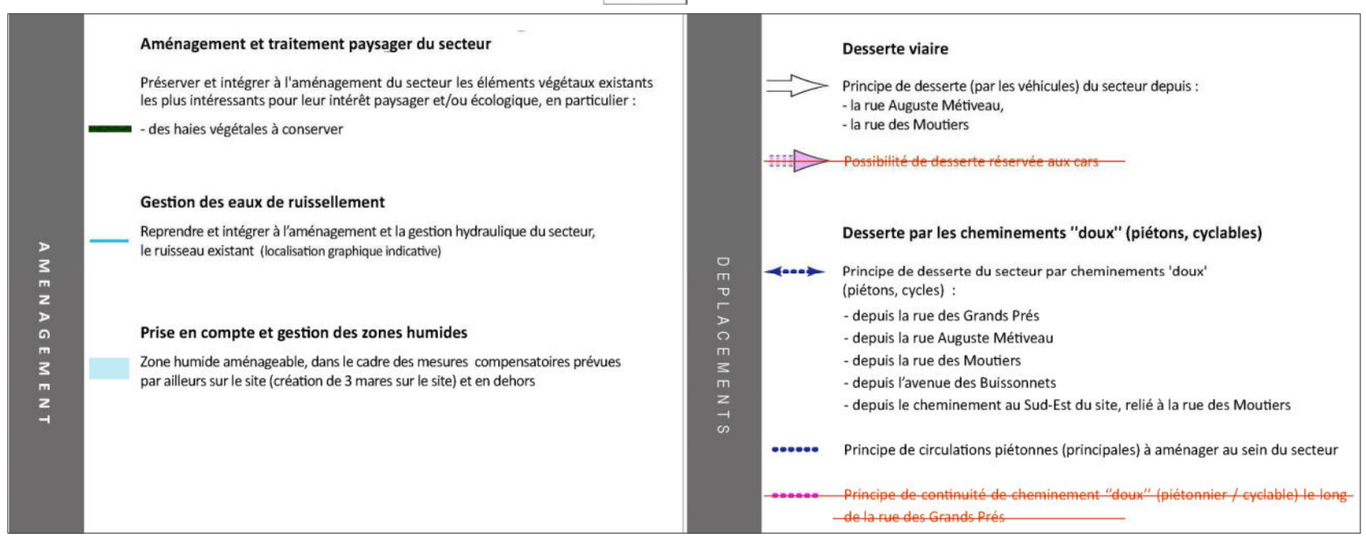
Extrait de l'OAP 15 - APRES modification

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

Extrait de légende modifiée



XI. Ajustement du rapport de présentation :

insertion de la présente notice et modification du tableau des surfaces

6.1. La modification apportée au tableau des surfaces dans le cadre de la modification n°1 du P.L.U.

Les modifications portant sur le règlement graphique énoncées dans les chapitres précédents, induisent et une modification du tableau des surfaces (cf. Titre 2 - Chapitre 2, page 211 du rapport de présentation).

Pour rappel, ces modifications concernent :

- l'ouverture à l'urbanisation d'une partie du secteur AU2 de la Jaginière sur 1,9 ha, reclassé en secteur AU1,
- Le reclassement en zone UA du site actuellement classé en zone UB, occupé par l'Ehpad, avenue Louis Gautier, concernant une surface de 0,72 ha (site + proches abords de voirie publique),
- Le reclassement en zone UBR des secteurs de la ZAC de la Rogère, opération finalisée, qui étaient classées en zone AU1R (soit une zone UBR atteignant une surface de 11,58 ha après la modification du PLU).
- Le reclassement d'une partie du secteur UB concernée par la servitude de gel de construction en zone AA,
- Le reclassement de l'ancien secteur AH du 'secteur déjà urbanisé' de la Blinière d'une surface de 3,82 ha en secteur UB (SDU) pour environ 3,54 ha et en zone A pour environ 0,28 ha.

TYPE DE ZONE AU P.L.U.	ZONAGE	SURFACES AU P.L.U (en ha) AVANT REVISION (1)	SURFACES AU P.L.U. (en ha) APRES REVISION et APRES MODICATION (2)
Zone Urbaine « U » (~~279,26~~ ha) (286,47 ha)	UA	70,90 (UA)	~~60,99~~ 61,71
	UAc		0,36
	UAb	14,07 (Uc)	22,16
	UB	160,08 (Ub, Ud)	~~157,57~~ 160,07
	UBh	1,44	1,44
	UBr	/	~~7,96~~ 11,58
	UE	15,54 (UE, UEp)	15,20
	UL	10,76 0,67 (AU1L)	11,43
	ULm	0,49 (ULi)	0,49
	UO	1,54 (Ao)	1,55
Zone A Urbaniser « AU » (~~27,61~~ ha) (23,99 ha)	AU1	11,89	~~1,61~~ 3,51
	AU1R	12,26	~~3,62~~ 0
	AU1S	5,67	5,62
	AU2	34,75	~~14,86~~ 12,95
	AU2L	/	1,91

TYPE DE ZONE AU P.L.U.	ZONAGE	SURFACES AU P.L.U (en ha) AVANT REVISION (1)	SURFACES AU P.L.U. (en ha) APRES REVISION et APRES MODICATION (2)
Zone Agricole « A » (~~178,75 ha~~) (175,15 ha)	A	101,12 (A, UCa)	~~91,08~~ 91,36
	AA	48,38	~~80,58~~ 80,81
	AD	3,26 (Nd)	3,26
	AH	3,97 (UDa et UCa)	~~3,82~~ 0
Zone Naturelle « N » (115,68 ha)	N	99,98	107,23
	NR	/	4,38
	NP	3,64	4,07
TOTAL		**600,4** (1)	**601,3** (2)

(1) *surfaces issues des données numérisées (source : communauté de communes de Pornic*, service SIG)*

(2) *La somme totale des différentes zones, mesurée sur la commune hors espaces situés hors domaine public maritime (DPM), correspond à la superficie communale cadastrée de 601,3 ha.*

A titre d'information, en intégrant les surfaces de secteur NR insérées dans le périmètre de l'AVAP et situées dans le DPM, le secteur NR totalise une surface de 159,8 ha (sans compter celles situées en mer et hors AVAP).

* Communauté de communes de Pornic, devenu depuis sa fusion avec la communauté de communes Cœur Pays de Retz, la communauté d'agglomération Pornic Agglo Pays de Retz

6.2. L'intégration (adjonction) au rapport de présentation de la présente notice de présentation

La présente notice de présentation sera intégrée au dossier de P.L.U. en étant ajoutée (ou jointe) au rapport de présentation existant.

XII. L'évaluation environnementale du projet de modification n°1 du PLU

Introduction à l'évaluation environnementale : une approche et une analyse adaptées aux enjeux

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de La Bernerie-en-Retz approuvé le 26 octobre 2018 a fait l'objet d'une évaluation environnementale intégrée au rapport de présentation du PLU.

Les principaux projets suscitant la présente modification du PLU, respectant les orientations générales du PADD, ont pour l'essentiel déjà été pris en compte par l'évaluation environnementale de la révision générale du Plan Local d'urbanisme approuvé le 26 octobre 2018.

Cependant, la présente modification apporte quelques évolutions par rapport au PLU initial qui sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine au regard :

Des précisions et évolutions apportées à certains projets :

- le projet d'ouverture à l'urbanisation d'une partie du secteur AU2 de la Jaginière, précise aujourd'hui le contenu de l'urbanisation envisagée sur ce site, en prévoyant des logements mais essentiellement réalisés dans le cadre de projets 'collectifs' destinés aux personnes âgées dépendantes (ehpad) ou autonomes (résidence spécifique) et de manière très limitée quelques logements individuels, ainsi qu'une aire de stationnement 'déportée' d'entrée d'agglomération - cf. chapitre I de la présente notice,
- le projet de requalification urbaine du site de l'actuel Ehpad - cf. chapitre II,
- le projet de requalification urbaine du terrain de football , rue Jeanne d'Arc, revisite les objectifs de densification urbaine et adjoint à ce site, le projet de requalification (partielle) de l'espace de stationnement Wilson pour la réalisation d'un espace de santé, impliquant le déplacement de l'aire de camping-cars - cf. chapitre III,
- La définition des projets d'aménagement et notamment d'aire de covoiturage et d'aire de camping-cars sur les secteurs d'entrée d'agglomération de la rue René-Guy-Cadou, qui étaient visés par la servitude de gel de construction - cf. chapitre IV,
- Et dans une moindre mesure, la définition du secteur déjà urbanisé de la Blinière, hameau déjà entièrement urbanisé (absence de 'dents creuses'), dont les capacités d'accueil de nouveaux logements s'avèrent finalement très limitées étant circonscrites à d'éventuelles divisions parcellaires pour création de logements (environ 4 plausibles mais très incertaines) - cf. chapitre VI.

Des espaces notamment naturels et des populations 'cibles' constitutives et caractéristiques de l'environnement de La Bernerie-en-Retz

- la commune de La Bernerie-en-Retz est concernée par les sites naturels liés à la Baie de Bourgneuf, en particulier par le site Natura 2000 ''Marais Breton, Baie de Bourgneuf, Ile de Noirmoutier et Forêt de Monts'',
- la commune de La Bernerie-en-Retz est concernée par l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), mettant en évidence la qualité et les sensibilités patrimoniales, architecturales et paysagères du territoire,

La modification de PLU porte ainsi notamment sur des évolutions de zonage et de règlement de secteurs localisés dans le bassin versant de la baie de Bourgneuf et sont à même d'avoir des incidences notables sur l'environnement, sur le site Natura 2000 et sur l'aire de mise en valeur du patrimoine.

C'est pourquoi, la présente modification n°1 du PLU fait l'objet d'une évaluation environnementale, complétant celle réalisée dans le cadre du PLU approuvé en 2018, qui vise les principaux ajustements envisagés du PLU qui sont à même d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine.

Le degré d'analyse et de mise à jour des thématiques abordées de l'état initial de l'environnement et de la présentation des caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées par le projet de modification du PLU est adapté aux enjeux pressentis au regard de la nature et de la consistance des projets. Des développements plus conséquents sont donc apportés à l'état initial de l'environnement du projet d'ouverture à l'urbanisation d'une partie du secteur AU2 de la Jaginière.

Les autres secteurs visés par des projets d'évolution du PLU, énoncés précédemment, font l'objet d'analyse plus succincte de leur état initial et des caractéristiques de leur site.

12.1 - Etat initial de l'environnement et caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du projet de modification

Le présent chapitre reprend les principaux éléments de l'état initial de l'environnement réalisé en 2018 pouvant concerner les principaux secteurs d'étude susceptibles dont les projets sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Ce descriptif et cette analyse de l'état initial sont complétés et actualisés dans le cadre de cette modification du PLU, notamment pour les secteurs d'étude à enjeu environnemental plus marqué, afin de proportionner le contenu de l'évaluation environnementale aux enjeux de la procédure.

Cet état initial balaie les chapitres concernant le contexte physique, puis naturel, les continuités écologiques, les conditions de déplacement et la gestion des risques et des nuisances, de manière à identifier les éléments de contexte et de soulever les enjeux environnementaux du secteur d'étude, tout en l'inscrivant dans un contexte plus général allant jusqu'à l'échelle communale voire intercommunale.

12.1 - Etat initial de l'environnement et caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du projet de modification *(suite)*

12.1.1. Rappel de la localisation des principaux secteurs d'étude

Les principaux secteurs d'étude correspondent à ceux pour lesquels les évolutions apportées au PLU paraissent les plus susceptibles de générer des incidences sur l'environnement au regard de la nature et de la consistance des projets pouvant y être développés, à savoir :

Les principaux secteurs localisés au sein ou en extension directe de l'agglomération :

1. la partie du secteur AU2 de la Jaginière, située entre la rue René-Guy-Cadou et la rue de la Jaginière, au nord-est du centre-bourg, faisant l'objet d'une description au chapitre I de la présente notice ;
2. Le site de l'actuel Ehpad, avenue Louis Gautier / rue des carrés, présenté au chapitre II de la présente notice ;
3. le site englobant le terrain de football, rue Jeanne d'Arc et dans sa continuité le secteur localisé au plus au Sud, allant jusqu'à l'avenue Alsace- Lorraine, au sein duquel est envisagé la requalification de la partie du parking dédiée à l'aire de camping-cars : ce secteur est présenté au chapitre III de la présente notice ;
4. les deux secteurs 'naturels' (non bâtis) d'entrée d'agglomération de la rue René-Guy-Cadou, en particulier celui de la 'Croix Marzille', localisé entre la rue René-Guy-Cadou et au nord de la rue de la Jaginère pour lequel la modification apporte une évolution plus significative du PLU, comme cela est exposé au chapitre IV de la présente notice ;

Autre secteur d'étude reculé de l'agglomération, localisé de l'autre côté de la route Bleue (RD 213), pour lequel les enjeux environnementaux liés à la modification du PLU semblent moindres :

5. le secteur déjà urbanisé de la Blinière, hameau déjà entièrement urbanisé (absence de 'dents creuses'), faisant l'objet de la modification de zonage présentée au chapitre VI de la présente notice .

Principaux secteurs d'étude visés par le projet de modification sur le territoire de La Bernerie-en-Retz



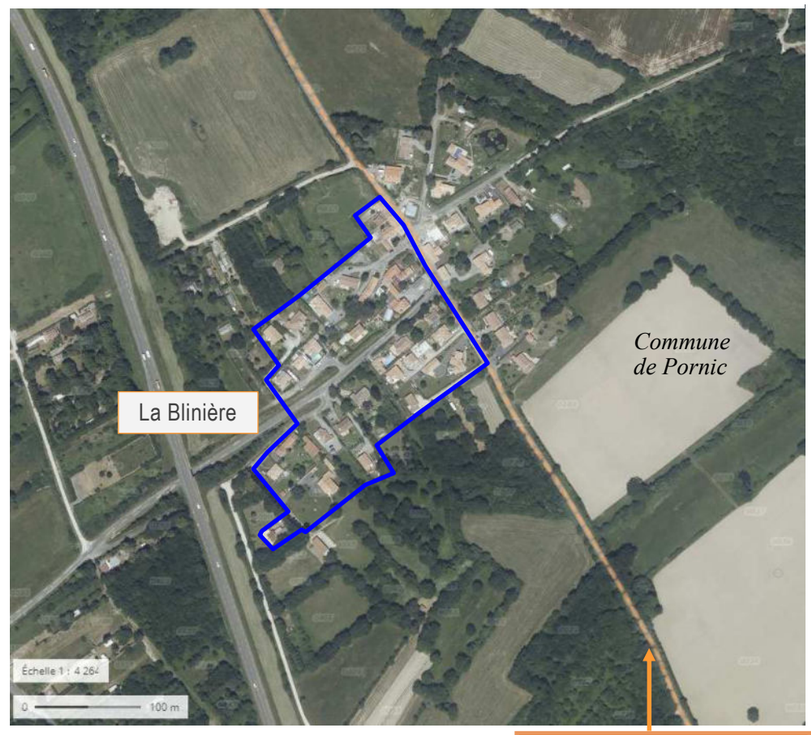
Source : *geoportail.gouv.fr*

12.1 - Etat initial de l'environnement et caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du projet de modification *(suite)*

Sites 1 à 4 : Principaux secteurs d'étude visés par le projet de modification au sein ou en extension directe de l'agglomération



5 Secteur de la Blinière (hameau identifié en tant que secteur déjà urbanisé) de l'autre côté de la Route Bleue (RD13 - RD213)



Source : *geoportail.gouv.fr*

12.1 - Etat initial de l'environnement et caractéristiques des zones *(suite)*

12.1.2. Occupation des sols et contexte paysager

Les principaux secteurs d'étude visés par le projet de modification du PLU et par la présente évaluation environnementale, correspondent à :

- des espaces déjà artificialisés et localisés au sein de l'agglomération, en ce qui concerne :
  - le site de l'actuel Ehpad, avenue Louis Gautier et rue des Carrés, occupé pour partie par le bâtiment de l'Ehpad, par les aires de stationnement adjacentes côté rues et conservant des espaces verts et des plantations, pour l'essentiel sur la partie sud du site, côté mer,
  - le secteur de la rue Jeanne d'Arc, comprenant le terrain de football et plus au Sud l'aire de stationnement (aire pour camping-cars) faisant l'objet des projets de requalification urbaine,
- des espaces 'naturels' encore vierges de construction, constitués essentiellement de prés / prairies et situés en continuité directe avec l'agglomération. Ce sont :
  - en premier lieu (au regard de la superficie concernée par le projet de modification du PLU), la partie du secteur localisée entre le centre-bourg et la Jaginière, destinée à être ouverte à l'urbanisation pour recevoir le projet de logements intéressant surtout les séniors et pour personnes âgées (dont le futur Ehpad) et l'aire de stationnement déportée,
  - les deux sites d'entrée d'agglomération desservis par la rue René-Guy-Cadou, composés avant tout de prairies, le site au Nord étant également bordé d'un boisement de feuillus préservé en entrée de bourg.
- l'espace déjà urbanisé du hameau de la Blinière, localisé à l'écart de l'agglomération, dont les unités foncières englobées dans le périmètre d'étude sont déjà bâties et comprennent des espaces verts privatifs dont certains présentent une capacité d'accueil de logements au demeurant très limitée, estimée par le SCoT à environ 4 logements.

Chacun de ces secteurs d'étude font l'objet d'une description de leur site, précisant leur occupation des sols aux chapitres précédents suivants de la notice de présentation :

⇨ cf. chapitre II. (II.1.2) de la notice de présentation

⇨ cf. chapitre III

⇨ cf. chapitre I.3, principal objet de la modification du PLU, dont l'occupation des sols est rappelée en page suivante.

⇨ cf. chapitre IV (IV.1.2)

⇨ cf. chapitre VI

12.1 - Etat initial de l'environnement et caractéristiques des zones *(suite)*

Rappel : occupation des sols du principal secteur d'étude de la Jaginière

(cf. chapitre I de la notice de présentation)

Perception de la façade ouest du secteur (prairie et pinède) depuis la rue René-Guy-Cadou



Perception de la partie centrale du secteur, au cœur du site (du Nord vers le Sud), la pinède doublée d'une haie arbustive refermant l'espace à l'ouest.



Vue sur la prairie centrale …. depuis l'angle nord-est du site



Vue sur la prairie centrale… depuis la rue de la Jaginière (au Nord)



Perception de la partie orientale du site (pré), le long du chemin délimitant à l'Est le secteur



Vue sur le potager localisé dans l'angle sud-est du secteur



REGARDS PARTAGÉS

Occupation des sols existante
au sein du secteur d'étude destiné à l'ouverture à l'urbanisation



Fond : *geoportail.gouv.fr*

- Pré, prairie de fauche
- Prés / prairie en façade ouest
- Ilot de jardins-potagers
- Bande boisée (bosquet) : pinède
- Haie végétale, à strate arbustive dominante mais relativement imposante
- Eléments arborés (essentiellement des chênes) plus remarquables (hors pinède)

12.1 - Etat initial de l'environnement et caractéristiques des zones *(suite)*

Rappel des dispositions de l'AVAP relatives à l'axe de vue lointaine sur la mer à préserver

(cf. chapitre I .3.2. 4) de la notice de présentation)

L'AVAP (aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine) de la commune de la Bernerie-en-Retz définit dans son plan règlementaire un axe de vue lointaine à préserver. Le règlement de l'AVAP précise bien qu'il s'agit d'un tracé de principe. Le cône de vue représenté sur le document graphique de l'OAP du PLU en vigueur est défini en limite nord du périmètre de l'OAP12, dans ''l'axe de vue lointaine à préserver'' indiqué par le plan réglementaire de l'AVAP.

Les dispositions de l'AVAP n'ont pas pour objet d'empêcher toute construction (hors espace inconstructible du PLU) ou tout aménagement (notamment celui de l'aire de stationnement déportée envisagée), mais de préserver, voire mettre en valeur, l'axe de vue vers la baie. Le règlement de l'AVAP **(art. PU 7-5)** précise l'objectif poursuivi et les conditions de son application :

« *Ces axes de vue font l'objet de prescriptions spécifiques pour un contrôle de leur qualité, il s'agit de :*

- *mettre en valeur les éléments patrimoniaux qui les bordent (souci de composition harmonieuse des clôtures, qualité de traitement des sols, volumétries préservées, qualité des enseignes, enterrement des réseaux aériens) ;*
- *d'éviter toute construction ou plantation qui viendrait masquer entièrement ces vues ; une composition particulière (implantation et/ou hauteur) peut être exigée pour maintenir la vue, tout en la recadrant parfois (pour un cône de vue plus étroit).*

Si ces vues ne sont plus dégagées aujourd'hui (encombrées de végétation ou de constructions), il s'agit de recomposer l'espace pour retrouver une échappée visuelle (même réduite). »

Les projets envisagés en partie Ouest du secteur à urbaniser de la Jaginière devront donc prendre en compte et respecter ces dispositions.

Occupation des sols existante
au sein du secteur d'étude destiné à l'ouverture à l'urbanisation



Fond : *geoportail.gouv.fr*



Axe de vue lointaine sur la baie de Bourgneuf depuis la rue René-Guy-Cadou

12.1.3. Le contexte physique

12.1.3.1 Le contexte topographique et hydrographique à l'échelle communale

La commune de La Bernerie-en-Retz se situe sur le littoral atlantique, le long de la Baie de Bourgneuf. Les niveaux d'altitude de La Bernerie-en-Retz varient de 0 m (niveau de la mer) à 45 m au centre du territoire, mais le relief à partir du trait de côte reste peu marqué.

Une pente d'orientation Nord-Est, Sud-Ouest offre de nombreux cônes de vue sur la baie, dont ceux mis en évidence sur le secteur de la Jaginière (cf. page suivante).

La majeure partie du territoire (dont le principal secteur d'étude de La Jaginière) est incluse dans le bassin versant de la baie de Bourgneuf. Seule une frange Nord de la commune (en particulier le secteur de la Blinière) n'est pas orientée vers le littoral mais appartient au bassin versant du Canal de Haute-Perche.

L'ensemble de la commune de La Bernerie-en-Retz est ainsi compris dans le périmètre du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne (en cours de révision) et concerné par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du Marais Breton et du Bassin Versant de la Baie de Bourgneuf approuvé par arrêté inter-préfectoral n°14-DDTM85-297 du 16 mai 2014 (cf. chapitre 1.4.1 du Titre 1 du rapport de présentation).

Le réseau hydrographique sur la commune est constitué d'un système de petits talwegs qui découpent le coteau littoral, avec pour exutoire l'Océan Atlantique, mais deux cours d'eau seulement sont référencés sur la commune par les Services de l'Etat (DDTM Loire-Atlantique). Les eaux de ruissellement issues des secteurs concernés par la modification du PLU, gravitent vers l'océan via un réseau de fossés et de canalisations, indépendants de ces deux cours d'eau.

Ces cours d'eau ne font pas l'objet de suivi de leur état écologique ou physico -chimique. Seule la qualité des eaux du canal de Haute-Perche est évaluée, mais ce cours d'eau ne concerne par les principaux secteurs d'étude.

La Directive Cadre sur l'Eau (2000/60/CE) demande aux Etats membres de tendre vers et d'atteindre le bon état de l'eau dans le cadre d'un calendrier précis (2015 avec quelques possibilités de dérogation : 2 reports possibles, 2021 ou 2027).

La notion de bon état correspond d'abord à des milieux aquatiques dont les peuplements vivants sont diversifiés et équilibrés. Dans un deuxième temps le bon état doit permettre la plus large panoplie d'usages possible et notamment l'eau potable, l'irrigation, les usages économiques, la pêche.

Cette Directive a aussi introduit la notion de masses d'eau. Les masses d'eau correspondent à des unités ou portions d'unités hydrographiques ou hydrogéologiques constituées d'un même type de milieu : rivière, estuaire, nappe, plan d'eau, … C'est à l'échelle de ces masses d'eau que va s'appliquer l'objectif de « bon état ». En cela, les masses d'eau sont donc un outil d'évaluation. En termes de gestion, l'unité de référence est toujours le bassin versant.

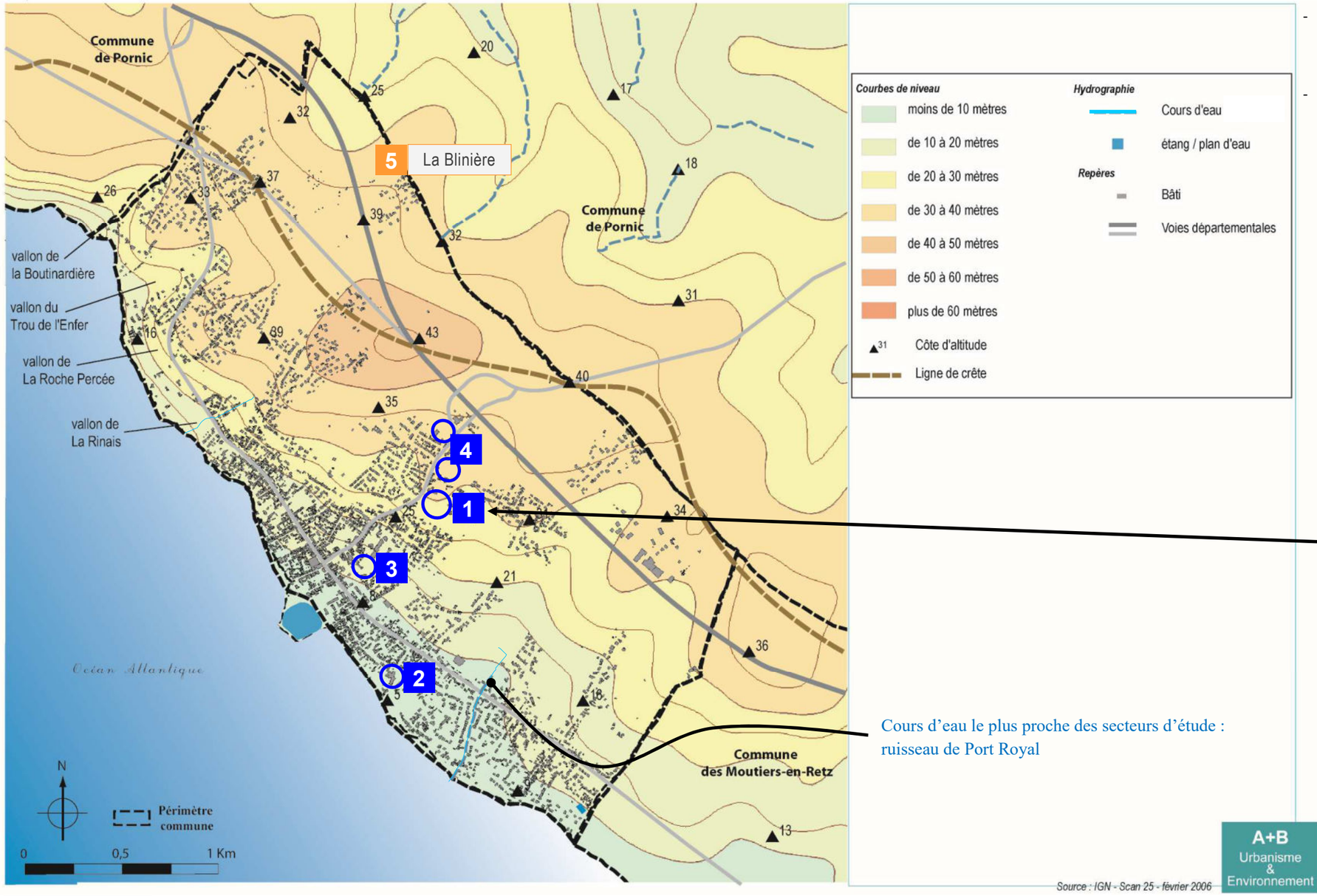
Dans le cadre du SDAGE Loire-Bretagne 2016-20121, des objectifs de qualité ont été fixés pour chaque masse d'eau définie par le SDAGE, en application de la DCE. Le secteur d'étude sur la Bernerie est concerné par la masse d'eau côtière : la Baie de Bourgneuf.

Les objectifs de qualité pour chacune de ces masses d'eau sont les suivants :

Nom de la masse d'eau	Objectif état écologique		Objectif état chimique		Objectif état global		Motivation du choix de l'objectif
	Objectif	Délai	Objectif	Délai	Objectif	Délai	
Canal de Haute-Perche et ses affluents depuis la source jusqu'à la mer	Bon potentiel	2027	Bon état	Non déterminé	Bon potentiel	2027	CN, FT
Baie de Bourgneuf	Bon état	2015	Bon état	2015	Bon état	2015	

12.1 - Etat initial de l'environnement et caractéristiques des zones *(suite)*

Contexte topographique sur la commune de La Bernerie-en-Retz



Cours d'eau le plus proche des secteurs d'étude : ruisseau de Port Royal

Le contexte topographique et hydrographique à l'échelle du secteur d'étude de la Jaginère

Le secteur d'étude de la Jaginière forme un plateau globalement exposé vers le Sud, avec un relief peu marqué, présentant un pendage global de l'ordre de 2 à 3 %. Il s'inscrit dans le bassin versant de la baie de Bourgneuf. A l'échelle du secteur d'étude et de ses abords, les eaux de ruissellement s'écoulent en priorité vers le Sud et le Sud-Ouest :

- *en partie Ouest du secteur, pouvant être recueillies par le réseau d'eau pluviale existant, rue René-Guy-Cadou (cf. chapitre 12.1.9 suivant),*
- *en partie Est à Sud-Est, par des écoulements diffus gravitant vers la voie-ferrée et vers les terrains naturels et plus précisément vers le principal thalweg (léger vallon humide) traversant la partie nord du secteur 2AU de la Jaginière et évacuant ses eaux via un réseau de fossés, en direction du sud et de la baie de Bourgneuf.*

1 Secteur d'étude du projet d'ouverture à l'urbanisation (Secteur de La Jaginière)

2 Site actuel de l'Ehpad

3 Secteur de la rue Jeanne d'Arc (requalification urbaine)

4 Secteurs d'entrée d'agglomération

5 Secteur de la Blinière

12.1.3.2 La qualité des eaux à hauteur du littoral bernérien en baie de Bourgneuf

La qualité des eaux conchylicoles

Le suivi de la qualité des zones conchylicoles est assuré par l'IFREMER pour les activités professionnelles et par l'ARS des Pays de la Loire pour les activités de pêche à pied de loisirs.

D'après les analyses de l'IFREMER, la zone Nord de la baie de Bourgneuf, qui concerne La Bernerie en Retz, est classée A (classement sanitaire) en 2021, suite à l'arrêté préfectoral du 31 juillet 2020 *portant classement de salubrité des zones de production de coquillages vivants sur le littoral du département de la Loire-Atlantique*.

Des alertes préventives de niveau 0 (niveau moindre) ont été déclenchées cette même année suite à des déclarations de débordements sur les réseaux de collecte des eaux usées notamment pour la zone Nord de la baie de Bourgneuf.

La qualité sanitaire, estimée sur la base des résultats de la surveillance microbiologique et chimique, est de qualité B*, qui *n'est pas concordante avec le classement A actuellement en vigueur*, pour les zones conchylicoles du Nord de la Baie de Bourgneuf (huîtres, moules palourdes).

* Classement différenciant des qualités allant de ''A'' à ''C'' ou ''très mauvaise'' suivant les seuils définis par le règlement d'exécution (UE) n° 2019/627.

La qualité des eaux de baignade

L'ARS des Pays de la Loire réalise régulièrement un contrôle sanitaire sur les sites de baignades en mer et en eau douce.

La qualité des eaux de baignade est globalement satisfaisante : elle est bonne à excellente pour la Grande Plage, le plan d'eau et Roche Marie sur les 7 dernières années. Estimée de qualité suffisante pour la plage face à l'Avenue Louis Gautier entre 2016 et 2019, celle-ci est jugée au moins bonne depuis 2020 pour cette plage (cf. historique de la qualité des eaux de baignade ci-dessous).

Classement de l'eau de baignade à La Bernerie-en-Retz

Nom du site	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
FACE AV. LOUIS GAUTIER	Excellente	Suffisant	Suffisant	Suffisant	Suffisant	Excellente	Bonne
PLAN D'EAU	Excellente	Excellente	Excellente	Excellente	Excellente	Excellente	Bonne
GRANDE PLAGE FACE MAIRIE	Excellente	Excellente	Excellente	Excellente	Bonne	Bonne	Bonne
ROCHE MARIE	Excellente	Bonne	Bonne	Excellente	Bonne	Excellente	Bonne

Source : *ARS Pays de la Loire ; porniccagglo.fr*

12.1 - Etat initial de l'environnement et caractéristiques des zones *(suite)*

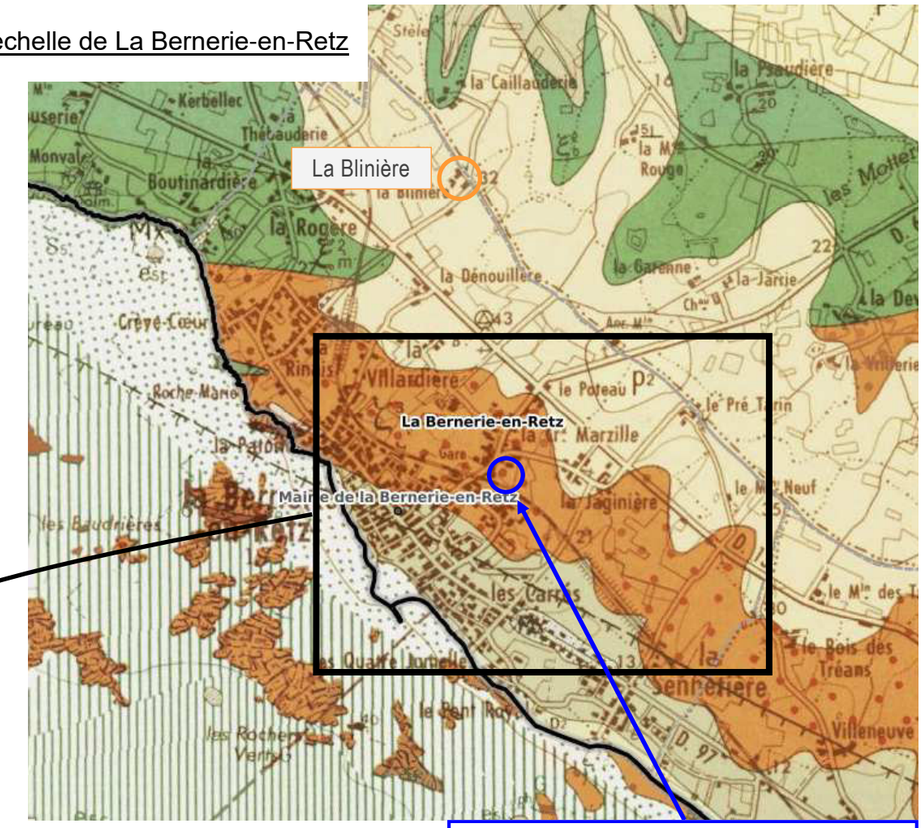
12.1.3.3 Le contexte géologique

La commune de La Bernerie-en-Retz, au bord de la baie de Bourgneuf, se situe dans la marge Sud du Massif Armoricain. A l'extrémité Ouest, la côte est découpée et rocailleuse.

Le principal secteur d'étude de la Jaginière repose pour l'essentiel sur une formation de roches métamorphiques, plus précisément de ''rhyolites et méta-arkoses à muscovite'' (porphyroïdes), selon le BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières).

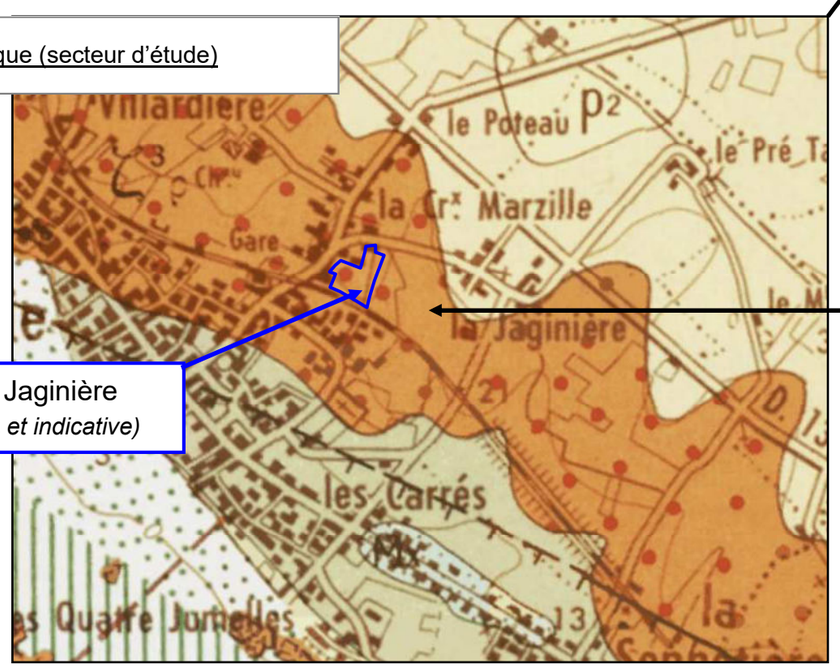
Cette formation est un complexe volcano-sédimentaire, constitué par des nappes d'épanchements rhyolitiques, alternant avec des produits de leur érosion, plus ou moins remaniés : arkoses grossières; arkoses fines schisteuses, grès blancs micacés, schistes et quartzites noirs, d'épaisseur métrique. Cet ensemble métamorphique a cristallisé dans un faciès de schistes à muscovite.

Carte géologique à l'échelle de La Bernerie-en-Retz



Secteur d'étude de la Jaginière
(localisation schématique et indicative)

Extrait de la carte géologique (secteur d'étude)



Secteur d'étude de la Jaginière
(délimitation schématique et indicative)

'rhyolites et méta-arkoses à muscovite (''Porphyroïdes**)

Source : BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières), Carte géologique

12.1.3.4 Le contexte climatique, le potentiel énergétique et la qualité de l'air

Données climatiques

La commune de La Bernerie-en-Retz bénéficie d'un climat océanique propice à une amplitude thermique faible. Il se caractérise par la douceur des températures moyennes avec de faibles écarts interannuels.

La moyenne annuelle des précipitations se situe aux alentours de 750 mm/an. Hormis l'été, les précipitations varient peu au cours de l'année. L'été, elles peuvent localement être de fortes intensités liées à des épisodes orageux.

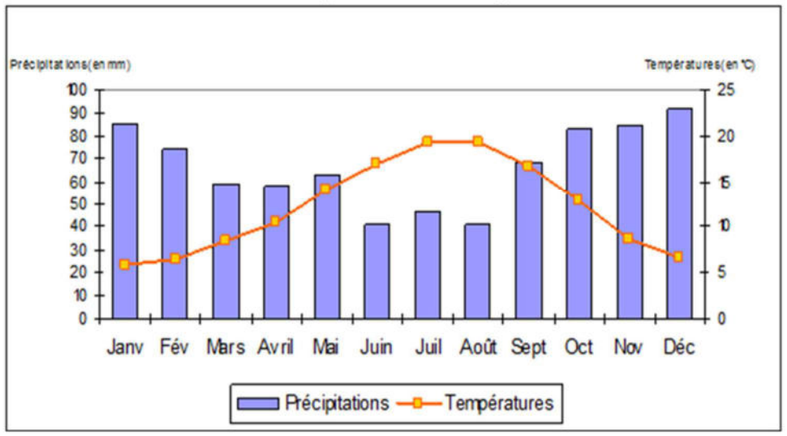
La période de chauffage est relativement longue (octobre-avril).

Les périodes à risque de surchauffes sont principalement juillet et août.

L'ensoleillement, surtout remarquable au printemps et à l'été, offre un réel potentiel de valorisation (environ 2000 heures en moyenne par an), favorable à la production d'énergie passive voire active (pour chauffer l'eau ou produire de l'électricité).

L'influence éolienne est sensible pour les secteurs littoraux. Les vents dominants soufflent d'Ouest à Sud Ouest, et de Nord-Est. En été, les vents de secteur Ouest et Sud-Ouest dominent largement, pendant les autres saisons (notamment l'hiver), ces vents gagnent en violence.
Les vents les plus forts viennent du Sud-Ouest (>8 m/s). Les violentes tempêtes sont toutefois assez rares.

Diagramme ombrothermique de la station de Bouguenais
Aéroport Nantes-Atlantique



Le potentiel énergétique du territoire

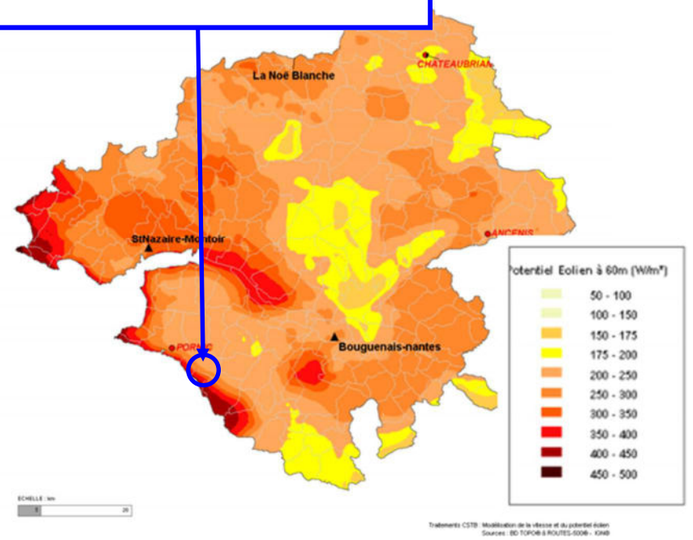
Des données météorologiques favorables au petit éolien

Comme le précise déjà le rapport de présentation du PLU *(cf. chapitre 1.4.2 du Titre 1 du rapport de présentation)*, les dynamiques météorologiques s'avèrent favorables au développement de l'éolien, car en dehors d'épisodes extrêmes, le vent est globalement modéré et régulier tout au long de l'année, représentant un bon potentiel. Le petit éolien (mâts de moins de 12 mètres) peut être envisageable.

Néanmoins, il est à rappeler que le Schéma Régional Eolien terrestre des Pays de la Loire approuvé le 8 janvier 2013 par arrêté préfectoral n'inscrit pas le territoire bernerien en zone favorable au développement de l'éolien (ZDE).

Secteurs d'étude **à La Bernerie-en-Retz**

Le potentiel éolien en Loire Atlantique



Un potentiel solaire non négligeable

Comme le précise déjà le rapport de présentation du PLU *(cf. chapitre 1.4.2 du Titre 1 du rapport de présentation)*, le potentiel solaire sur la commune s'avère favorable à la production d'énergie passive voire active (pour chauffer l'eau ou produire de l'électricité).

La plupart des bâtiments peuvent accueillir :

- des capteurs solaires en toiture ou au sol, permettant de couvrir 30 à 70% des besoins en eau chaude sanitaire moyenne annuelle,
- des panneaux photovoltaïques pour assurer une production d'électricité.

Une qualité de l'air globalement satisfaisante

Il n'existe pas de station de mesure de la qualité de l'air sur le territoire de La Bernerie-en-Retz, ni sur le territoire de la communauté d'agglomération. Les stations les plus proches sont localisées sur Paimboeuf, Frossay, Saint-Nazaire, Donges ou encore Bouaye. Globalement, il apparait que les stations de mesure localisées sur ces territoires voisins présentent des dépassements de PM10 (particules en suspension de diamètre inférieur à 10 micromètres), d'Ozone et de façon plus localisé de SO2 (dioxyde de soufre) dans la zone industrielle de Donges. Ainsi, au regard des concentrations voisines, ces polluants sont ainsi susceptibles d'être à enjeux pour la santé humaine et la végétation (milieux naturels et cultures) sur le territoire de Pornic Agglo Pays de Retz.

D'après le diagnostic du PCAET de Pornic Agglo Pays de Retz* (voir ci-contre), la qualité de l'air est relativement bonne sur le territoire.

- Les émissions de SO2 (dioxyde de soufre), de Nox (oxyde d'azote) et de COVNM (composés organiques volatils non méthaniques) sont significativement moins importantes sur Pornic Agglo Pays de Retz que sur le département ou sur la région.
- Des émissions plus élevées en particules en suspension ou en particules fines et en ammoniac (NH3) sont néanmoins recensées par les mesures de concentrations sur les stations de mesures proches du territoire, comparées à celles relevées en moyenne sur le département.

Les principaux enjeux relatifs à la qualité de l'air mis en perspective avec les caractéristiques du territoire bernerien sont liés à la prépondérance du secteur résidentiel (émissions de COVNM), à la prépondérance du transport routier lors des périodes de forte fréquentation saisonnière (émissions d'oxydes d'azote) et de manière plus secondaire à l'agriculture (émissions d'ammoniac et de particules en suspension).

* Les objectifs du Plan Climat Air et Energie Territorial (PCAET) de Pornic Agglo Pays de Retz, approuvée le 19 décembre 2019

Le PCAET (2019-2025) définit les grands objectifs suivants à l'horizon 2030 :

- ***Vers un territoire sobre en énergie*** : *il s'agit de réduire d'au moins 40 % les gaz à effet de serre émis sur le territoire par rapport à 1990 et de baisser de 20 % la consommation d'énergie sur le territoire par rapport à 2012.*
- ***Vers un territoire autonome en énergie*** *: 32 % des énergies consommées devront être des énergies renouvelables.*
- ***Vers un territoire préservé et résilient*** *dans un contexte de changement climatique*.
- ***Vers un territoire exemplaire*** *(notamment en économie d'énergie et en production d'énergies renouvelables).*

Ces objectifs sont synthétisés dans le tableau suivant, extrait dudit PCAET.



12.1.4. Le contexte naturel

12.1.4.1 Les espaces naturels protégés ou inventoriés à l'échelle communale

A travers la proximité de la baie de Bourgneuf et la conservation d'espaces naturels littoraux, la commune de La Bernerie-en-Retz est marquée par la présence de milieux naturels remarquables sur sa frange littorale qui bénéficient de plusieurs protections et inventaires en raison de leur fort intérêt naturel et paysager, pouvant être rappelées ci-après (cf. rapport de présentation du PLU, Titre 1, chapitre 1.3.1).

Les sites naturels faisant l'objet de protections
(cf. description des sites dans le rapport de présentation) :

- Le site Natura 2000 « Marais Breton, Baie de Bourgneuf, Ile de Noirmoutier et Forêt de Monts » proposé comme **site d'importance communautaire (SIC n°FR5200653)** le 31 décembre 2003 puis désigné en tant que **Zone Spéciale de Conservation (ZSC n° FR5200653)** par arrêté 6 mai 2014 au titre de la Directive 'Habitats' et désigné en tant que **Zone de Protection Spéciale (ZPS n°FR5212009)** au titre de la Directive 'Oiseaux' par arrêté ministériel le 6 avril 2006 modifié par arrêté du 17 septembre 2013,
- Le site Natura 2000 « Estuaire de la Loire - Baie de Bourgneuf » désigné en tant que **Zone de Protection Spéciale (ZPS n°FR5212014)** le 30 octobre 2008 au titre de la Directive 'Oiseaux', site entièrement marin au large de La Bernerie-en-Retz,
- Le site Natura 2000 « Estuaire de la Loire sud - Baie de Bourgneuf» désigné en tant que **Zone Spéciale de Conservation (ZSC n°FR5202012)** par arrêté du 31 décembre 2015 au titre de la Directive 'Habitats' s'étendant sur la partie sud de l'estuaire de la Loire et incluant la baie de Bourgneuf,
- **Site RAMSAR,** à savoir site naturel « Marais breton, baie de Bourgneuf, Ile de Noirmoutier et forêt de Monts **»** (Vendée et Loire-Atlantique) désigné en 2017 au titre de la convention **RAMSAR** pour la conservation des ***zones humides d'importance internationale*** (superficie de 56 000 ha), reprenant le périmètre du site Natura 2000 (périmètre de la ZPS),
- **zone de préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles** du Département (zone d'une superficie de 8 hectares créée par arrêté préfectoral en date du 22 mars 2006).

Les sites naturels inventoriés :

- **zone naturelle d'intérêt faunistique et floristique (ZNIEFF)** de type 2 dite **« Bande Littoral de Pornic à La Bernerie »** (ZNIEFF n°10140000, superficie de 62,25 ha),
- **zone naturelle d'intérêt faunistique et floristique (ZNIEFF)** de type 2 dite **« Marais Breton et Baie de Bourgneuf »** (ZNIEFF n°50010000, superficie de 42355,2 ha),
- **zone importante pour la conservation des oiseaux** (**ZICO** n°PL05, superficie de 45 651 ha) dite **« Baie de Bourgneuf et Marais Breton»**.

Les zones humides inventoriées (cf. 12.1.4.3).

le territoire de La Bernerie-en-Retz a fait l'objet d'un inventaire de zones humides, réalisé en 2011 – 2012 dans le cadre du SAGE du Marais Breton et du Bassin Versant de la Baie de Bourgneuf.

Cet inventaire a permis d'identifier 14,5 ha de zones humides.

Le SAGE du marais breton et du bassin versant de la baie de Bourgneuf prévoit dans sa méthodologie de hiérarchiser les zones humides identifiées par rapport à leurs fonctionnalités et leurs intérêts biologiques.

Les zones humides délimitées (cf. 12.1.4.3)

En application de la loi sur l'eau, des zones humides ont été délimitées dans le cadre d'études pré-opérationnelles d'aménagement de secteurs. Ces zones humides doivent être préservées en application des dispositions du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE du Marais Breton et du Bassin Versant de la Baie de Bourgneuf, retranscrites par les prescriptions du PLU de La Bernerie-en-Retz.

Si un projet d'aménagement démontre son impossibilité à porter atteinte à une zone humide, à défaut d'autres alternatives, il doit alors prévoir les mesures pour réduire ces incidences et en dernier ressort pour compenser la suppression de zones humides, en application de la démarche ERC (éviter, réduire, compenser).

Le secteur d'étude de La Jaginière a fait l'objet d'une étude de délimitation de zones humides en 2020, préalable au projet d'ouverture à l'urbanisation d'une partie du secteur AU2 concerné.

12.1.4.2. Descriptif des sites Natura 2000

La Zone de Protection Spéciale FR5212009 « Marais Breton, Baie de Bourgneuf, Ile de Noirmoutier et Forêt de Monts »

D'une superficie de 55 826 ha, ce site naturel majeur est intégré au vaste ensemble de zones humides d'importance internationale de la façade atlantique (basse Loire estuarienne, Marais Poitevin, axe ligérien). Ces milieux sont les lieux de reproduction, nourrissage et hivernage de nombreuses espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire. Ce site est la seule zone de France à accueillir chaque année 7 espèces de limicoles en reproduction, 40 000 anatidés et limicoles en passage ou hivernage.

104 espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire (Directive 'Oiseaux' - annexe I) sont listées au Formulaire Standard des Données (FSD) du site.

Le secteur d'étude n'aura pas que très peu voire aucune interaction avec ce site Natura 2000. Une attention devra être portée à l'assainissement et à la gestion des eaux de ruissellement transitant sur le secteur d'étude en direction de son aval hydraulique susceptible de concerner in fine, les milieux concernés par ce site Natura 2000.

La Zone de Protection Spéciale FR5212014 « Estuaire de la Loire - Baie de Bourgneuf »

Le site, d'une surface de 80 202 ha, est quasiment entièrement marin (Estuaire de la Loire externe jusqu'au Plateau de la Banche, Baie de Bourgneuf -hors estran-, Plateau des Bœufs au large de Noirmoutier), à l'exception des îlots de la Baie de la Baule (en Loire-Atlantique) et de l'île du Pilier (en Vendée).

Il est situé au large de la Bernerie-en-Retz.

Le secteur d'étude n'aura pas d'interaction directe avec ce site Natura 2000.

La Zone Spéciale de Conservation FR5202012 « Estuaire de la Loire Sud - Baie de Bourgneuf »

Le site s'étend dans la partie sud de l'estuaire de la Loire avec une superficie de 49 441 ha. Il inclut aussi la baie de Bourgneuf et une partie du Plateau des Bœufs, constituant ainsi une entité fonctionnelle majeure à l'échelle de la façade Atlantique.

L'intérêt du site proposé réside dans la présence de divers habitats d'intérêt communautaires largement représentés et possédant une richesse floristique et une densité d'espèces relativement importante. Les platiers rocheux présents sur le site et en particulier, sur les zones recevant de la lumière en profondeur, possèdent une grande richesse floristique (avec la présence de laminaires très denses, sur le plateau des Bœufs par exemple, et plus d'une vingtaine d'espèces présentes).

Compte tenu de son caractère majoritairement marin, le site est particulièrement vulnérable aux pollutions marines de toutes natures, chroniques ou accidentelles (hydrocarbures, macros déchets, apports du bassin versant…).

Le secteur d'étude n'aura pas que très peu voire aucune interaction avec ce site Natura 2000. Une attention devra être portée à l'assainissement et à la gestion des eaux de ruissellement transitant sur le secteur d'étude en direction de son aval hydraulique susceptible de concerner in fine, les milieux concernés par ce site Natura 2000.

12.1 - Etat initial de l'environnement et caractéristiques des zones *(suite)*

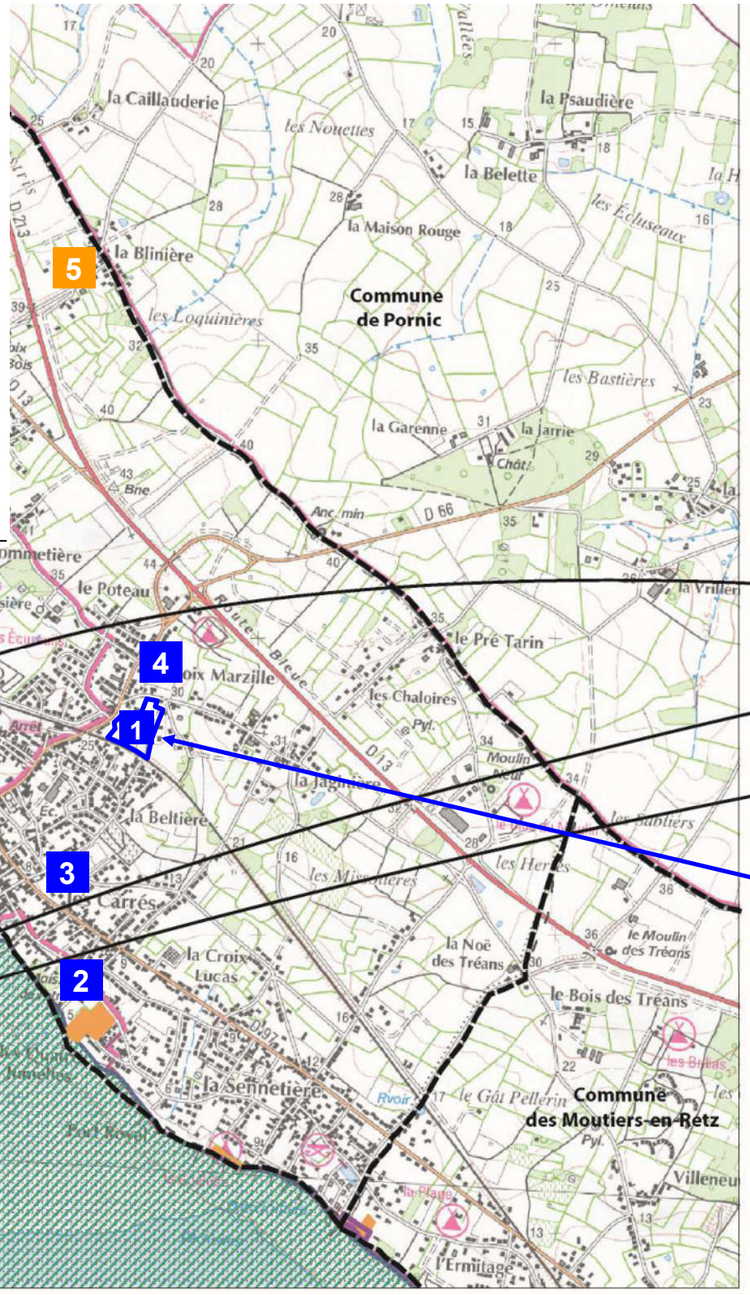
12.1.4.2 Localisation du secteur d'étude par rapport aux sites naturels protégés ou inventoriés

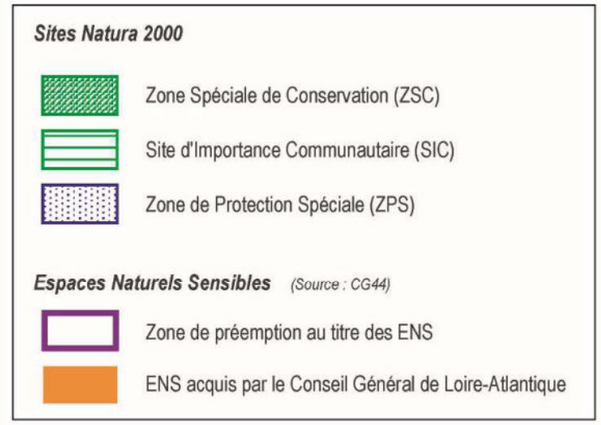
Localisation des sites d'étude par rapport aux sites Natura 2000 les plus proches

Le principal secteur d'étude de la Jaginière, concerné par le projet d'ouverture à l'urbanisation, est distant d'environ 800 mètres à vol d'oiseau du site Natura 2000 le plus proche, à savoir celui du Marais Breton, Baie de Bourgneuf… (Zone Spéciale de Conservation n°FR52000653 et Zone de Protection Spéciale n° FR 5212009 (*cf. carte ci-contre*), représentant les sites Natura 2000 les plus proches du secteur d'étude.

Les sites d'étude de requalification urbaine 2 et 3, sont plus proches du site Natura 2000, en étant insérés dans le tissu urbain de l'agglomération riveraine de la baie de Bourgneuf.

Les autres sites (4 et 5) sont en revanche plus reculés du trait de côte et donc du site Natura 2000.





Zone de Protection Spéciale (ZPS)
FR 5212009 Marais Breton, Baie de Bourgneuf, Ile de Noirmoutier, forêt de Monts
Directive Oiseaux

Zone Spéciale de Conservation (ZSC)
FR 5200653 Marais Breton, Baie de Bourgneuf, Ile de Noirmoutier, forêt de Monts
Directive Habitats

Zone de Protection Spéciale (ZPS) et Site d'intérêt communautaire (SIC)
Estuaire de la Loire, Baie de Bourgneuf

Marais Breton, Baie de Bourgneuf, Ile de Noirmoutier et Forêt de Monts
ZSC FR5200653
ZPS FR5212009

Estuaire de la Loire Sud, Baie de Bourgneuf,
SIC FR5202012

Estuaire de la Loire, Baie de Bourgneuf,
ZPS FR5212014

1. Secteur d'étude du projet d'ouverture à l'urbanisation (secteur de La Jaginière)
2. Site actuel de l'Ehpad
3. Secteur de la rue Jeanne d'Arc (requalification urbaine)
4. Secteurs d'entrée d'agglomération
5. Secteur de la Blinière

Sources : IGN - Scan 25 - février 2006
Conseil Général de Loire-Atlantique

A+B Urbanisme & Environnement

12.1 - Etat initial de l'environnement et caractéristiques des zones *(suite)*

Localisation du secteur d'étude par rapport aux sites naturels inventoriés

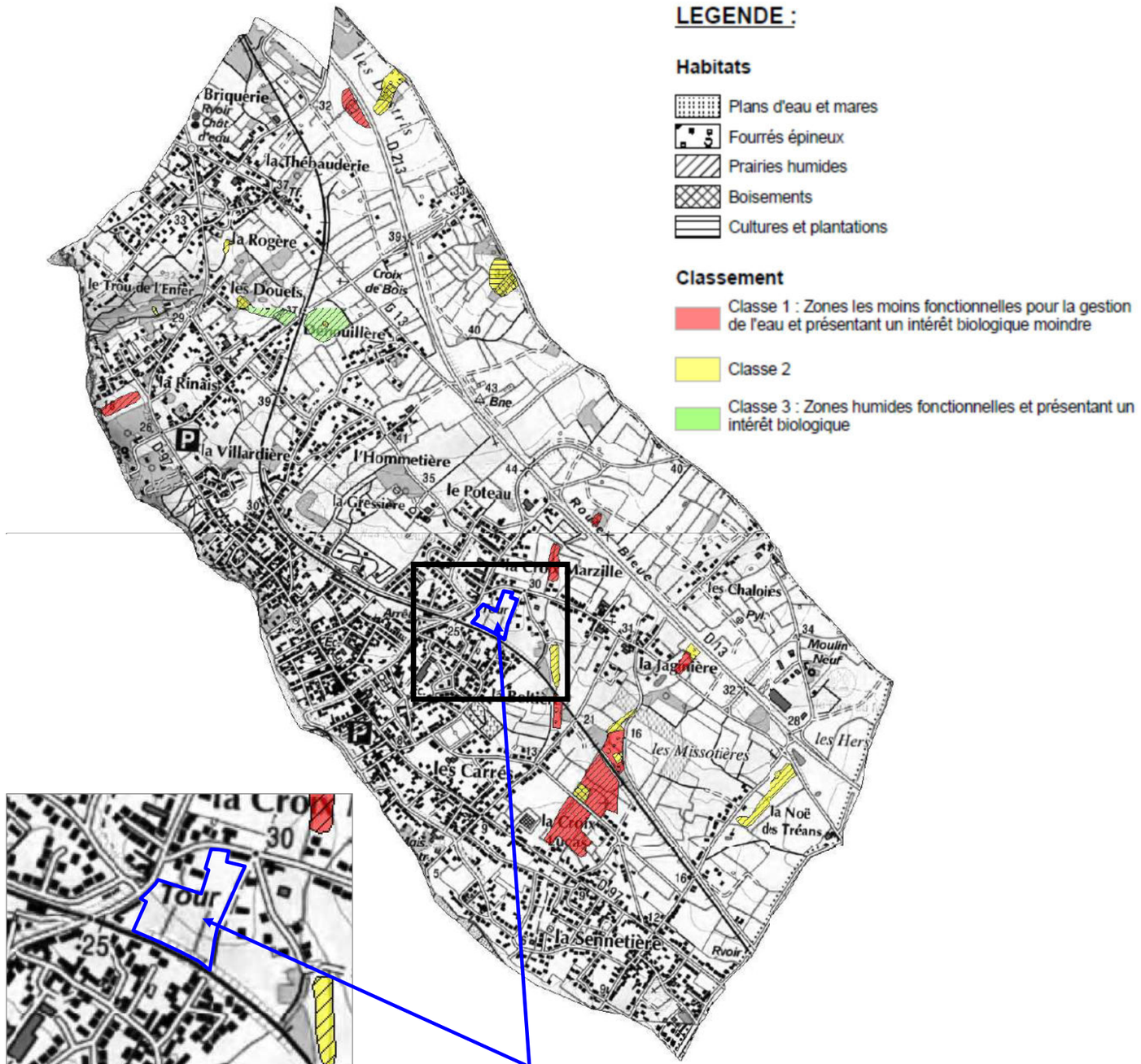
Le principal secteur d'étude de la Jaginière, ainsi que les autres sites d'étude sont localisés en dehors et à l'écart des principales zones naturelles inventoriées pour leurs intérêts écologique, faunistique et floristique.

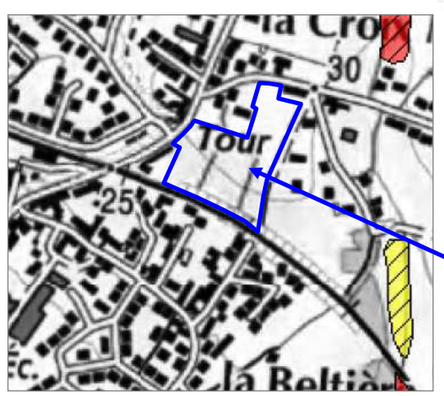


Source : IGN - Scan 25 - février 2006

12.1 - Etat initial de l'environnement et caractéristiques des zones *(suite)*

12.1.4.3 Les zones humides à proximité des secteurs d'étude





Secteur d'étude de la Jaginière
(délimitation schématique et indicative)

a) Les secteurs d'étude au regard de l'inventaire des zones humides

Les secteurs d'étude sont localisés en dehors des zones humides relevées par l'inventaire des zones humides ayant été réalisé sur le territoire communal en 2011-2012 par l'Association pour le Développement du Bassin Versant de la Baie de Bourgneuf, conformément au SAGE du Marais Breton et du Bassin Versant de la Baie de Bourgneuf.

L'inventaire a permis d'identifier environ **14,5 ha** de zones humides, **soit environ 2% de la superficie communale**.

5 grands types d'habitats ont été identifiés :

- mares et plans d'eau,
- prairies humides permanentes,
- fourrés épineux et fruticées,
- boisements,
- terres agricoles et paysages artificiels.

Ces zones humides sont hiérarchisées en 4 classes, identifiées par rapport à leurs fonctionnalités et leurs intérêts biologiques, conformément aux dispositions du SAGE.

- **classe 1** : fonctions hydrauliques et écologiques altérées et lieu d'activités économiques. Pas de rôle particulier pour le fonctionnement des écosystèmes ou pour l'atteinte du bon état des masses d'eau.
- **classe 2** : Intérêts écologiques modestes ou ponctuels et peuvent être le lieu d'activités économiques. Peuvent avoir des fonctions hydrauliques pour l'écrêtement des crues ou des fonctions chimiques d'épuration naturelle.
- **classe 3** : Fonctionnalités intéressantes et peuvent jouer un rôle important dans le fonctionnement écologique des écosystèmes du bassin versant. Pourront présenter notamment des intérêts écologiques tels que la présence d'habitats ou d'espèces remarquables et peuvent être le lieu d'activités économiques.
- **classe 4** : Intérêt très fort et sont indispensables au bon fonctionnement du milieu. Peuvent être indispensables à l'atteinte du bon état des masses d'eau. Ces zones seront principalement celles bordant les cours d'eau, présentant en outre un rôle important pour la continuité écologique.

Source : Inventaire des zones humides 2012, SAGE du Marais Breton et du Bassin versant de la Baie de Bourgneuf

12.1.4.4 Le contexte naturel au sein du principal secteur d'étude situé entre le centre-bourg et la Jaginière : étude faune-flore

Dans le cadre de cette étude, le bureau d'études OCE a réalisé en 2020/2021 un état initial écologique du secteur d'étude et de ses abords, permettant d'actualiser des données résultant d'une étude faunistique et floristique effectuée par le bureau d'études SCE en 2007.

L'étude faune / flore menée par OCE porte sur l'intégralité du périmètre du secteur AU2 de la Jaginère et intègre également une zone tampon de 100 m autour de ce périmètre.

Des investigations concernent spécifiquement la partie du secteur AU2 visée par le projet d'ouverture à l'urbanisation. Les principales conclusions de cette étude sont ici retranscrites.

a) Habitats naturels et flore associée

Le secteur d'étude visé par le projet d'ouverture à l'urbanisation est majoritairement occupée par des prairies de fauche (même si l'activité agricole n'y est plus présente), comprenant aussi une bande boisée formant une pinède, et un îlot potager.

Sur certaines parties du site, en l'absence de gestion anthropique, le milieu tend à se refermer naturellement, évoluant dans un premier temps vers un stade arbustif (fruticée). Avec le temps, les ligneux se développent, tendant à prendre le dessus.

Le secteur d'étude abrite les principaux habitats suivants :

- *Les prairies mésophiles de fauche*

Ces prairies représentent l'habitat dominant rencontré sur le secteur d'étude. Le cortège floristique est dit mésophile, c'est-à-dire ni trop sec, ni trop humide (méso = moyen).

La partie nord de la principale prairie du secteur d'étude abrite quelques espèces floristiques caractéristiques de zones humides (cf. chapitre 1.2.4.5 suivant).

Par ailleurs, certaines parties de ces prairies, dès qu'elles sont un peu délaissées, sont notamment colonisées par des ajoncs.



Principale prairie au cœur du secteur d'étude de la Jaginière

- *La plantation de conifères (pinède)*

Cela concerne des plantations dominées par le Pin maritime, à des fins ornementales. Le Pin maritime (Pinus pinaster) est une espèce pionnière et sa croissance est rapide.



Source : OCE - *Diagnostic faune / flore § zone humide* - 2021

- *Les haies bocagères*

Les haies constituent le squelette du paysage bocager. Elles servaient autrefois à délimiter les parcelles et à parquer le bétail. Elles sont composées d'essences locales, arborées et/ou arbustives.

Les haies perpendiculaires à la pente assurent des fonctionnalités hydrologiques (ralentissement et infiltration des eaux de ruissellement, réduction de phénomène d'érosion des sols). Le maillage bocager constitue la trame verte. Les connexions entre les haies servent de continuités écologiques pour la faune (axes de déplacements).

Le réseau bocager sur la zone d'étude est composé de plusieurs types de haies :

- Haies multistrates (*type 6 sur l'illustration graphique suivante*) : Haies les plus denses et les souvent plus intéressantes. Elles comportent une strate herbacée, une strate arbustive et une strate arborée. Les haies du secteur d'étude accueillent généralement une diversité floristique qui reste néanmoins assez limitée.
- Haies arbustives hautes (*type 5 sur l'illustration graphique suivante*) : Haies composées d'essences arbustives hautes. Pas de taille sommitale.

Espèces recensées sur la zone d'étude au sein des haies bocagères sur La Jaginière

Nom scientifique	Nom vernaculaire
Crataegus monogyna	Aubépine monogyne
Galium aparina	Gaillet grateron
Geranium robertianum	Géranium herbe à Robert
Hedera helix	Lierre grimpant
Ilex aquifolium	Houx commun
Iris foetidissima	Iris fétide
Laurus nobilis	Laurier sauce
Ligustrum vulgare	Troène commun
Lonicera periclymenum	Chèvrefeuille des bois
Polypodium vulgare	Polypode commun
Prunus spinosa	Prunellier, Epine noire
Quercus ilex	Chêne vert
Quercus robur	Chêne pédonculé
Rosa canina	Eglantier
Rubia peregrina	Garance voyageuse
Rubus fruticosus	Ronce commune
Sambucus nigra	Sureau noir
Ulex europaeus	Ajonc d'Europe
Ulmus minor	Orme champêtre

- *Les espaces d'agrément : îlot de jardins potagers*

Ces milieux comprennent les parcelles entretenues sous forme de jardin d'agrément (loisirs) et jardins potagers.

b) Absence d'espèces floristiques patrimoniales relevées sur le secteur d'étude

Aucune espèce floristique protégée n'a été relevée sur la partie du secteur AU2 visée par le projet d'ouverture à l'urbanisation.

Le seule espèce patrimoniale rencontrée en septembre 2020, le Spiranthe d'automne (*Spiranthes spiralis*), de la famille des orchidacées, ne fait pas l'objet d'une enjeu particulier pour la présente étude, compte tenu de sa localisation en dehors (plus à l'Est) et reculée du secteur d'étude et au regard de son absence de protection à l'échelle régionale (cette espèce est protégée dans certaines régions, mais pas en Pays de la Loire) et de l'absence de menace pressentie à l'échelle nationale et régionale.

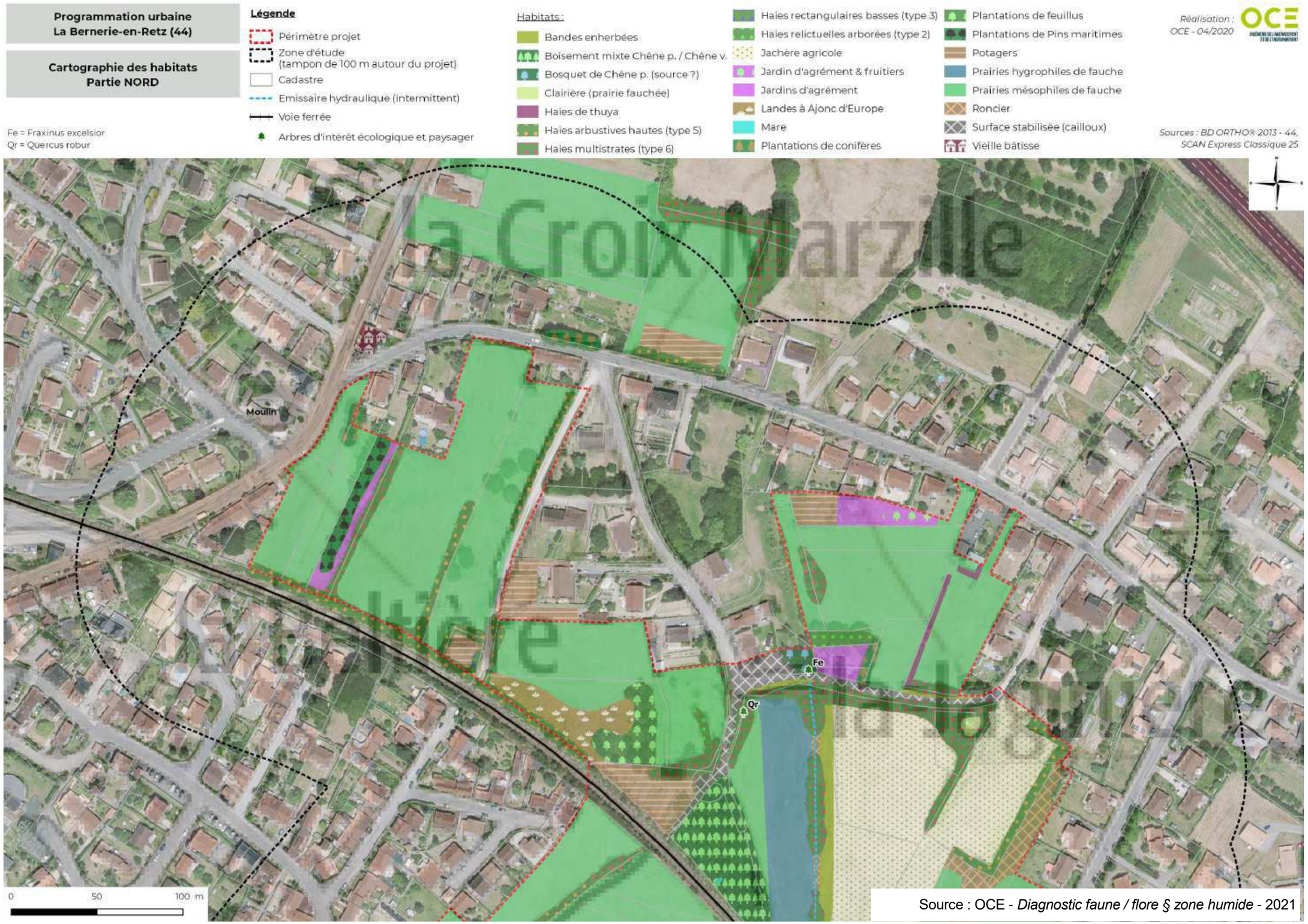
c) Identification d'espèces floristiques ''invasives'' au sein du secteur d'étude

L'étude d'OCE met en évidence la présence d'une espèce jugée ''invasive potentielle'' au sein du secteur d'étude (visé par le projet d'ouverture à l'urbanisation), en l'occurrence, le laurier sauce (*Laurus nobilis*), intégré dans des haies.



Source : OCE - *Diagnostic faune / flore § zone humide* - 2021

12.1 - Etat initial de l'environnement et caractéristiques des zones *(suite)*



Source : OCE - *Diagnostic faune / flore § zone humide* - 2021

12.1 - Etat initial de l'environnement et caractéristiques des zones *(suite)*

d) Diagnostic faunistique

- Avifaune :

Les prospections menées entre mars 2020 et mars 2021 ont permis de recenser sur l'ensemble de la zone d'étude AU2 de la Jaginière : 38 espèces d'oiseaux, dont 27 espèces protégées à l'échelle nationale (article 3 de l'arrêté du 29 octobre 2009).

4 espèces d'oiseaux protégées / patrimoniales ont été contactées sur le secteur visé par le projet d'ouverture à l'urbanisation, tout au long du cycle annuel d'inventaire au sein du secteur d'étude et de ses abords. La période de nidification présente un enjeu fort pour ces espèces patrimoniales à l'échelle nationale ou régionale, potentiellement nicheuses sur le site. Les enjeux concernent donc les habitats de nidification (notamment les haies et la state arborée) et les espaces naturels propices au nourrissage. Bien qu'un certain nombre d'espèces en périodes migratoire et hivernale survole voire fréquente la zone d'étude, l'intérêt de la zone d'étude est limité.

L'essentiel des espèces inventoriées ne fréquente pas le site. Elles ont été observées en déplacement, en vol au-dessus du site. Cela concerne la Mouette rieuse et le Goéland argenté. D'autres espèces fréquentent le site uniquement pour la recherche alimentaire (Hirondelle rustique, Martinet noir...).

- Reptiles :

Les prospections menées entre mars 2020 et mars 2021 ont permis de recenser 3 espèces de reptiles sur la zone d'étude : le lézard vert occidental, le lézard des murailles (espèces protégées à l'échelle nationale) et la vipère aspic, mais aucune de ces espèces n'a été relevée sur la partie du secteur* visée par le projet d'ouverture à l'urbanisation (* mise en place de plaque à reptiles sur le site).

- Amphibiens :

Les prospections menées entre mars 2020 et mars 2021 ont permis de recenser 3 espèces d'amphibiens, protégées, sur la zone d'étude, mais aucune au sein de la partie du secteur visée par le projet d'ouverture à l'urbanisation.

Ces amphibiens ont été contactés sur le vallon humide localisé plus au Sud-Est du secteur (notamment le triton palmé et la grenouille verte de l'autre côté de la voie ferrée).

Espèces d'oiseaux protégées et/ou patrimoniales observées sur le secteur d'étude par le bureau d'études OCE (2020/2021)



Cortège :

Avifaune

Fauvette à tête noire	= Ftn
Grive musicienne	= Gm
Mésange bleue	= Mb
Mésange charbonnière	= Mc
Pic vert	= Pv

Source : OCE - *Diagnostic faune / flore § zone humide* - 2021

12.1 - Etat initial de l'environnement et caractéristiques des zones *(suite)*

- Mammifères :

Les prospections menées entre mars 2020 et mars 2021 ont permis de recenser sur la zone d'étude : 9 espèces de mammifères, dont 4 espèces protégées.

Un individu mort d'Hérisson d'Europe (espèce protégée) a été trouvé au sein de la prairie humide en dehors du secteur d'étude visé par le projet d'ouverture à l'urbanisation.

Le site visé par le projet d'ouverture à l'urbanisation est concerné par la présence de taupe (indices de présence relevés) et par des survols de site par la Pipistrelle commune (contactée rue de la Jaginière, au Nord-Est du site).

Chiroptères

Les inventaires ont permis de recenser 3 (voire 4) espèces de chauves-souris, toutes deux protégées. Sur les séquences enregistrées, la Pipistrelle de Kuhl et la Pipistrelle de Nathusius ne sont pas différenciables. En effet, ces deux espèces produisent des sons semblables en recherche alimentaire. Ces deux espèces ont le même statut de protection, mais pas le même statut de patrimonialité (cf. ci-contre).

La zone d'étude comporte assez peu de biotopes naturels favorables au gîte des chiroptères : peu de vieux sujets arborés avec des cavités ou des décollement d'écorce.

A proximité (nord-ouest) du secteur destiné à l'ouverture à l'urbanisation, une vieille grange en pierre comportant un œil de bœuf, sans vitrage, pourrait être sollicitée par les chauves-souris, mais également par des oiseaux et des mammifères. L'intérieur du bâtiment n'a pas pu être inspecté.

Enfin, les maisons présentes en périphérie du projet constituent également des gîtes potentiels anthropiques.

- Insectes :

Les prospections menées entre mars 2020 et mars 2021 ont permis de recenser sur la zone d'étude : 24 espèces d'insectes.

Aucun indice de présence de coléoptères saproxylophages n'a été relevé sur la zone d'étude.

Espèces de mammifères relevées
sur la zone d'étude par le bureau d'études OCE (2020/2021)

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Protection nationale	Obs. SCE 2008	Obs. OCE 03/2020	Obs. OCE 04/2020	Obs. OCE 07/2020	Obs. OCE 09/2020
Erinaceus europaeus	Hérisson d'Europe	PN (Art. 2)		X (mort)			
Lepus europaeus	Lièvre d'Europe	-					X
Myocastor coypus	Ragondin	-			X	X	
Pipistrellus kuhlii / nathusii	Pipistrelle de Kuhl / Nathusius	PN (Art. 2)			X	X	X
Pipistrellus pipistrellus	Pipistrelle commune	PN (Art. 2)			X	X	X
Plecotus austriacus	Oreillard gris	PN (Art. 2)				X	
Rattus rattus	Rat commun, Rat noir	-			X		
Sus scrofa	Sanglier	-		X	X		
Talpa europaea	Taupe d'Europe	-					X

Différence de statut de patrimonialité entre la Pipistrelle de Kuhl et la Pipisterelle de Nathusius

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Protection nationale	Statut LR nationale (2017)	Statut LR régionale (2020)	Det. ZNIEFF	Statut européen	Enjeu propre à l'espèce
Pipistrellus kuhlii	Pipistrelle de Kuhl	PN (Art. 2)	LC	LC	-	DH (IV)	FAIBLE
Pipistrellus nathusii	Pipistrelle de Nathusius	PN (Art. 2)	NT	VU	Oui	DH (IV)	FORT

Caractéristiques des différents biotopes utilisés par les chiroptères

	Site d'hibernation	Site de mise bas	Terrain de chasse
Pipistrelle commune	Bâtiments, fissures rocheuses, cavités arboricoles	Bâtiments (interstices derrière les revêtements ou les entre-toits)	Zones humides, étendues d'eau, éclairages urbains, zones boisées, milieux agricoles
Pipistrelle de Kuhl	Bâtiments	Bâtiments, disjointements, parois rocheuses	Espaces ouverts, espaces boisés, zones humides, éclairages urbains
Pipistrelle de Nathusius	Cavités arboricoles, fissure et décollement d'écorce, bâtiments, nichoirs	Cavités arboricoles, fissure et décollement d'écorce, bâtiments	Forêts, lisières, zones humides, étendues d'eau, éclairages urbains
Oreillard gris	Milieux souterrains naturels et artificiels, ouvrages militaires, cavités arboricoles	Bâtiments, plus rarement en cavités arboricoles	Forêts de résineux mélangés à sous-étages encombrés, vergers extensifs

Source : OCE - *Diagnostic faune / flore § zone humide* - 2021

12.1.4.5 Les zones humides au sein du secteur d'étude

Zones humides identifiées par le bureau d'études OCE en 2020



Nom scientifique	Nom vernaculaire	Espèce hygrophile
Agrostis stolonifera	Agrostide stolonifère	X
Anacamptis morio	Orchis bouffon	
Anthoxanthum odoratum	Flouve odorante	
Bellis perenis	Pâquerette	
Geranium molle	Géranium à feuilles molles	
Hypochaeris radicata	Porcelle enracinée	
Medicago arabica	Luzerne d'Arabie	
Plantago lanceolata	Plantain lancéolé	
Ranunculus acris	Renoncule âcre	
Ranunculus bulbosus	Renoncule bulbeuse	
Rumex acetosa	Grande oseille	
Rumex crispus	Oseille crêpue	X
Taraxacum officinale	Pissenlit commun	
Trifolium pratense	Trèfle des prés	
Vicia sp	Vesce	

a) L'étude spécifique d'inventaire des zones humides au sein du secteur d'étude

L'ensemble du secteur AU2 de La Jaginière a fait l'objet d'une étude spécifique de délimitation des zones humides, ayant permis de repréciser l'inventaire des zones humides à l'échelle communale validé en 2012.

Réalisée par le bureau d'études *OCE*, cette étude a reprécisé l'inventaire et même mis en évidence des zones humides, en particulier sur la partie du terrain d'assiette du projet.

Le croisement de l'analyse floristique et pédologique a permis de mettre en évidence la présence de 2 510 m² de zone humide sur le secteur d'étude visé par le projet d'ouverture à l'urbanisation, comme l'illustre la cartographie ci-contre. Cette zone humide doit être prise en compte par le projet dans le respect de la loi sur l'eau et des dispositions du SDAGE et du SAGE en vigueur.

b) Caractéristiques de la zone humide identifiée au sein du secteur d'étude

Cette zone humide se situe sur une zone de plateau. Le milieu est une prairie mésophile de fauche. Quelques espèces hygrophiles y ont été observées (voir tableau ci-contre), dont le recouvrement est nettement inférieur à 50 %. De ce fait, la zone humide a été délimitée par le critère « pédologie » uniquement. Trois sondages sont caractéristiques de zone humide, de classe GEPPA Va.

Cette zone humide, isolée dans des espèces relativement anthropisés, présente des fonctionnalités plutôt limitées.

	Fonctionnalités écologiques	*Fonctionnalités hydrologiques*	*Fonctionnalités épuratoires*	*Note globale*
ZH 1	– Milieu : prairie mésophile – Diversité végétation hygrophile : faible – Pas de fonction de corridor	– Position : plateau – Pas en bordure de cours d'eau – Recharge de la nappe	– Circulation des eaux de surface à travers un espace végétalisé permanent (prairie)	**3/9** **Enjeu faible**
	Note = 1/3	*Note = 1/3*	*Note = 1/3*	

Source : diagnostic faune flore § zone humide, OCE, 2021

12.1 - Etat initial de l'environnement et caractéristiques des zones *(suite)*

12.1.4.6 Les continuités écologiques

L'identification des corridors biologiques a pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la restauration des continuités écologiques entre les milieux naturels.

Les continuités biologiques visent à assurer le maintien des conditions de pérennisation d'une biodiversité. Le PLU va surtout s'attacher à garantir la protection des habitats et des axes de déplacements en assurant un maillage entre les secteurs de réserve biologique.

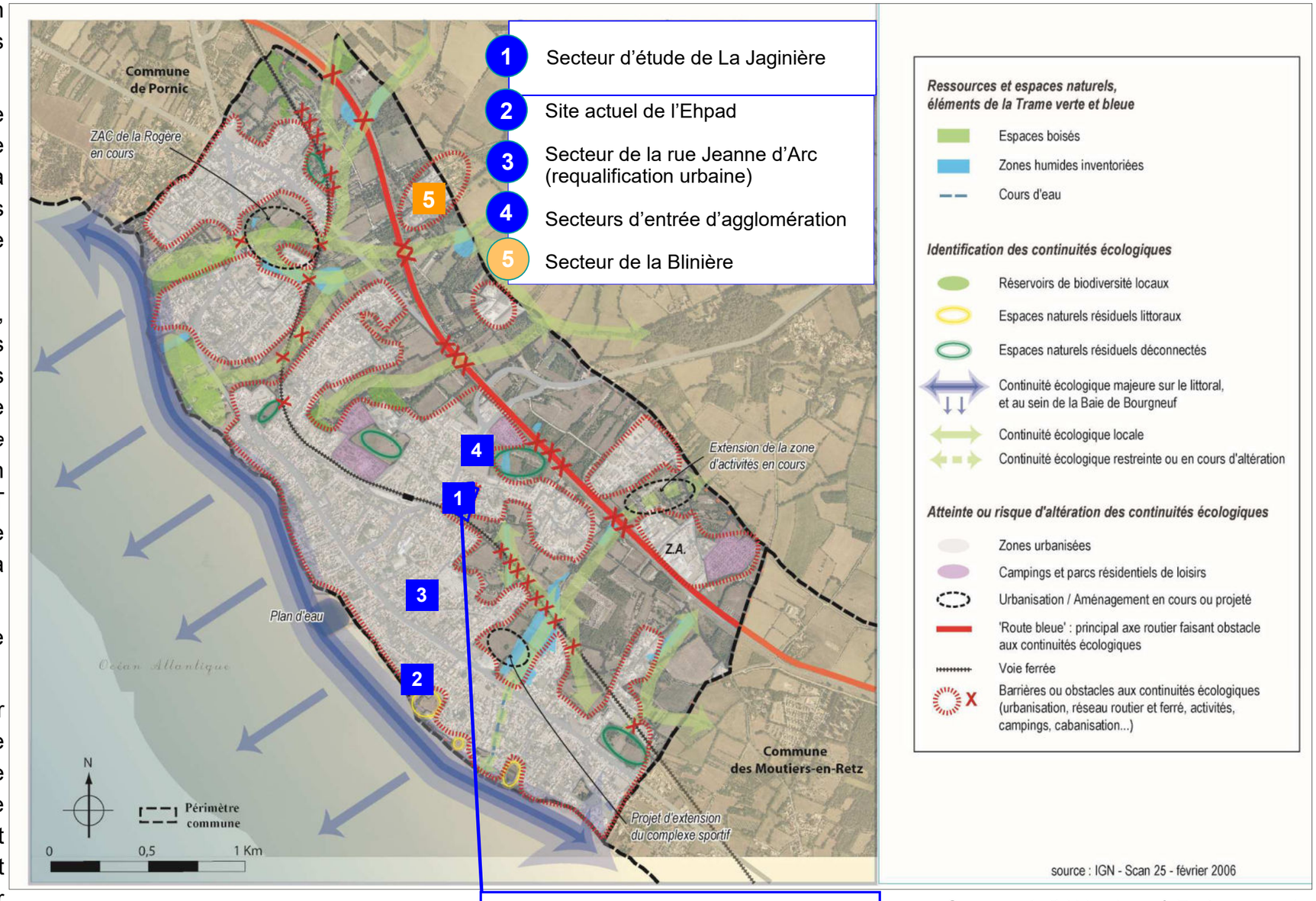
Les secteurs d'étude, dont celui de la Jaginière, sont localisés en dehors des espaces naturels inventoriés et protégés et en dehors des espaces contribuant à la trame verte et bleue communale *(cf. illustration graphique ci-contre extraite du rapport de présentation du PLU)*, et en dehors des continuités identifiés par le SCoT du Pays de Retz et par le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) des Pays de la Loire (*cf. cartes ci-après*).

Le SRCE n'identifie aucun réservoir de biodiversité sur la commune.

Il est à noter que la limite sud du secteur d'étude (localisé entre le centre-bourg et le quartier La Jaginière) s'appuie sur l'emprise ferroviaire, considérée comme un élément de fragmentation très fort de la Trame Verte et Bleue identifiée sur le territoire. Le projet doit prendre en considération ce contexte pour leur

Le secteur d'étude de la Jaginière et les autres sites d'étude au regard de la trame verte et trame bleue identifiée par le PLU en vigueur *

** Extrait du rapport de présentation du PLU approuvé en 2018*



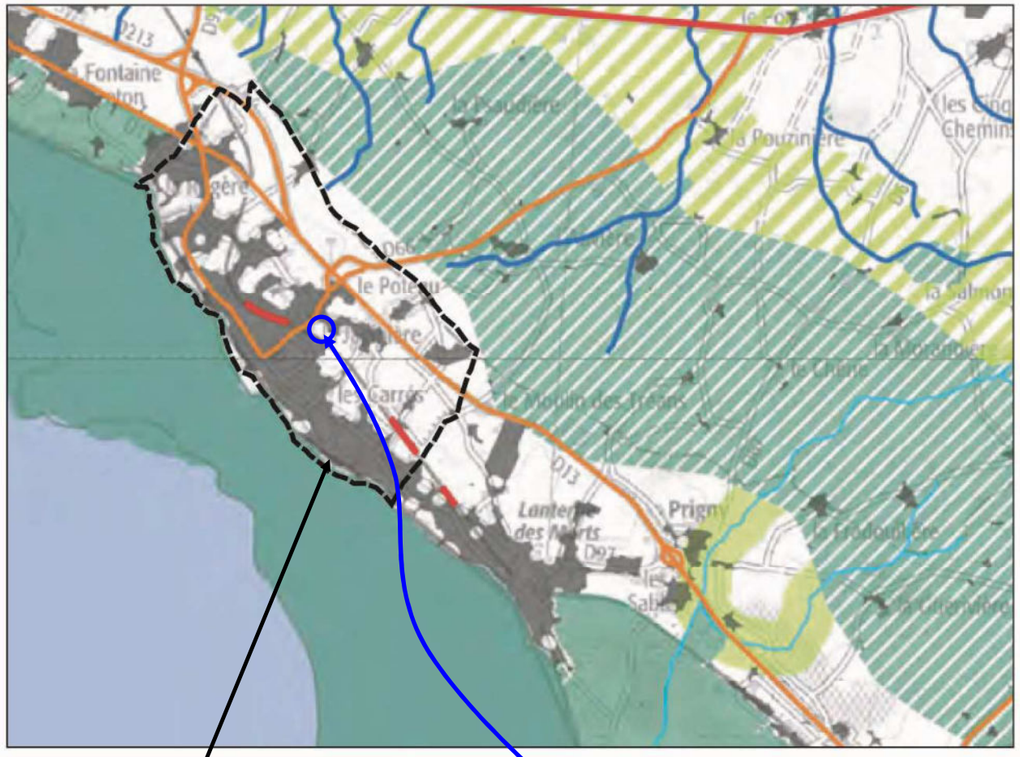
Secteur d'étude de la Jaginière
(délimitation schématique et indicative)

Source : A+B Urbanisme & Environnement - Rapport de présentation du PLU approuvé en 2018

12.1 - Etat initial de l'environnement et caractéristiques des zones *(suite)*

Le principal secteur d'étude reculé des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques
identifiés par la trame verte et bleue du Schéma Régional de Cohérence Écologique des Pays de la Loire - SRCE - 30 octobre 2015

Commune de **La Bernerie-en-Retz**
Révision du **P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme



Agglomération de
La Bernerie-en-Retz

Secteur d'étude de la Jaginière
(localisation schématique et indicative)

Schéma Régional de Cohérence Ecologique des Pays-de-la-Loire

Réservoirs de biodiversité
- Sous-trame des milieux aquatiques
- Sous-trame boisée ou humide ou littorale ou milieux ouverts ou superposition de plusieurs sous-trames
- Sous-trame bocagère

Corridors écologiques "potentiels" = dont l'emprise doit être précisée localement
- Corridors écologiques linéaires
- Corridors vallées
- Corridors territoires

Eléments de fragmentation potentiels

Eléments fragmentant ponctuels
- Référentiel des Obstacles à l'Ecoulement
- Ruptures potentielles aux continuités écologiques

Eléments fragmentant linéaires
- Niveau 1 = très fort
- Niveau 2 = fort
- Niveau 3 = moyen

Eléments fragmentant surfaciques
- Tâche urbaine

Éléments permettant le maintien des continuités écologiques

Ouvrages permettant le maintien des continuités
- Passage à faune
- Viaduc

0 1.5 3 4.5 km

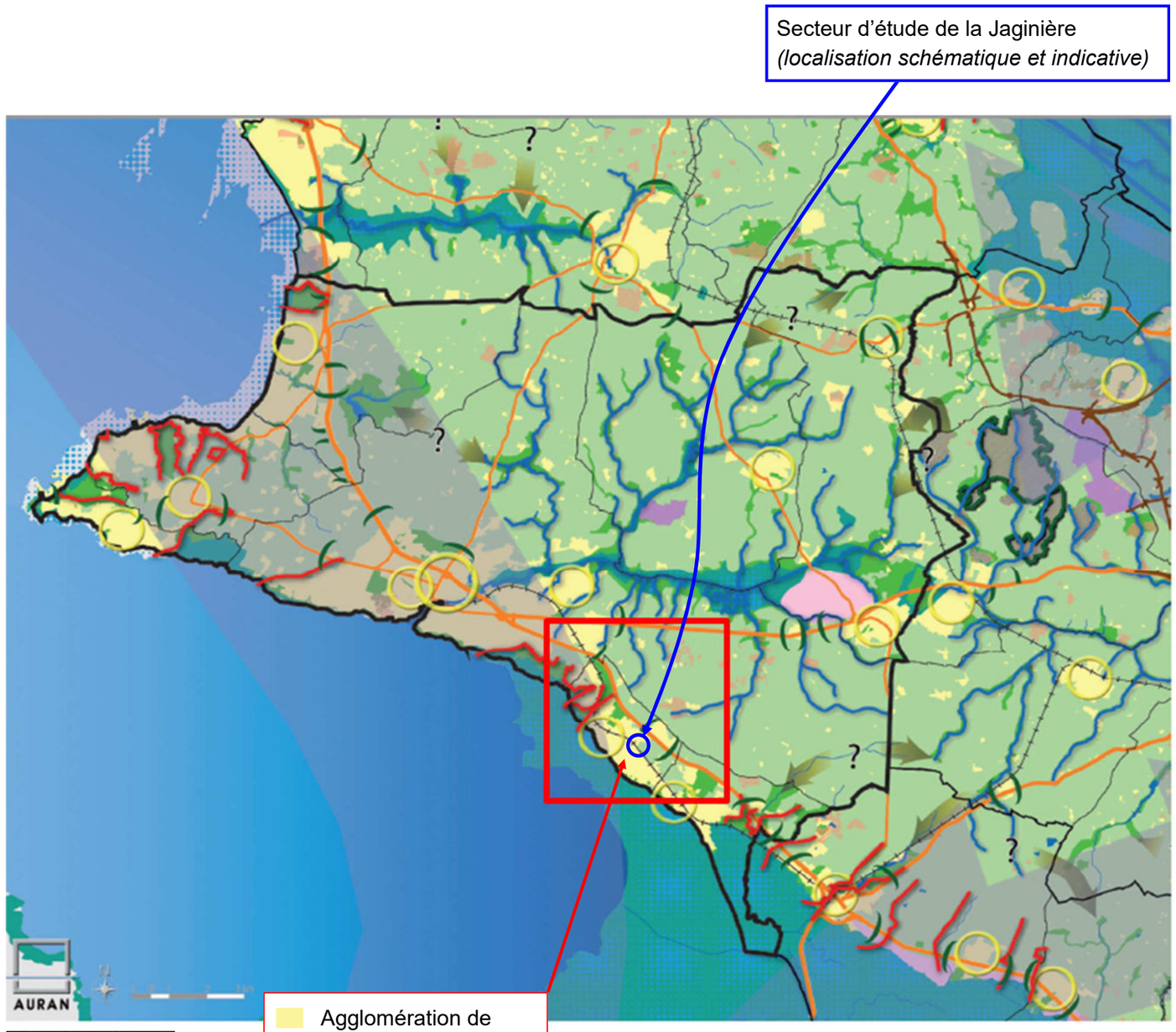
source : SRCE Pays-de-la-Loire - 2015

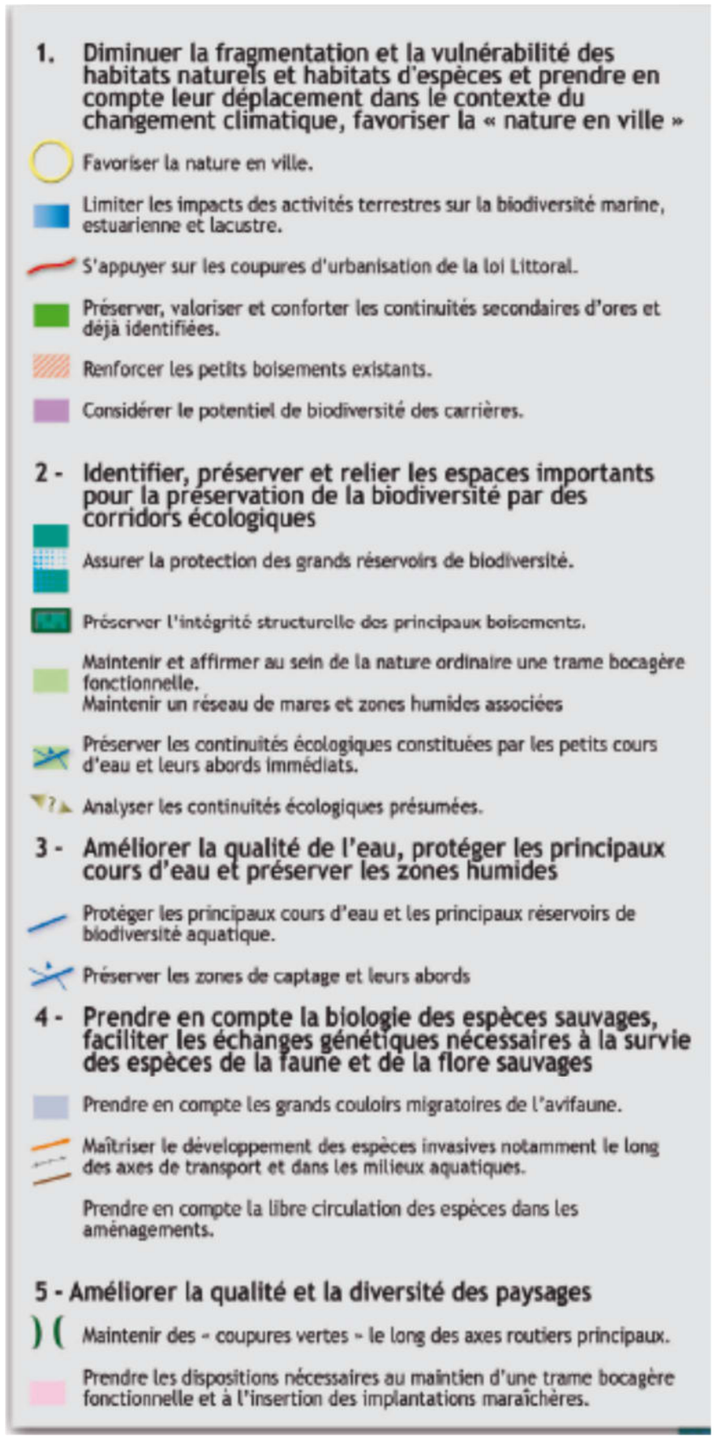
A+B Urbanisme & Environnement

12.1 - Etat initial de l'environnement et caractéristiques des zones *(suite)*

Le principal secteur d'étude de la Jaginière au regard de la Trame verte et Trame bleue du SCoT*

** Extrait de l'annexe du Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT du Pays de Retz approuvé le 28 juin 2013*





REGARDS PARTAGÉS

12.1 - Etat initial de l'environnement et caractéristiques des zones *(suite)*

Les continuités écologiques à l'échelle du secteur d'étude de la Jaginière

A l'échelle du secteur d'étude visé par le projet d'ouverture à l'urbanisation, les éléments fragmentant les continuités écologiques sont nombreux :

- la zone urbaine, qui jouxte le projet au Nord, à l'Ouest et au Sud,
- la voie ferrée, qui borde par le Sud le secteur d'étude et scinde la zone d'étude faune flore (zone AU2 de la Jaginière définie par le PLU en vigueur),
- et de façon plus reculée, la route bleue (D13), au Nord du secteur d'étude.

La carte ci-contre illustre :
les continuités écologiques actuelles du secteur d'étude de la Jaginère
et leur état de conservation.



12.1.4.7 Synthèse des enjeux écologiques

Au regard de l'analyse du site et de la richesse biologique des habitats relevés sur le secteur visé par le projet d'ouverture à l'urbanisation, les enjeux écologiques du site s'avèrent limités, circonscrits à :

- La préservation des haies bocagères multi-strates, qui offrent des sites de reproduction, de repos, d'alimentation et d'hibernation pour la faune ;

Hiérarchisation des milieux en fonction des enjeux écologiques (OCE—2020)
sur le secteur d'étude de la Jaginière



- La préservation des continuités écologiques (trames 'verte' et 'bleue') mises en évidence au chapitre précédent.

A l'échelle de la zone d'étude (ensemble du secteur AU2 de la Jaginière), les principaux enjeux écologiques se concentrent sur la vallon humide défini à l'Est du site d'étude retenu pour le projet d'ouverture à l'urbanisation.

C'est en ce sens qu'il apparaît intéressant de maintenir voire de renforcer des continuités écologiques autour du vallon humide et notamment sur le secteur d'étude, le long de la voie ferrée et à hauteur de la zone humide identifiée, pour qu'il puisse conserver ses fonctionnalités à long terme.

Source : OCE - *Diagnostic faune / flore § zone humide* - 2021

12.1.5. Contexte foncier et agricole

Les principaux secteurs d'étude visés par le projet de modification du PLU, localisés au sein de l'agglomération ou au contact direct avec des espaces bâtis de l'agglomération, sont exempts d'exploitations agricoles. Le secteur déjà urbanisé de la Blinière correspond quant à lui, à un hameau occupé exclusivement par des constructions sans lien avec l'activité agricole.

Le principal secteur à enjeu, celui de la Jaginière, comprend :

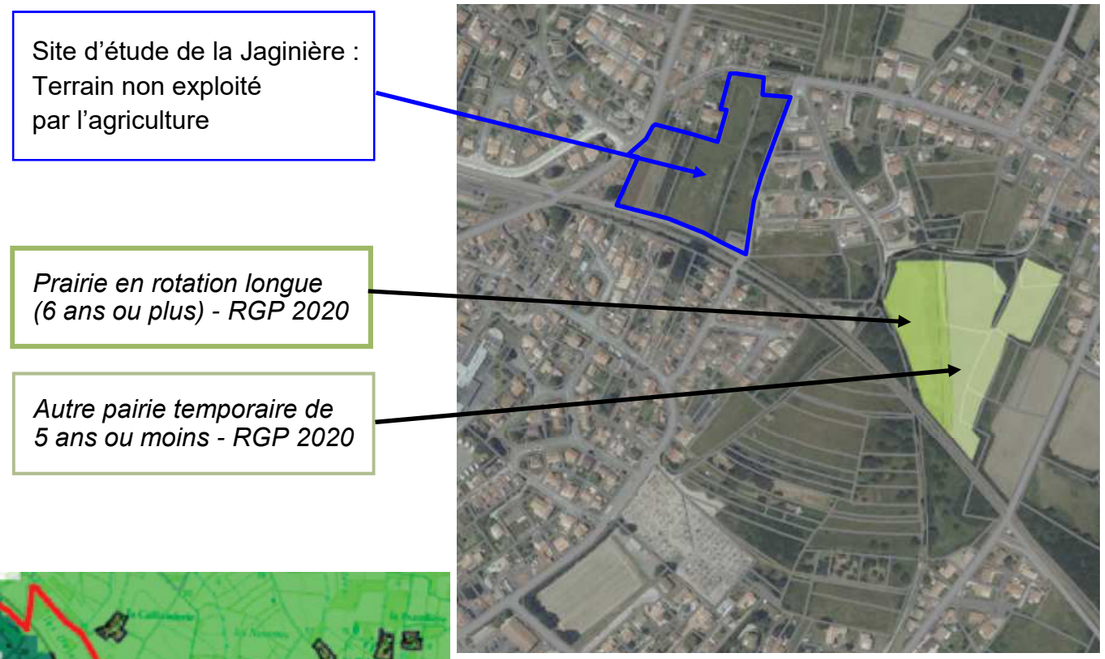
- pour l'essentiel, une prairie simplement entretenue (fauchée) mais ne relevant pas d'une exploitation agricole, ayant été acquise par la collectivité,
- une petite bande boisée (pinède),
- une partie en pré évoluant quasiment en friche sur la façade ouest du site le long de la rue René-Guy-Cadou.

Ces terrains sont exclus de toute exploitation agricole.

Les terrains localisés en partie ouest du secteur sont en cours d'acquisition par la collectivité (Ville de La Bernerie-en-Retz) qui aura alors la maîtrise foncière de l'intégralité du site d'étude concerné par le projet.

Il est à préciser que le site d'étude n'est pas compris dans les espaces agricoles pérennes définis par le SCoT du Pays de Retz approuvé le 28 juin 2013 (cf. extrait de carte ci-contre).

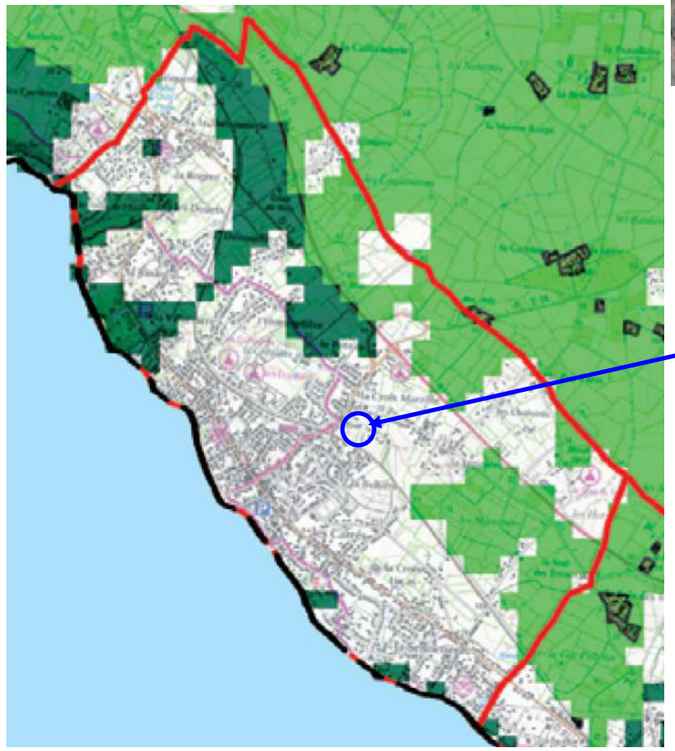
Usage agricole des terrains situés au sein et sur les abords du secteur



Source : geoportail.gouv.fr ; Registre parcellaire graphique (RGP) 2020

Espaces agricoles pérennes du SCOT

Extrait de l'annexe du Document d'Orientation et d''Objectifs du SCoT du Pays de Retz approuvé le 28 juin 2013



12.1.6. Consommation d'espace

La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte *contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets*, dite loi ''Climat et résilience'', a notamment instauré un objectif de réduction de consommation d'espace agricole, naturel ou forestier de 50 % pour la consommation d'espace escomptée par toute forme d'urbanisation (habitat, activités, équipements, mixte..) de 2021 à 2031 par rapport à celle ayant été mesurée entre 2011 et 2021 (en extension sur des espaces agricoles, naturels ou forestiers).

Selon les études de consommation d'espace mesurées par le CEREMA pour la commune de la Bernerie-en-Retz (entre 2009 et 2020), il s'avère que la consommation d'espace peut être estimée à environ 18,1 ha entre 2011 et 2021.

Cela signifie que la consommation d'espace admissible entre 2021 et 2031 sur le territoire communal de La Bernerie-en-Retz ne devrait pas excéder 9,1 ha.

Parmi les secteurs d'étude visés par le projet de modification du PLU, seuls les secteurs suivants, visés par des projets d'aménagement et d'urbanisation, sont source de consommation d'espace agricole ou naturel, au sens de la loi ''Climat et résilience'' ayant été promulguée le 22 août 2021 :

- le secteur AU1 de la Jaginière (1,9 ha) dont les espaces aménageables représentent une surface d'environ 1,65 ha (à savoir surface du secteur hors zone humide) ,
- la partie du secteur UB du Poteau pouvant recevoir de l'habitat et susceptible d'être considérée comme extension de l'agglomération (environ 0,35 ha),
- la partie du secteur UB de la Croix Marzille pouvant recevoir de l'habitat et l'aire de stationnement de camping-cars, étant susceptible d'être considérée comme extension de l'agglomération (environ 0,6 ha).

En définitive, le projet de modification n°1 du PLU implique une consommation prévisible d'espace (agricole ou naturel) pour les seuls secteurs concernés d'environ 2,6 ha d'ici à un horizon 2031.

12.1.7. Desserte et gestion des déplacements

Desserte routière des principaux secteurs d'étude de la Jaginière

Illustration cartographique en page suivante

Le secteur d'étude de la Jaginère et les sites d'étude localisés en entrée d'agglomération sont principalement desservis par la rue René-Guy-Cadou, principale voie d'accès au centre-bourg depuis la route bleue (D13). Cette rue permet ainsi d'assurer un accès aisé et rapide à la route bleue et vice versa aux secteurs d'étude depuis la RD 13, via l'échangeur du Poteau.

Le raccordement du principal secteur d'étude à la rue René-Guy-Cadou, devant être réalisé à hauteur de l'intersection avec l'avenue des Pins, nécessitera un nouvel aménagement de cette intersection pour assurer la sécurisation des différents modes de déplacements. A ce titre, la Commune s'est engagée dans un Plan d'Actions Communal des Mobilités Actives (PACMA - 2021), qui prévoit notamment un retraitement plus global de la Rue René-Guy-Cadou représentant un axe majeur d'accès au centre de La Bernerie-en-Retz, impliquant en priorité la sécurisation des modes de déplacement notamment ''doux'', depuis le secteur de la Jaginère et depuis les quartiers plus au Nord (secteur du Poteau) jusqu'au centre-ville.

Le site de la Jaginière, visé par le projet d'ouverture à l'urbanisation, est en outre desservi au Nord, par la rue de la Jaginière, voie plus étroite ayant conservé une caractéristique de voie rurale (absence de trottoirs, voie plutôt traitée en voie 'partagée') malgré quelques aménagements ponctuels visant à inciter les automobilistes à la prudence et à limiter leur vitesse de déplacements au sein de la zone agglomérée. Cette rue supporte un trafic encore limité mais nettement croissant au fil du développement urbain.

Le raccordement sur la rue de la Jaginière du site d'étude visé par le projet d'ouverture à l'urbanisation (projet de logements pour personnes âgées) devra prendre en compte un manque de conditions satisfaisantes de visibilité en sortie du site (cf. photo ci-contre), en regardant sur la gauche (côté virage, en direction de la rue R.G. Cadou). Un recul suffisant du virage voire des aménagements pour gagner en visibilité devraient être préconisés en cas de besoin de raccordement à la rue de la Jaginière d'une future voie de desserte du site.

Le site de la Jaginière destiné à être ouvert à l'urbanisation, est par ailleurs bordé à l'Est par un chemin non enrobé faisant office de chemin d'exploitation, desservant ponctuellement le jardin de quelques habitations.





Intersection de l'avenue des Pins avec la rue René-Guy-Cadou, donnant sur le site d'étude et devant sans doute faire l'objet d'un retraitement en vue de la future desserte du site

La rue de la Jaginière, en sortie du site d'étude visé par le projet d'ouverture à l'urbanisation : un problème de visibilité et de sécurité en sortie de virage devant être pris en compte.



Vue du chemin bordant à l'Est le secteur d'étude, desservant quelques habitations, adapté aux cheminements ''doux''



12.1 - Etat initial de l'environnement et caractéristiques des zones *(suite)*

Desserte par cheminements ‘’doux’’ des principaux secteurs d'étude de la Jaginière

La rue René-Guy-Cadou est aménagée de trottoirs à hauteur des habitations desservies, tandis qu'elle conserve des accotements enherbés à hauteur du site d'étude, peu adaptée aux cheminements ‘’doux’’.

La rue de la Jaginière reçoit quant à elle la continuité de cheminement cyclable ’vélocéan’, seulement matérialisée à hauteur du site par une signalétique (panneau d'information).


Rue de la Jaginière
(à hauteur du site d'étude)

Rue de la Jaginière à hauteur du site d'étude : une voie sans aménagement particulier, recevant le circuit cyclable ’vélocéan’ (cf. signalétique)

Desserte par les transports collectifs

Les secteurs d'étude bénéficient :

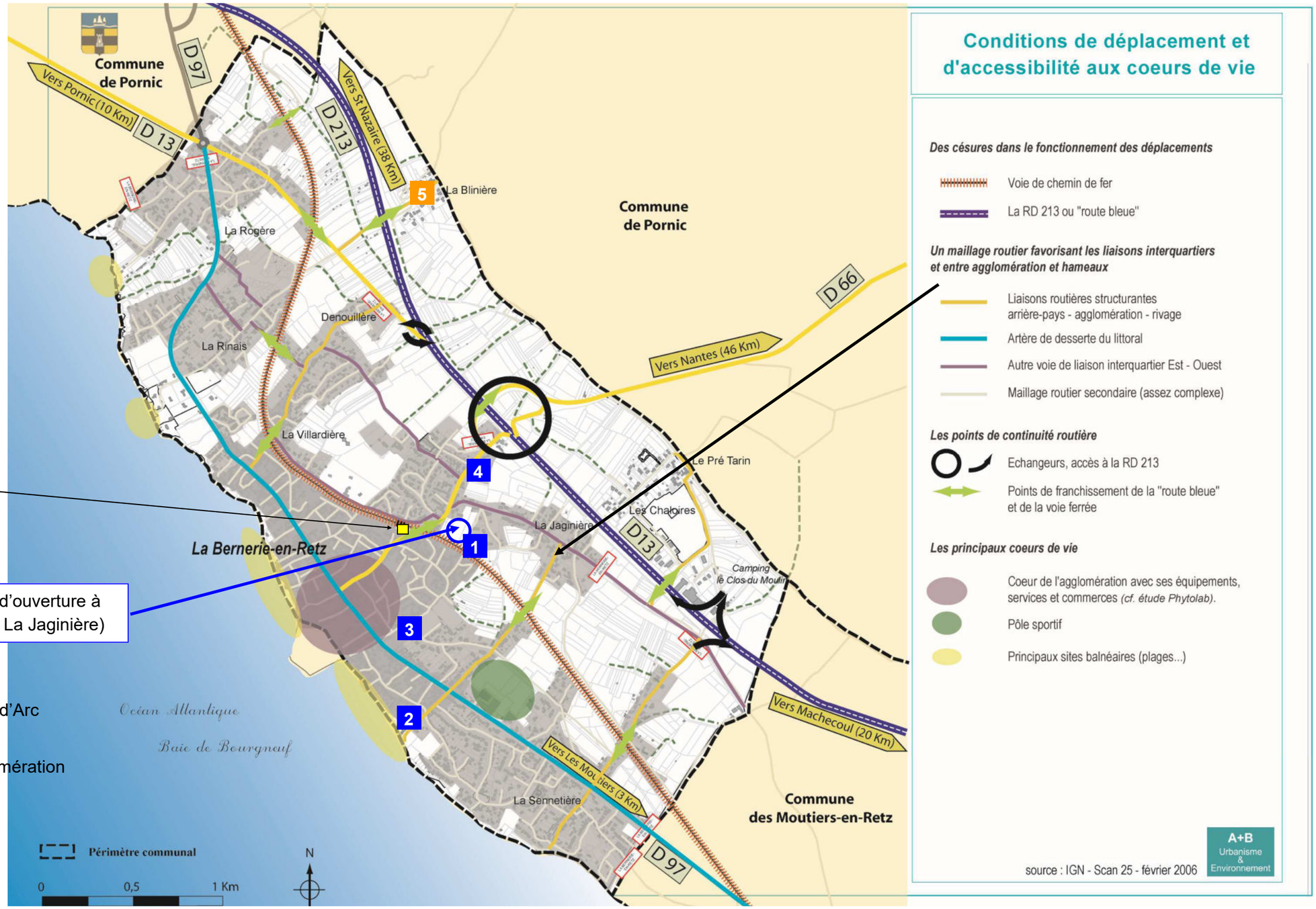
- de la proximité de la gare SNCF (ligne TER Nantes - Sainte-Pazanne -Pornic),
- d'une capacité et d'une facilité de desserte par les transports collectifs :
  - réseau de ramassage scolaire,
  - réseau Aleop de transport à la demande (anciennement ‘Lila à la demande’).


Rue René-Guy-Cadou
(intersection avec la rue de la Jaginière)

Illustration cartographique en page suivante

12.1 - Etat initial de l'environnement et caractéristiques des zones *(suite)*

Situation des principaux secteurs d'étude par rapport aux principaux équipements, services et activités de l'agglomération



Gare SNCF

1. Secteur d'étude du projet d'ouverture à l'urbanisation (secteur de La Jaginière)
2. Site actuel de l'Ehpad
3. Secteur de la rue Jeanne d'Arc (requalification urbaine)
4. Secteurs d'entrée d'agglomération
5. Secteur de la Blinière

12.1.8. Risques et nuisances

Le DDRM de Loire-Atlantique recense 3 risques majeurs sur le territoire de La Bernerie-en-Retz : le risque inondation relative aux eaux marines (submersion marine), le risque d'érosion côtière, le risque tempête (comme l'ensemble du département).

Il faut également mentionner la présence du risque inondation par débordement de cours d'eau (Port Royal), du risque séisme, du risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles, du risque lié au radon et du risque (technologique) lié à la présence d'une installation classée.

Risques naturels littoraux : inondation (submersion) et érosion côtière

La commune est concernée par le risque d'inondation par submersion marine, auquel sont soumis les zones basses inférieures à une cote de 5 m, à savoir les secteurs de la Grande Plage (proche du centre-bourg) et le secteur littoral du Port Royal, situé au Sud de la commune. Les secteurs d'étude visés par la modification du PLU ne sont ni exposés à ce risque ni au risque d'érosion côtière*, comme l'illustre le plan ci-contre extrait du PPRL (Plan de prévention des risques littoraux valant servitude d'utilité publique) de la Baie de Bourgneuf (cf. illustration ci-contre).

* La partie sud et naturelle de l'unité foncière occupée par l'actuel Ehpad est néanmoins concernée par le risque d'érosion côtière).

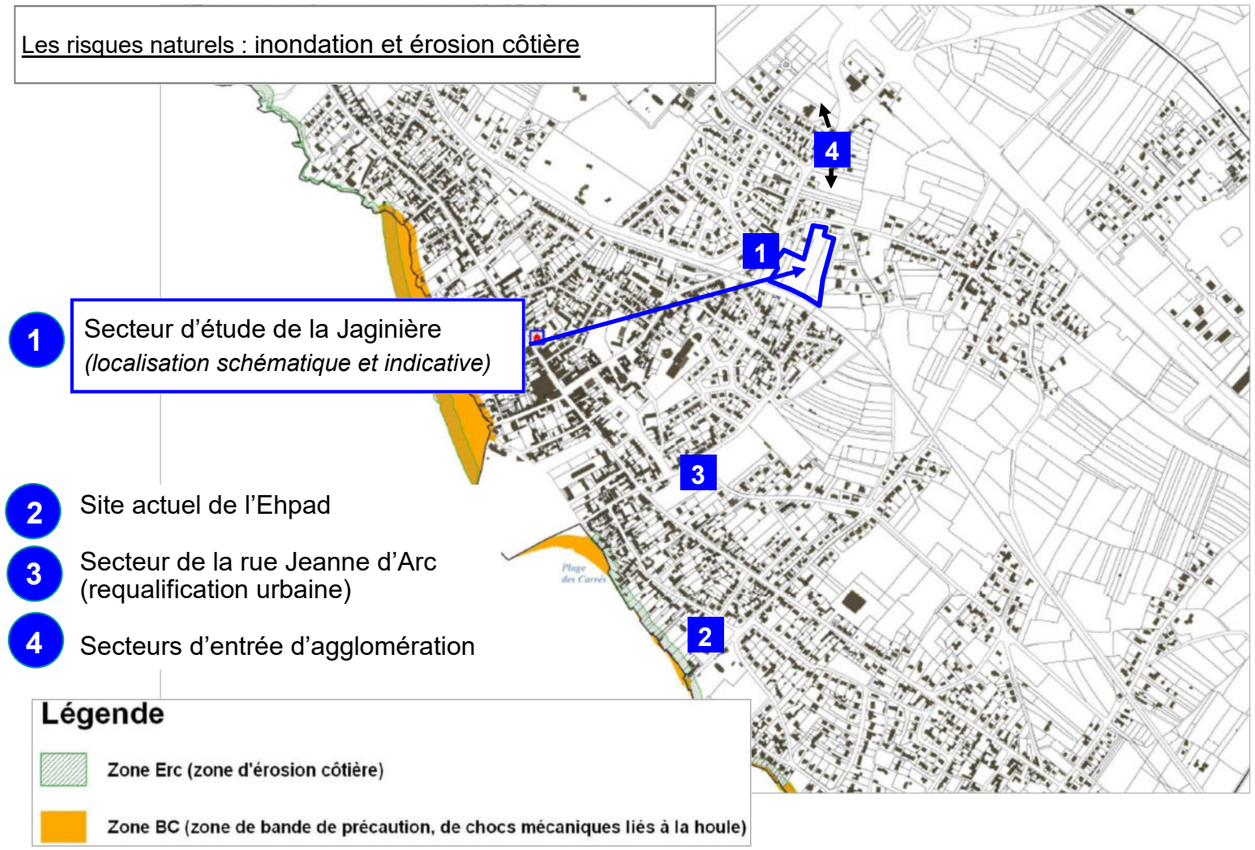
Risques liés aux remontées de nappe et risque d'inondation par débordement de cours d'eau

Lorsque des éléments pluvieux exceptionnels se superposent à des niveaux d'étiage inhabituellement élevés, le niveau de la nappe peut alors atteindre la surface du sol. La zone non saturée est alors totalement envahie par l'eau lors de la montée du niveau de la nappe : c'est l'inondation par remontée de nappe.

Ce risque est cependant faible sur la commune, notamment sur le secteur d'étude de la Jaginière (cf. extrait d'illustration ci-contre).

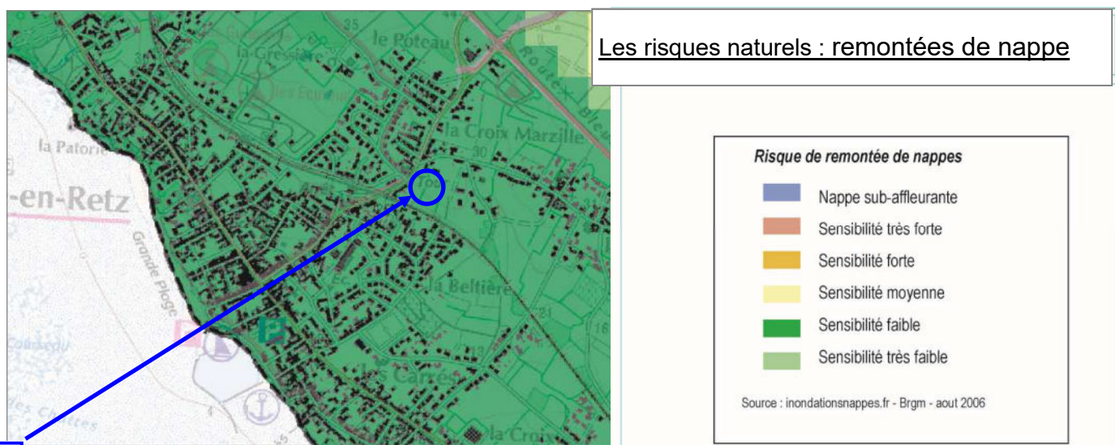
Le risque d'inondation par débordement de cours d'eau concerne, *Port Royal*, selon une étude de Pornic Agglo, en dehors des secteurs d'étude.

Les risques naturels : inondation et érosion côtière



Source : Rapport de présentation et annexe 'servitudes' du dossier de PLU - 2018

Les risques naturels : remontées de nappe



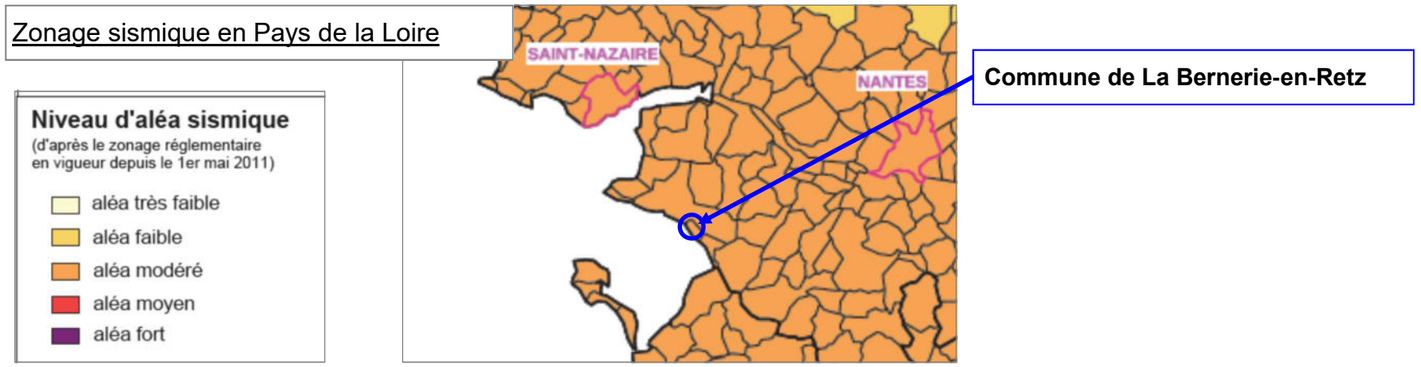
Repère : secteur d'étude de la Jaginière
(localisation schématique et indicative)

Source : Rapport de présentation et annexe risque du dossier de PLU approuvé en 2018

Risque sismique

Dans le cadre du programme national de prévention du risque sismique, dénommé Plan Séisme, le Meedat mène un travail dont l'objectif est d'améliorer, voire de renforcer, les mesures préventives de réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens. La commune de La Bernerie-en-Retz est classée en **zone d'aléa « modéré »** (l'aléa sismique est différencié en 5 types de zones en fonction de l'intensité de l'aléa : très faible, faible, modéré, moyen, fort).

Zonage sismique en Pays de la Loire

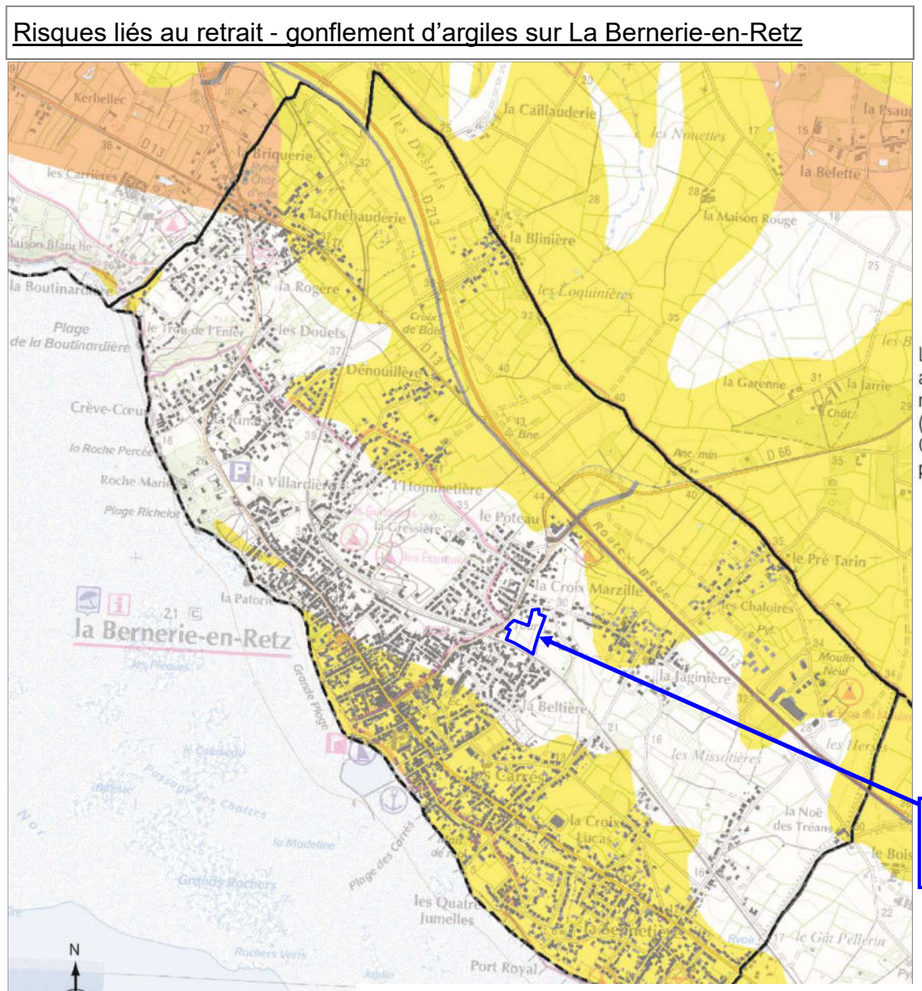


Source : Donnée Préfecture - Rapport de présentation et annexe risque du dossier de PLU approuvé en 2018

Risques liés aux retrait-gonflement des argiles

L'aléa de retrait et gonflement des argiles est à priori nul sur le principal secteur d'étude de la Jaginière (*cf. illustration ci-contre*) et faible sur les sites rue Jeanne d'Arc et avenue Gautier.

Risques liés au retrait - gonflement d'argiles sur La Bernerie-en-Retz





Les phénomènes de retrait-gonflement de certaines formations géologiques argileuses affleurantes provoquent des tassements différentiels qui se manifestent par des désordres affectant principalement le bâti individuel (fissures sur bâti, ruptures de canalisations, ...)
Ces phénomènes constituent, de manière générale en France, le second poste après les inondations en terme de coût d'indemnisation.

Repère : secteur d'étude de la Jaginière
(délimitation schématique et indicative)

Source : Donnée Préfecture - Rapport de présentation et annexe risque du dossier de PLU approuvé en 2018

Risque lié au radon

Le risque radon est à prendre en compte. Comme la majeure partie des départements des Pays de la Loire, la Loire-Atlantique est concernée par les remontées de radon en raison du contexte géologique local. La commune de La Bernerie-en-Retz est classée par l'Institut de Radioprotection et de Sureté Nucléaire (IRSN) en catégorie 3, elle présente des formations géologiques dont les teneurs en uranium sont estimées plus élevées comparativement aux autres formations, sur au moins une partie de sa superficie.

Risque lié aux installations classées pour la protection de l'environnement

La seule entreprise (Knauf) relevant des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement *(ICPE)*, présente sur la commune, est reculée du secteur d'étude de la Jaginère, étant localisée au sein de la zone d'activités du Moulin Neuf, de l'autre côté de la RD13. Cette entreprise est seulement soumise au régime de déclaration des ICPE (pour la transformation de polymères).

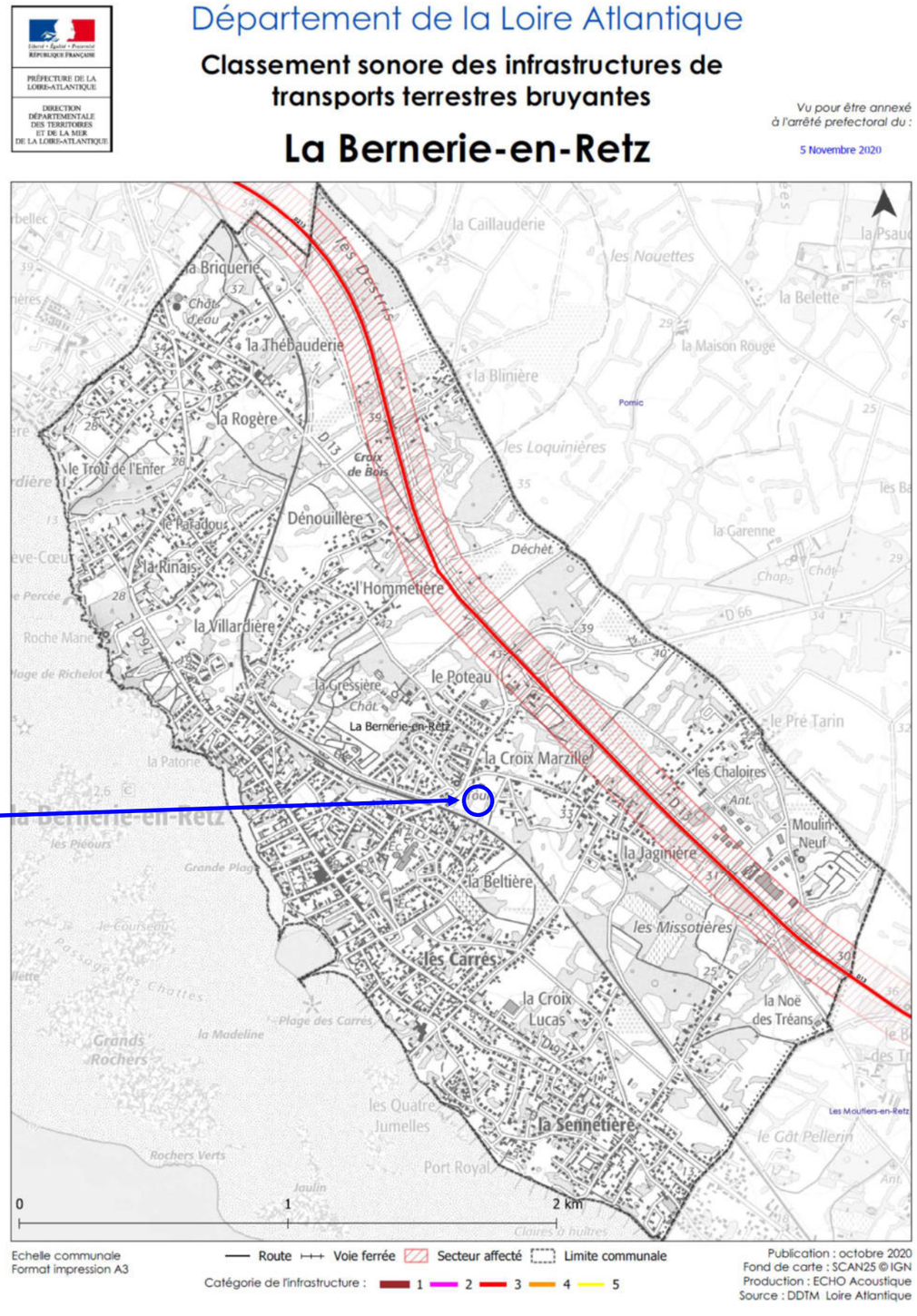
Le secteur d'étude et ses abords n'est donc pas concernée de manière directe par la présence de cette entreprise.

12.1 - Etat initial de l'environnement et caractéristiques des zones *(suite)*

Exposition aux bruits liés au classement sonore des infrastructures routières
(cf. carte ci-contre)

Le secteur d'étude étant nettement reculé de la RD 13, classées voie bruyante, n'est pas concerné par l'arrêté préfectoral du 5 novembre 2020 (isolement acoustique sur les secteurs affectés par les voies bruyantes).

Repère : secteur d'étude de la Jaginière
(localisation schématique et indicative)



Source :
www.loire-atlantique.gouv.fr/ 2022

12.1.9. Génie urbain

Eau potable :

Le secteur d'étude est desservir en eau potable par des conduites existantes, rue René-Guy-Cadou (Ø 150) et rue de la Jaginière (Ø 140).

L'alimentation en eau potable sur la commune de La Bernerie-en-Retz est assurée par le Syndicat Intercommunal d'Alimentation en eau potable du Val Saint Martin (adhérent au Syndicat départemental d'alimentation en eau potable de Loire-Atlantique), qui rassemble 6 autres communes. Le SIAEP est desservi en eau à partir de :

- la retenue des Gâtineaux (avec usine de traitement produisant 10 000 m^3/j) située sur la commune de Saint-Michel-Chef-Chef. Elle représente la principale réserve en eau potable.
- la retenue du Gros Caillou située sur la commune de Pornic (sur le ruisseau de la Rinais) : les eaux de cette retenue sont renvoyées par pompage vers l'usine des Gâtineaux pour garantir l'alimentation en période estivale.
- en complément à partir de l'usine de Basse-Goulaine, sur la Loire (SIAEP Sud-Estuaire). Les eaux captées dans la nappe de Basse-Goulaine sont de bonne qualité bactériologique.

Eaux usées :

Selon le plan de zonage d'assainissement des eaux usées en vigueur (approuvé en 2008), les secteurs d'études relèvent de l'assainissement collectif, le réseau d'assainissement collectif desservant l'agglomération dont les secteur d'étude visé par la présente modification du PLU et les secteurs déjà urbanisés localisés de l'autre côté de la 'route bleue'. Les eaux usées ainsi collectées sont traitées en station d'épuration du Salineau, localisée sur la commune voisine des Moutiers-en-Retz, présentant une capacité de 23 700 équivalents habitants (1420 kg DBO_5/jour et 3500 m^3/jour).

Avec 16325 habitants raccordés et taux de remplissage estimé à environ 70 % (en période de pointe estivale), la station présente des capacités suffisantes pour permettre le raccordement des différents projets de constructions à venir permis par la modification du PLU tout en prenant en compte les projets de développement des communes concernées dont celui de La Bernerie-en-Retz.

Le dernier rapport précise que cette station présente une conformité notamment en performance épuratoire.

L'entretien et l'exploitation des réseaux d'assainissement et de la station d'épuration est assuré par la société SAUR pour le compte de la Communauté d'Agglomération Pornic Agglo Pays de Retz (gestionnaire).

STEU : Le Salineau Code SANDRE de la station : 04-44-106-S0001			
Caractéristiques générales			
Filière de traitement	Boues activées		
Date de mise en service	01/07/1998		
Commune d'implantation	Les Moutiers en Retz		
Lieu-dit			
Capacité nominale STEU en EH	23 700 EH		
Nombre d'abonnés raccordés	6 530		
Nombre d'habitants raccordés	16 325		
Débit de référence journalier admissible en m3/j	3 520 – débit de pointe 550 m^3/h		
Prescriptions de rejet			
Soumise à	☒ Autorisation en date du 29/03/2019 □ Déclaration en date du		
Milieu récepteur du rejet	Type de milieu récepteur : Eau douce de surface Nom du milieu récepteur : Etier de la Charreau Blanche		
Polluant autorisé	Concentration au point de rejet (mg/l)	Et/ou	Rendement (%)
DBO_5	25	☒ et □ ou	80
DCO	125	☒ et □ ou	75
MES	35	☒ et □ ou	90
NGL	15	☒ et □ ou	70
Pt	1	☒ et □ ou	80
Coliformes fécaux	100 UFC / 100 ml		
Bilans 2020			
Nombre bilans	Conformité (sur moyenne annuelle)	Observations	
DBO_5 : 12	Conforme		
DCO : 24	Conforme		
MES : 24	Conforme		
NTK : 12	Conforme		
Pt : 12	Conforme		
Entérocoques : 4	Conforme		
E. Coli : 4	Non Conforme	E coli Non conforme les 20/07/2020 (248u),06/08/2020 (119 u) et 14/09/2020 (180u).	

Source : Pornic Agglo Pays de Retz -
Extrait du rapport annuel sur le prix et la qualité du service (RPQS) - 2020

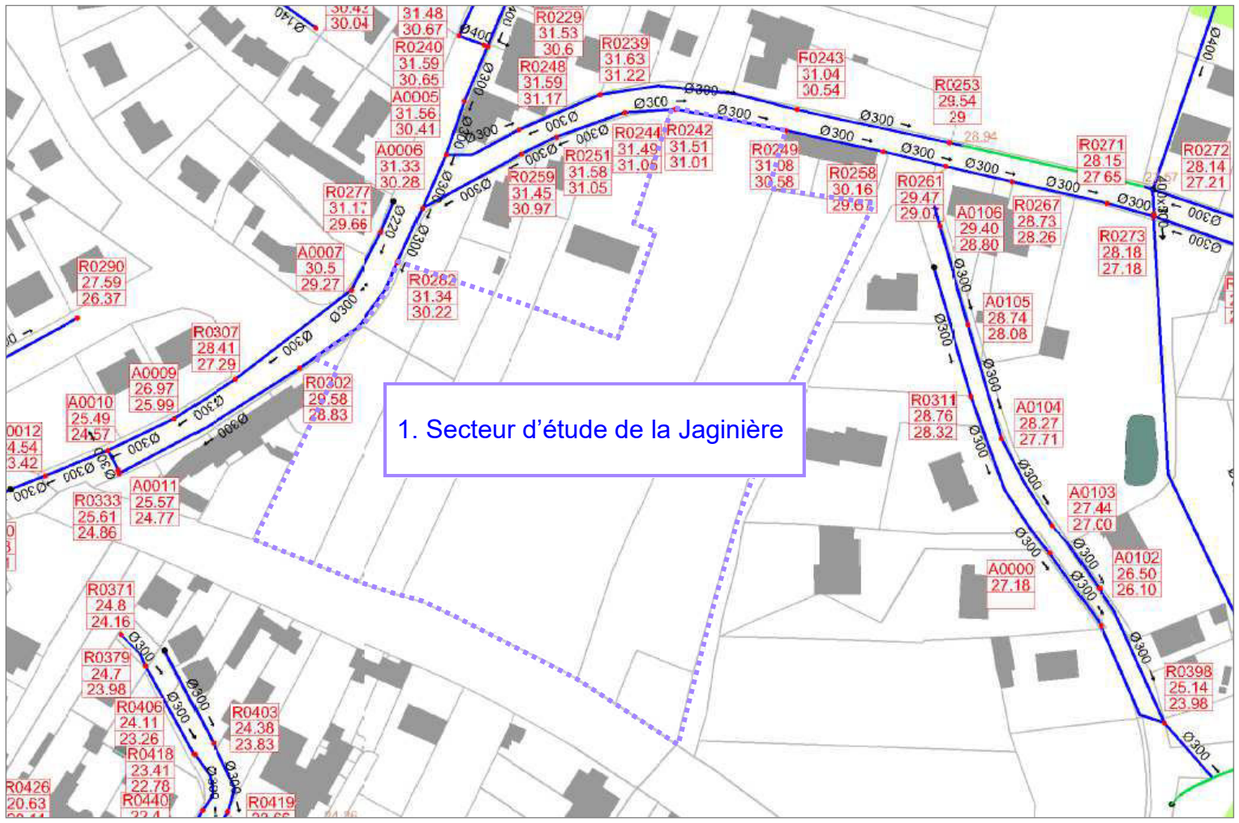
12.1 - Etat initial de l'environnement et caractéristiques des zones *(suite)*

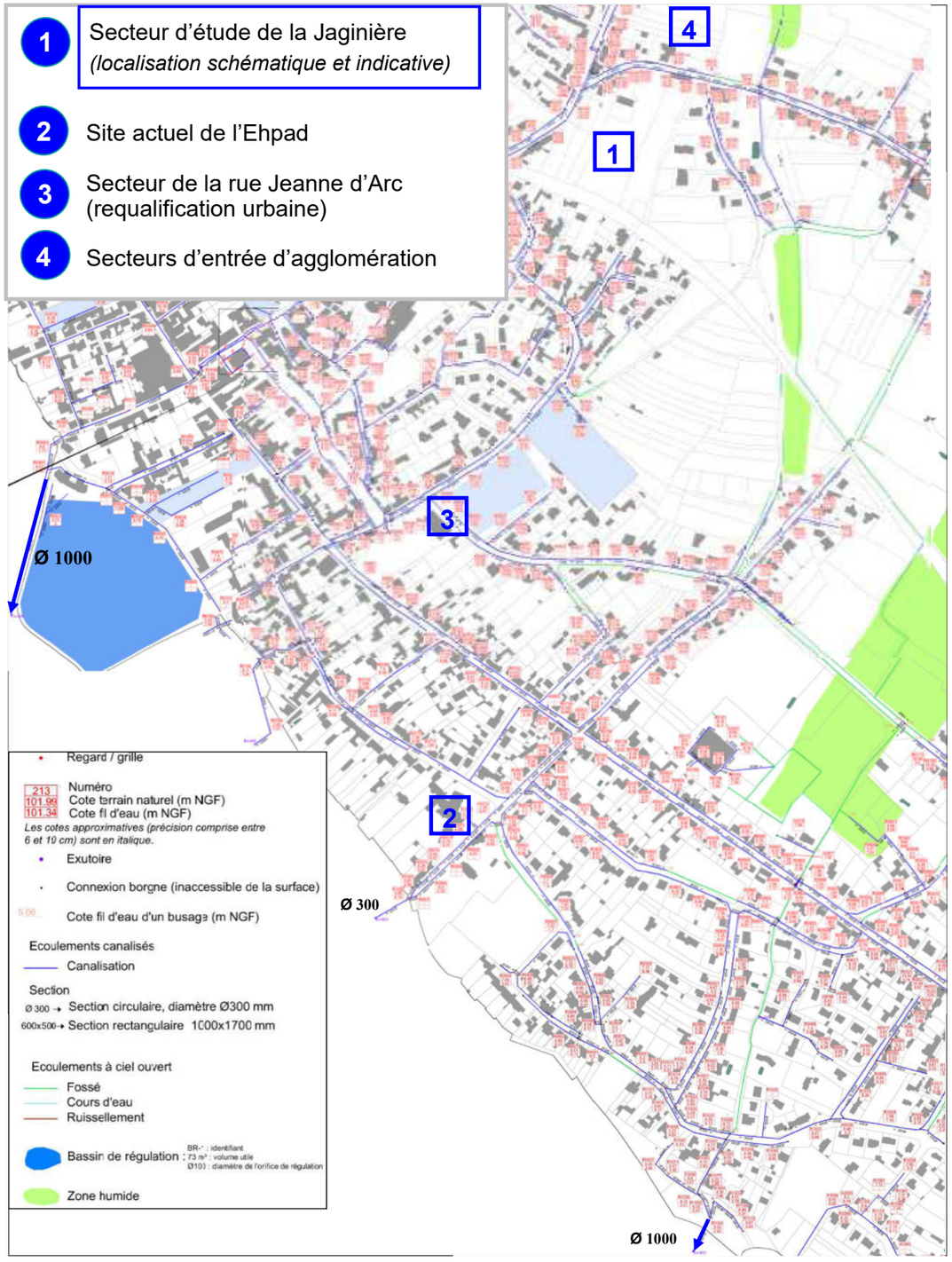
Eaux pluviales :

La commune dispose d'un Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales (SDAP), mis à jour en 2017 et d'un zonage d'assainissement pluvial de 2018.

Selon le schéma (SDAP), le secteur d'étude est desservi par le réseau d'eau pluviale communal, à savoir par des canalisations de diamètre 300 mm le long de la rue René-Guy-Cadou et de la rue de la Jaginière (cf. extraits de plans ci-contre), qui assurent l'évacuation des vers leur exutoire en baise de Bourgneuf, via des conduites de diamètre 1000 à l'exutoire.

Les eaux de ruissellement du secteur d'étude pourront donc d'une part être recueillies par la conduite de la rue René-Guy-Cadou pour être évacuées jusqu'à l'exutoire au large du Plan d'eau via une conduite de 1000. D'autre part, les eaux au Nord du secteur, gravitant plutôt vers la rue de la Jaginère, pourront être collectées par la canalisation puis évacuées via des fossés et le cours d'eau du Port Royal, vers la baie de Bourgneuf, via une conduite de 1000 à l'exutoire final.





Source : SCE - Extrait du schéma directeur d'assainissement pluvial - 2017

12.1 - Etat initial de l'environnement et caractéristiques des zones *(suite)*

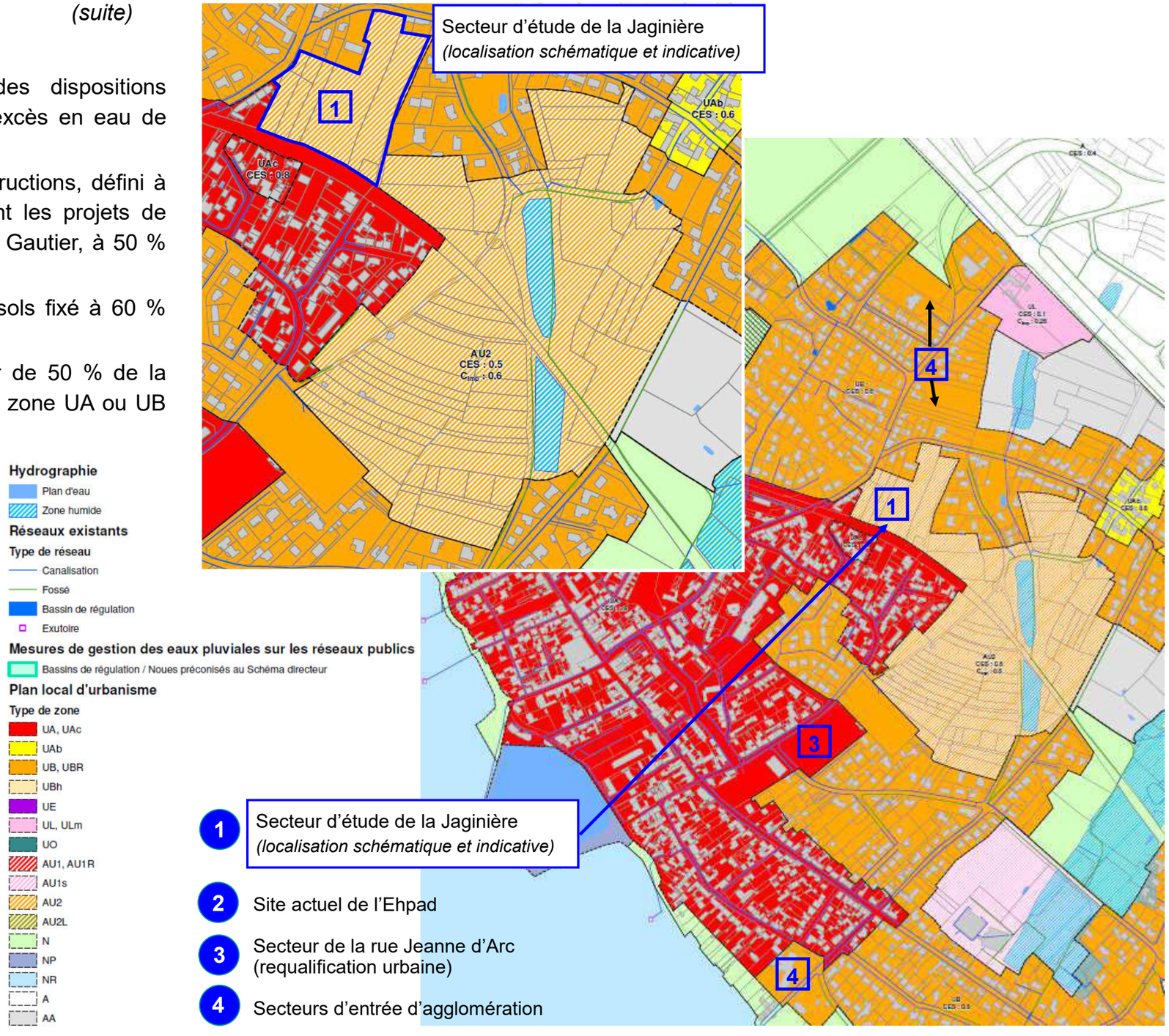
Eaux pluviales *(suite)*

L'actuel zonage d'assainissement pluvial prévoit des dispositions traduites dans le règlement du PLU pour éviter des excès en eau de ruissellement, imposant :

- un coefficient maximal d'emprise au sol des constructions, défini à 80 % en zone UA (hors secteur UAb) concernant les projets de requalification urbaine rue Jeanne d'Arc et avenue Gautier, à 50 % en zone UB et AU1 (autres projets),
- un coefficient maximum d'imperméabilisation des sols fixé à 60 % pour les zones AU (dont celle de la Jaginière),
- une surface minimale de pleine terre à conserver de 50 % de la surface libre non bâtie par unité foncière située en zone UA ou UB (hors secteur UBh).

Néanmoins, un dépassement de coefficient d'emprise au sol ou d'imperméabilisation des sols peut être admis sous réserve de prévoir un stockage du surplus d'eaux pluviales générées (voir annexe 1 du règlement écrit du PLU).

Le secteur d'étude à urbaniser de la Jaginière est aussi réglementée pour une gestion des eaux pluviales à la zone avec un rejet limité à 3l/s/ha et une période de retour de 30 ans.



Source : Extrait du zonage d'assainissement pluvial - 2018

12.1 - Etat initial de l'environnement et caractéristiques des zones *(suite)*

Déchets :

La commune de La Bernerie-en-Retz a transféré sa compétence collecte et traitement des ordures ménagères à la communauté d'agglomération Pornic Agglo Pays de Retz. Sur les 15 communes qui la composent, elle assure la collecte, l'évacuation et le traitement des déchets ménagers et assimilés.

La collecte des ordures ménagères en zones urbanisées (donc sur le secteur d'étude concerné) est organisée en porte à porte (bacs et sacs jaunes). Sur l'ensemble du territoire intercommunal, la collecte des ordures ménagères est réalisée une fois par semaine et deux fois par semaine l'été en secteurs urbanisés littoraux.

La Communauté d'agglomération Pornic Agglo Pays de Retz traite les ordures ménagères de son territoire à l'Eco-centre, usine de valorisation des déchets ménagers (implantée sur Chaumes-en-Retz). La part fermentescible des ordures y est transformée en compost et celle non valorisable est stockée sur l'ISDND (Installation de Stockage des Déchets Non Dangereux).

Une collecte sélective des emballages recyclables s'effectue par ramassage en porte à porte, la collecte des papiers par de nombreux points d'apports volontaires (containers).

12.2 - Justification des choix retenus

12.2.1. Justification des choix retenus au regard des solutions de substitution raisonnables

Introduction

Tandis que la modification n°1 du PLU de La Bernerie-en-Retz poursuit plusieurs objectifs, la justification des choix retenus au regard de solutions de substitution raisonnables ne s'applique qu'aux principaux projets nécessitant une évolution du PLU et pour lesquels d'autres alternatives pouvant faire office de 'solutions de substitution raisonnables', ont pu être abordées. Ce sont donc les principaux projets énoncés aux chapitres I à II de la notice de présentation, pour lesquels des études ont permis d'aborder d'autres alternatives.

Le présent chapitre reprend d'ailleurs les justifications de choix par rapport à d'autres solutions envisageables qui ont déjà été évoquées dans les précédents chapitres I à II, dans le cadre de la présentation et de la justification de ces projets.

Pour ce qui est de la modification relative à l'instauration des secteurs de mixité sociale, le déficit de production de logements sociaux sur le territoire bernérien est tel au regard des objectifs de l'article 55 de la loi SRU, qu'il n'offre guère de réelles solutions de substitution raisonnables, sauf à renforcer les objectifs de production de logements sociaux sur les principaux secteurs concernés par des OAP, au risque de dissuader toute opération d'aménagement sur ces espaces alors que le territoire nécessite le maintien d'une production de logements.

Pour ce qui est de la définition des secteurs déjà urbanisés impliquant une modification de règlement (pour le secteur de la Blinière, cette évolution du P.L.U. ne fait que reprendre les conclusions de la modification du SCoT du Pays de Retz avec lequel le P.L.U. doit être compatible. La Commune aurait pu maintenir en l'état le règlement pour le secteur de la Blinière en n'y admettant que la réalisation de logements nouveaux par changement de destination des trois bâtiments identifiés par le règlement (*cf. annexe 4 du règlement amenée à être supprimée*).

Néanmoins, il apparaît pertinent et logique d'admettre les possibilités de création de logements au sein de l'enveloppe urbaine de la Blinière au regard :

- de la cohérence de cette modification du PLU avec les orientations générales du PADD, qui précisent bien qu'il convient de '*'permettre, de manière limitée, des possibilités d'accueil de logements au sein de la Blinière, dans le respect des dispositions de la loi Littoral*',
- des faibles capacités de création de logements au sein de ce secteur ne disposant plus de 'dents creuses' (unité foncière libre et vierge de construction) mais uniquement de capacités de division de parcelles assez conséquentes, comprises dans l'enveloppe urbaine du secteur (toute extension étant interdite), ces capacités étant estimées (par le SCoT) à un potentiel de création de 4 logements, en plus des possibilités de changement de destination de bâtiments existants (3 initialement identifiés par le règlement).

12.2 - Justification des choix retenus *(suite)*

12.2.1. Justification des choix retenus au regard des solutions de substitution raisonnables *(suite)*

Rappel de la justification du choix de transfert de l'Ehpad et du projet de réhabilitation du bâtiment existant parmi d'autres solutions de substitution raisonnable (cf. chapitre I de la notice de présentation - 1.1.4)

Face aux besoins et nécessités d'adaptation et de mise aux normes de l'établissement existant, l'association (AIEPA) gérant la Résidence du Soleil et Atlantique Habitations, le bailleur social, ont mené depuis 2016 des études dont une étude de faisabilité développant divers scénarii en vue de la réhabilitation ou de la requalification du bâtiment et du site de l'actuel Ehpad.

Cette étude développe quatre scénarii d'évolution de l'Ehpad :

1. L'amélioration des éléments techniques de l'Ehpad actuel,
2. La réhabilitation - extension de l'actuel Ehpad,
3. La reconstruction et démolition en phases successives sur site, pour mieux répondre aux besoins,
4. La construction sur un nouveau site, pour apporter une réponse adaptée aux besoins et aux orientations nationales ''l'Ehpad de demain, plateforme de services''.

S1. L'amélioration des éléments techniques de l'Ehpad actuel
études en 2016, 2018 et 2021

Ce scénario consiste en des travaux d'amélioration thermique du bâtiment, la refonte complète de la partie cuisine, la requalification de l'entrée de la résidence, la construction d'un bâti de 300 m² de surface utile (en extension) pour salle de pause pour le personnel, salle de transmission, grand salon d'activité, salle d'ergothérapeute, hall de liaison, local linge, locaux de stockage). Ce premier scénario présente un coût de **4 millions d'euros TTC**.

Scénario 1 : Amélioration des éléments techniques	**Coût : 4 M €**
Avantages	**Inconvénients**
Application des nouvelles normes thermiques	Intervention en site occupé : désagréments notamment de bruit pour les usagers et d'organisation pour le personnel
Restructuration de 12 logements, avec un salon d'activité et création de 2 chambres	Création de vacance dans certaines chambres pour mener à bien les travaux
Le personnel circule dans les mêmes lieux et des fonctions sont mutualisées (veilleuse de nuit, cuisine…)	Ne répond pas réellement aux besoins
Maintien sur place des résidents	Construction sur l'espace vert devant l'établissement soulevant la problématique des places de parking

S2. La réhabilitation et l'extension du bâti existant / études de 2018

Cela consiste en

- des travaux identiques à ceux développés au scénario 1, auxquels s'ajoutent :
- des travaux remise en état de réseaux, de désenfumage mécanique, de réaménagement de la buanderie et de requalification des salons d'étage,
- une extension comme au scénario 1 prévoyant en plus la création d'une unité de vie protégée de 14 logements ainsi que 14 logements à reconstituer.



Ce second scénario représente un coût de **9,5 millions d'euros TTC.**

Scénario 2 : Réhabilitation et extension	**Coût : 9,5 M €**
Avantages	**Inconvénients**
Anticipation des normes thermiques	Modification nécessaire de de 28 chambres devant être reconstruites, liée aux travaux de désenfumage mécanique
Construction réalisée dans l'esprit des normes actuelles pour ce type d'hébergement	Pertes de places de parking
Création d'espaces de vie plus adaptés	Création de vacance dans certaines chambres pour mener à bien les travaux
Maintien sur le site actuel	Gestion de l'amiante sur le bâti existant
	Délais plus longs pour la réalisation des travaux
	Intervention en site occupé : désagréments de bruit pour les usagers et d'organisation pour le personnel
	Conditions de travail dégradées pour le personnel

12.2 - Justification des choix retenus *(suite)*

12.2.1. Justification des choix retenus au regard des solutions de substitution raisonnables *(suite)*

S3. La reconstruction et démolition sur site occupé (en 4 phases) / études de 2020

Ces travaux tablent sur la reconstruction pour une bâtiment d'une surface dans œuvre (SDO) d'environ 5100 m² pour une capacité de 80 places de séjours permanents, comprenant :

- 1 unité de vie protégée de 14 places,
- 1 pôle d'activités de soins adaptés (PASA) de 12 places.

Ce bâtiment dispose de bureaux du SSIAD (Services de soins infirmiers à domicile).

Ce scénario représente un coût de **10,5 millions d'euros TTC**.

Cette reconstruction doit être progressive, réalisée en 4 phases.



Scénario 3 : Reconstruction et démolition sur site occupé (en 4 phases)	Coût : 10,5 M €
Avantages	**Inconvénients**
Anticipation des normes thermiques	Quatre ans de travaux en site occupé : désagréments pour les usagers et pour le personnel
Maintien sur le site actuel	Des opérations à tiroirs, impliquant malgré tout de la vacance de logements
Regroupement des deux services gérés par l'AIEPA et mutualisation des salles	Renégocier le bail emphytéotique qui se termine en 2042 pour le caler sur la durée de remboursement des prêts (40 ans)
	Gestion difficile du stationnement
	Pas d'évolution possible à terme : création d'une deuxième unité de vie protégée, accueil d'urgence, ...

S4. La construction d'un nouvel Ehpad sur un nouveau site

Ce scénario prévoit :

- la construction d'un nouvel Ehpad d'une surface dans œuvre (SDO) d'environ 5100 m² pour une capacité de 80 places de séjours permanents, comprenant notamment :
  - 1 accueil d'urgence,
  - 2 unités de vie protégée de 14 places,
  - 1 pôle d'activités de soins adaptés (PASA),
  - 1 parc paysager, avec jardins thérapeutiques et espaces protégés.
- les locaux du SSIAD (Services de soins infirmiers à domicile),
- une résidence autonomie de 20 logements avec mutualisation des moyens (restauration, animation, soins).

Ce quatrième scénario représente un coût de **11,5 millions d'euros TTC**.

Scénario 4 : Construction sur un nouveau site	Coût : 11,5 M €
Avantages	**Inconvénients**
Un seul déménagement pour le résident	Site plus éloigné pour des promenades en bord de mer qu'actuellement
Locaux adaptés aux besoins des personnes âgées (quartiers)	Une liaison moins aisée avec le centre-bourg en l'état actuel des voies de circulation et selon la topographie
Locaux fonctionnels pour le personnel (circulation, rangements)	
Réponses aux orientations nationales ''l'Ehpad de demain, plateforme de services''	
Une capacité d'extension dans le futur	
L'offre d'un parcours résidentiel	

12.2 - Justification des choix retenus *(suite)*

12.2.1. Justification des choix retenus au regard des solutions de substitution raisonnables *(suite)*

En conclusion,

L'étude du transfert de l'Ehpad et la réalisation de la Résidence autonomie conjointe avec le nouvel Ehpad fait suite à différentes études alternatives ayant eu pour objet de déterminer les capacités de réhabilitation du bâtiment existant ou de reconstruire sur place, avenue Louis Gautier, que ce soit pour :

- assurer le maintien sur place de l'Ehpad,
- à défaut, envisager la possibilité de disposer de logements pour personnes âgées autonomes (résidence autonomie ou assimilée) sur le site.

Cas de la réhabilitation du bâtiment existant pour maintenir l'Ehpad :

Cette hypothèse se confronte à des contraintes rédhibitoires pour le maintien d'un fonctionnement acceptable de l'Ehpad pendant la phase travaux :

- problème de gestion de l'amiante et de sécurité,
- lourds désagréments notamment sonores et contraintes de mobilités pour les résidents et le personnel liés à la proximité du chantier,
- probable impossibilité à maintenir les capacités de lits dans le respect des objectifs de sécurité et de confort,
- coût prohibitif d'une telle opération, sans même pouvoir garantir des perspectives d'extension des capacités du bâtiment et sans pouvoir créer une résidence pour personnes âgées autonomes et pouvoir mutualiser certains services.

Cas de la réhabilitation du bâtiment existant pour l'aménager en résidence pour personnes âgées autonomes :

Ce scénario permet de réduire le prélèvement d'espace pour la construction de la Résidence autonomie (ou assimilée) mais n'apporte pas de solution sur site actuel pour les personnes âgées accueillies dans l'Ehpad. Elle implique donc le besoin de concevoir un nouvel Ehpad sur un autre site, le site actuel n'offrant pas d'espace suffisant (besoin de stationnement, d'espaces verts à conserver …).

Ce scénario ne permet pas d'envisager une mutualisation de services entre Ehpad et Résidence autonomie (ou assimilée), créant un surcoût de fonctionnement à long terme des deux 'établissements' indépendants.

Cas de la démolition et de la construction sur place de bâtiment(s) destiné(s) à l'Ehpad (ou à une Résidence pour personnes âgées autonomes) :

Ce scénario interroge de fait sur la transition pour assurer le logement des personnes âgées de l'Ehpad pendant la durée des travaux.

Elle suppose donc des risques d'instabilité et de forts désagréments voire de perturbations (notamment psychologiques) pour les résidents étant amenés à quitter momentanément l'établissement.

Cette hypothèse n'apporte également pas de solution pour développer des logements à la fois pour personnes âgées dépendantes et celles autonomes.

Comme pour le scénario précédent, cette solution ne permet pas d'envisager une mutualisation de services entre Ehpad et Résidence autonomie (ou assimilée), créant un surcoût de fonctionnement à long terme des deux 'établissements' indépendants.

Elle n'offre également pas une solution durable pour satisfaire d'éventuels besoins d'extension des bâtiments à plus long terme, compte tenu de la configuration du site (intégré dans le tissu urbain existant et contraint par des marges de recul notamment par la bande des 100 mètres au titre de la loi Littoral).

12.2 - Justification des choix retenus *(suite)*

12.2.1. Justification des choix retenus au regard des solutions de substitution raisonnables *(suite)*

Rappel de la justification du choix d'ouvrir à l'urbanisation une partie du secteur AU2 de la Jaginière pour recevoir des logements pour personnes âgées (dont l'Ehpad) parmi d'autres solutions de substitution raisonnable

(voir notamment le chapitre 1.2 de la notice de présentation)

Le besoin de transfert de l'actuel Ehpad sur un site pouvant l'accueillir et pouvant de préférence recevoir également la Résidence pour personnes âgées autonome, induit une étude comparative des sites d'accueil potentiels pour ce projet.

Cette étude a consisté à balayer des sites d'accueil potentiels offrant une surface suffisante (au moins 1 hectare) pour recevoir un tel projet et lui garantir des capacités d'évolution dans le temps :

1. En priorité, des sites potentiels localisés au sein de l'enveloppe urbaine de l'agglomération,
2. A défaut, des sites localisés en extension directe de l'agglomération, destinés à la création de logements en cohérence avec les orientations du PADD.

1. Etude comparative de potentiels sites d'accueil au sein de l'enveloppe urbaine de l'agglomération

Cette étude a déjà fait l'objet d'un développement au chapitre 1.2.2 de la présente notice de présentation (cf. étude des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées).

Il s'avère qu'un seul secteur localisé au sein des zones urbaines, offre une surface d'un seul tenant, d'au moins 1 ha requis pour le projet de construction du nouvel Ehpad (cf. page suivante), correspondant au terrain de football, sis rue Jeanne d'Arc, disposant d'une surface d'1 ha, en continuité duquel (plus au Sud), se trouve également l'espace de stationnement public (proche de 5000 m²) dont l'aire de camping-cars, à proximité de la salle des Fêtes ;

Le terrain de football de la rue Jeanne d'Arc, offrant une superficie de 10 370 m², est en effet amené à être transféré pour faire place à un programme de requalification urbaine ayant déjà été engagé par la Commune.

Ce programme devant participer à une production de logements obéit à des objectifs de :

- renouvellement urbain et densification urbaine, donc de réduction de consommation d'espace agricole et naturel,
- mixité sociale de logements (part de logements sociaux),
- mixité urbaine et fonctionnelle, ce programme ménageant des capacités d'accueil d'activités (services) en rez-de-chaussée.

Ce programme de requalification urbaine doit également participer au financement du transfert et de construction d'un nouveau terrain de football sur le complexe sportif de la rue des Grands Prés (cf. DUP validée préalable à ce projet de complexe sportif en cours de réalisation).

C'est pourquoi, la Commune déjà engagée dans ce programme ne peut envisager l'implantation du nouvel Ehpad sur ce site, qui au demeurant, étant encadré de toute part par des constructions existantes et par le cimetière, n'offre pas de marges de manœuvre suffisantes pour garantir l'implantation de la Résidence autonomie (ou assimilée) et des possibilités d'extension des capacités d'accueil de l'Ehpad à plus long terme.

Il est à noter qu'un autre secteur, localisé, rue René-Guy-Cadou, concerné par une servitude de gel de la construction au PLU en vigueur d'un peu moins de 1 ha (cf. secteur de projet), a été examiné mais il présente une surface d'un même tenant d'environ 0,75 ha, donc insuffisante pour le projet.

12.2 - Justification des choix retenus *(suite)*

12.2.1. Justification des choix retenus au regard des solutions de substitution raisonnables *(suite)*

Le secteur de la Rue René-Guy-Cadou, d'un peu moins de 1 ha classé en zone UB au PLU en vigueur, concernés par une servitude de gel de la construction et dont une partie des terrains, encore naturelle, est localisée en extension de l'enveloppe urbaine de l'agglomération.

Ce secteur a été appréhendé comme une alternative plausible, à l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur AU2 parmi les possibilités d'extension urbaine s'offrant à la Commune pour la mise en œuvre du projet d'accueil de logements pour personnes âgées.

2. Etude comparative de potentiels sites d'accueil en extension de l'enveloppe urbaine de l'agglomération

Plusieurs critères prioritaires ont préalablement retenus pour définir le terrain paraissant le plus adapté pour accueillir le projet de logements pour personnes âgées (Ehpad et Résidence pour personnes âgées autonomes).

Ces critères sont :

1) la proximité avec le centre-bourg (pour faciliter l'accès aux commerces et services des résidents et maintenir un lien social extérieur pour les personnes aptes à se déplacer ou à être déplacés),
2) la proximité si possible avec le front de mer (lieu de promenade privilégié),
3) la desserte par les réseaux (VRD) et la facilité d'accès pour les personnels, les visiteurs et les fournisseurs, notamment par la gare et depuis la route Bleue,
4) la disponibilité du foncier à court terme et les délais de réalisation de l'opération (pour éviter des surcoûts de travaux rendus obligatoires sur le site actuel nécessaires à l'autorisation du fonctionnement de l'Ehpad),
5) la faible déclivité du terrain et le potentiel pour aménager un parc accessible pour les résidents, notamment pour ceux ne pouvant quitter l'établissement.

Compte tenu du besoin de réalisation du projet dans des délais raisonnables et assez courts, les principaux secteurs étudiés, devant être d'une surface minimale de 1 ha et situés en continuité directe de l'agglomération doivent pouvoir être urbanisables dans des délais plutôt rapides, en étant déjà constructibles ou destinés à l'urbanisation, c'est-à-dire en étant classés en zone U ou AU par le PLU en vigueur.

C'est en ce sens que trois principaux secteurs (cf. carte en page suivante) ont pu être analysés :

- Le 'secteur de projet' de la 'Croix Marzille', classé en zone UB mais visé par la servitude de gel de la construction (cf. chapitre IV de la notice), localisé en entrée Nord d'agglomération,
- Le secteur AU1 du Port Saint Jacques, d'une surface de 1,6 ha, à l'Ouest du centre-bourg,
- Le secteur AU2 de la Jaginière, d'une surface supérieure à 12 ha aménageable, localisé entre le centre-bourg et le quartier de la Jaginière, au sein duquel deux espaces possibles, situés à proximité du centre-bourg, ont été étudiés :
    - l'un côté rue René-Guy-Cadou,
    - l'autre à l'arrière du cimetière côté rue Tapié-Delhommeau.

De l'examen des secteurs d'extension de l'agglomération (dont une synthèse est présentée en page suivante), pouvant être destinés à une vocation principale de logements, il en ressort que la partie Ouest du secteur AU2 de la Jaginière, donnant sur la rue René-Guy-Cadou pour laquelle la collectivité bénéficie d'une maîtrise foncière (quasiment complète) offre un potentiel de réalisation du projet ainsi que des capacités d'évolution apparaissant les plus intéressants.

12.2 - Justification des choix retenus *(suite)*

12.2.1. Justification des choix retenus au regard des solutions de substitution raisonnables *(suite)*

Critères prioritaires	Secteur 'de projet' de la 'Croix Marzille' Rue René-Guy-Cadou	Secteur AU1 du Port Saint Jacques	Secteur AU2 Rue René-Guy-Cadou / Rue de la Jaginière	Secteur AU2 Rue Tapié-Delhommeau
la proximité avec le centre-bourg *(point de référence : intersection entre la rue du Maréchal Foch et la rue Jean Duplessis)*	Distance à vol d'oiseau : 700 m Distance par la route : ~ 770 m _/+	Distance à vol d'oiseau : 790 m Distance par la route : ~ 1000 m –	Distance à vol d'oiseau : 620 m Distance par la route : ~ 660 m +	Distance à vol d'oiseau : 640 m Distance par la route : ~ 850 m _/+
la proximité avec le front de mer	NON Distance à vol d'oiseau du rivage : ~ 990 m –	OUI Distance à vol d'oiseau du rivage : ~ 200 m (problème de traversée de la rue de Pornic) +	NON Distance à vol d'oiseau du rivage : ~ 850 m –	NON Distance à vol d'oiseau du rivage : ~ 600 m _/+
la desserte par les réseaux (VRD) et la facilité d'accès (notamment par rapport à la gare et par rapport à la Route Bleue)	OUI Distance de la gare par la route : ~ 390 m _/+ Terrain bien desservi Proximité de la RD13	NON Distance de la gare par la route : ~ 1200 m – Terrain assez bien desservi reculé de la RD 13	OUI Distance de la gare par la route : ~ 280 m + Terrain bien desservi Proximité de la RD 13	NON Distance de la gare par la route : ~ 1170 m – Terrain un peu reculé / enclavé (à l'arrière d'habitations)
la disponibilité du foncier à court terme et les délais de réalisation de l'opération	Incertain –	Possible _/+	OUI +	Incertain –
la faible déclivité du terrain et le potentiel pour aménager un parc accessible	OUI +	NON –	OUI +	OUI +
<u>Bilan global</u>	Incertitude quant à la mobilisation du foncier à court terme, cohérence avec le PADD plus fragile + 3 _ 4 _ 1	Maîtrise foncière, proximité de la mer mais - traversée de la voie pour aller à la mer, - secteur faisant déjà l'objet d'un projet de logements + 2 _ 4 _ 2	Maîtrise foncière (en cours), proximité de la gare et de la RD 13, site le plus proche du centre-bourg (bien qu'un peu reculé) mais - secteur reculé de la mer + 4 _ 1 + 3	+ 3 _ 4 _1

12.2 - Justification des choix retenus *(suite)*

12.2.1. Justification des choix retenus au regard des solutions de substitution raisonnables *(suite)*

Besoin de surface minimale de 10 000 m²
pour le projet

Pour indication,
secteurs les plus conséquents
relevés au sein des zones urbanisées

Secteur de la rue Jeanne d'Arc (terrain de football), déjà concerné par un projet de requalification (programme de mixité urbaine dont logements sociaux) : **1 ha**

Secteur 'de projet' plutôt localisé
en extension de l'agglomération

'Secteur de projet' plus reculé du centre-bourg : **0,9 ha**

secteurs AU disponibles

AU1 Secteur AU1 du quartier du Port Saint-Jacques : **1,6 ha**

- projet de logements en cours ,
- plus reculé du centre-bourg

AU2 Secteur AU2 de la Jaginière,

localisé entre le centre-bourg
et le quartier de La Jaginière : 14,9 ha
dont **12,4 ha** aménageable



12.2.2. Justification des choix retenus au regard des objectifs de protection de l'environnement

Les choix opérés pour le projet développé sur le secteur d'étude sont justifiés au regard d'objectifs de protection de l'environnement. Ils trouvent traduction dans les règles émises au PLU dans le cadre de sa présente modification.

Thématique	Principaux enjeux environnementaux identifiés	Choix opéré par le projet de modification du PLU au regard des enjeux environnementaux et des objectifs de préservation de l'environnement
Paysage, qualité du site	Insertion paysagère et prise en compte des secteurs d'habitat riverains	Préservation et mise en valeur des principales vues sur la mer, en particulier du cône de vue sur la baie depuis la rue René-Guy-Cadou. Préservation du cadre bocager résiduel et si possible de la bande boisée (pinède), propice à l'insertion paysagère des constructions, à l'aménagement d'un parc paysager et espace de déambulation, gage de qualité de cadre de vie pour les résidents, le personnel et les usagers du site. Préservation d'un espace tampon en limite Sud du site par rapport à la voie-ferrée et de la partie de prairie 'humide' au Nord du site. La perception du caractère susceptible d'être imposant des bâtiments sera atténuée par les distances et marges de recul qu'observeront ces constructions par rapport aux voies publiques périphériques du secteur (rue René-Guy-Cadou et rue de la Jaginière), ainsi que par rapport aux premières habitations localisées au Nord-Ouest et à l'Est du site (maintien notamment des haies en interface), tandis que l'aire de stationnement ('déportée' et à usage mutualisé) envisagée au Sud-Ouest du secteur sera traitée de manière paysagère, conservant un aspect à dominante végétale.
Milieux naturels, biodiversité	Identification de zones humides et d'habitats propices à la biodiversité et abritant des espèces protégées	Prise en compte et valorisation des qualités naturelles du secteur, en particulier de la zones humide et de la trame verte (haies...), la végétation offrant un couvert intéressant pour accueillir des espèces végétales et animales variées. Préservation et valorisation autant que faire se peut de la continuité écologique en limite Sud-Est du secteur (côté voie-ferrée) et de la zone humide faisant office de continuité écologique secondaire Conservation d'un capital de surfaces végétales et de plantations. En conséquence : adaptation de l'emprise du projet afin de préserver les espaces à enjeux pour la biodiversité et notamment les principales haies et dans la mesure du possible des principaux arbres existants (notamment au Nord-est du site)
Ressource en eau	Gestion des eaux usées (de type domestique)	Traitement des eaux usées par raccordement au réseau collectif communal pour traitement en station d'épuration (sur Les Moutiers-en-Retz).

12.2 - Justification des choix retenus *(suite)*

Thématique	Principaux enjeux environnementaux identifiés	Choix opéré par le projet de modification du PLU au regard des enjeux environnementaux et des objectifs de préservation de l'environnement
Ressource en eau (suite)	Gestion des eaux pluviales (eaux de ruissellement)	Limitation de l'imperméabilisation (cf. coefficient maximal de 60 % prévu par le règlement du PLU) par le maintien d'un capital de surfaces végétales et par une régulation dans le respect du règlement du PLU (et du zonage d'assainissement pluvial) et de la loi sur l'eau
Agriculture	Prise en compte du contexte agricole Limitation de la consommation d'espaces agricoles ou naturels	Le site s'inscrit dans un contexte à la fois naturel à travers ses prairies et haies et urbain au regard de la proximité des habitations liées à l'agglomération. L'intérêt agricole y est faible et très limité au regard de la situation du secteur quasiment englobé dans la grande enveloppe de l'agglomération. Les terrains ne font plus l'objet d'une réelle exploitation agricole. Le secteur n'est pas intégré aux espaces agricoles pérennes du SCoT du pays de Retz. Le règlement de la zone veille à ne pas entraver les possibilités d'optimisation et de compacité de l'aménagement (hauteur des constructions admise jusqu'à 10 m à l'égout ou à l'acrotère pour les principaux bâtiments destinés aux personnes âgées et emprise au sol non réglementée) de manière à éviter un trop fort étalement urbain, tout en tenant compte des enjeux de préservation de la biodiversité et de gestion des eaux de ruissellement. La réunion sur un même site de l'Ehpad et de la Résidence pour personnes âgées autonomes permet une mutualisation de services et à travers ceci doit, permettre de réduire les surfaces bâties nécessaires au fonctionnement de ces établissements.
Déplacements	Accessibilité du projet d'équipement Sécurisation des accès	L'accessibilité du secteur est favorisée par : • la proximité de la gare. • la proximité de l'échangeur avec la Route Bleue (D13/D213), pur les liaisons avec l'extérieur, • la présence de la continuité cyclable 'vélocéan' nécessitant néanmoins des aménagements complémentaires pour sécuriser et conforter les cheminements ''doux'' Des aménagements complémentaires sont ainsi envisagés pour favoriser les mobilités actives sur la RD 66 et les liaisons 'douces' avec le centre-bourg.
Risques et nuisances	Présence potentielle d'amiante	Le secteur ne présente pas de risque particulier. Il est situé en dehors des zones de submersion marine et d'érosion côtière et en dehors de zones inondables connues. L'aléa lié au retrait-gonflement des argiles est faible.

12.3 - Incidences sur l'environnement et la santé humaine et mesures correctrices ou compensatoires : évaluation des incidences et mesures dans une démarche ERC

La présente procédure de modification ne vient pas modifier l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune ni les orientations générales du PADD en terme de développement urbain et de protection du patrimoine bâti et naturel.
La présente procédure de modification s'inscrit dans une démarche visant à optimiser les conditions d'insertion de réalisation des principaux projets faisant l'objet de la modification n°1 du PLU, en premier lieu du projet de transfert de l'Ehpad et d'ouverture à l'urbanisation d'une partie du secteur AU2 de la Jaginière, de son insertion cohérente dans son environnement, prenant notamment en compte la présence d'une zone humide.

Cette évaluation des incidences sur l'environnement et sur la santé humaine s'appuie sur les éléments établis par le maître d'ouvrage du projet, nécessaires à l'établissement du futur permis et d'un dossier au titre de la loi sur l'eau.
Cette étude démontre ainsi les incidences mesurées et maîtrisées de ce projet sur l'environnement et les éventuelles mesures adoptées par le projet, pour corriger, limiter voire compenser ses incidences sur l'environnement.

Le présent chapitre a donc uniquement pour objet de présenter :

- *les incidences du projet de modification du PLU sur l'environnement et la santé humaine, notamment en comparaison avec les dispositions existantes au PLU en vigueur pour les principaux projets pour les lesquels des évolutions plus sensibles sont escomptées par rapport au PLU en vigueur faisant évoluer son évaluation environnementale initiale* (voir –ci contre),*
- *l'appréciation des incidences et des éventuelles mesures pour éviter, réduire voire compenser ces incidences.*

Les éventuelles incidences du projet de modification du PLU doivent être appréciées et précisées selon la nature, les caractéristiques et la portée des évolutions apportées au PLU et au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27/06/01 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

** A ce titre, seront essentiellement mises en évidence les incidences liées à l'évolution de l'occupation et de l'utilisation des sols sur certains secteurs, pour lesquels l'évaluation des incidences du PLU approuvé en 2018 nécessite une actualisation :*

- *En premier lieu, la partie de secteur AU2 de la Jaginière, dont le projet d'ouverture à l'urbanisation précise les modalités futures d'occupation des sols,*
- *le site actuel de l'Ehpad, en ce qui concerne les incidences de l'évolution réglementaire apportée pour ce site,*
- *les sites initialement définis en secteurs de projet par le PLU, dès lors que la modification en précisant l'occupation et l'utilisation des sols à venir, est à même d'en générer des incidences notables sur l'environnement, ce qui est surtout le cas pour le site de "la Croix Marzille", les évolutions réglementaires apportées pour le site proche de l'échangeur du Poteau demeurant très limitées par rapport au PLU approuvé en 2018,*
- *le secteur de renouvellement urbain de la rue Jeanne d'Arc, et plus spécifiquement la partie du parking Wilson concernée par le transfert de l'aire de camping-cars pour laisser place à un espace santé, les évolutions réglementaires apportées pour le site du terrain de football actuel relevant plus d'ajustements sans incidences notables sur l'environnement par rapport à la situation étudiée en 2018.*
- *le secteur déjà urbanisé de la Blinière, même si l'évolution règlementaire apportée par souci de mise en compatibilité avec le SCoT du pays de Retz suppose des incidences peu notables au regard des nouvelles capacités ce constructions demeurant très limitées (4) et circonscrites à l'enveloppe urbaine du secteur et au regard du raccordement à l'assainissement collectif de ce secteur.*

Les autres évolutions réglementaires apportées par la modification du PLU se limitent à des ajustements du règlement écrit et actualisation de pièces du PLU au regard de la situation actuelle, n'étant donc pas de nature à présenter des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine.

12.3 - Incidences sur l'environnement et mesures correctrices ou compensatoires *(suite)*

Les modifications apportées au règlement voire aux OAP liées aux projets suivants	Incidences du projet de modification sur l'environnement								
	Sur les sols et les sous-sol	Sur la ressource en eau	Sur l'air, le climat, l'énergie	Paysages	Patrimoine (culturel , architectural, archéologique)	Milieux naturels, biodiversité, faune-flore	Agriculture, Consommation d'espace	Santé humaine	Bruit, Nuisances, Risques
1. Le projet d'ouverture à l'urbanisation de 1,9 ha du secteur AU2 de la Jaginière, dont environ 1,4 ha aménageable : projet de logements dont Ehpad, Résidence autonomie, quelques (3 à 4) logements individuels, aire de stationnement 'déportée' à usage mutualisé	**Incidence notable : 1,9 ha** d'espace 'naturel' destiné à l'urbanisation, mais incidence limitée au regard de la préservation de : - la zone humide, - le cône de vue sur la mer (depuis la rue Cadou) - Maintien d'espaces verts, haies…	**Incidence limitée** aux eaux de ruissellement (eaux de toiture, voirie et aires de stationnement). Application des règles issues du zonage d'assainissement pluvial Eaux usées devant être collectées par le réseau collectif pour être envoyées et traitées en station d'épuration des Moutiers-en-Retz	**Sans incidence notable** directe. Incidence indirecte limitée aux travaux de construction **Incidence potentiellement positive** à travers : - Un projet architectural économe en énergie par rapport à l'Ehpad existant, - La proximité de la gare (limitation de flux routiers)	**Incidence limitée** aux constructions, à l'aire de stationnement ,d'autant plus limitée que : - reculées de la voie publique, - constructions en retrait du cône de vue sur la mer, - Aire de stationnement traitée de manière paysagère (dominante végétale), - Aménagement espaces verts extérieurs	**Absence d'incidence notable :** Partie Ouest du site localisée dans le périmètre de l'AVAP, mais prise en compte du cône de vue dans le respect des dispositions de l'AVAP **Incidence maîtrisée,** tout projet devant requérir l'aval de la Commune (propriétaire du terrain) et l'avis de l'ABF (architecte des Bâtiments de France), le site étant intégré au périmètre de l'AVAP	**Incidence limitée (**au regard de l'état initial du site - cf. 12.1.4) : Terrain finalement délaissé (pré voire friche), colonisé par végétation arbustive par endroits, présentant un intérêt écologique restreint, si ce n'est la zone humide devant être préservée Site proche de l'agglomération, reculé de tout site Natura 2000, de ZNIEFF…, notamment de la baie de Bourgneuf (cf. chap. 1.2)	**Incidence faible** : terrain inexploité. Périmètre d'étude de 1,9 ha, mais consommation d'espace aménageable (hors zones humides et haies à préserver, hors cône de vue le long de la rue Cadou) limitée à **1,4 ha, inscrite dans les objectifs du PADD et de la loi Climat et Résilience**	**Absence d'incidence notable** à long terme, au regard des mesures prises pour assurer un projet de qualité environnementale, valorisant le site et son environnement. Incidence possible à court terme sur les personnes âgées résidentes, liée au transfert de site nécessitant un accompagnement particulier (sortant du champ du PLU)	**Incidence limitée :** projet susceptible d'impliquer un accroissement de trafic sur site, mais limité au regard de la nature du projet : trafic surtout lié au personnel, aux fournisseurs et aux visiteurs. Exposition au bruit lié à la proximité de la voie-ferrée, restant néanmoins très limitée : cadence limitée, voie-ferrée en contrebas par rapport au site.
2. La possible requalification du site actuel de l'Ehpad : réhabilitation du bâtiment existant privilégiée, à défaut, possible projet de déconstruction / construction (à vocation principale de logements / hébergement)	**Pas d'incidence notable** au regard de l'existence du bâtiment et des règles du PLU limitant les excès d'imperméabilisation et interdisant la construction dans la bande des 100 mètres de la limite haute du rivage	**Incidence limitée au regard de l'état initial** (terrain déjà urbanisé). Application des règles issues du zonage d'assainissement pluvial Raccordement au réseau d'assainissement collectif pour la collecte et la traitement des eaux usées.	**Pas d'incidence notable** voire incidence potentiellement positive à travers : - Un projet de réhabilitation de l'existant, permettant d'atteindre des performances énergétiques et d'économie d'énergie supérieures à l'existant	**Incidence limitée** surtout en cas de réhabilitation du bâtiment existant. Incidence pouvant être plus significative en cas de déconstruction / construction, mais restant maîtrisée par les règles du PLU pour le site restreignant les hauteurs de constructions surtout auprès des limites séparatives.	**Incidence limitée** puisque la modification invite à la réhabilitation du bâtiment existant et encadre les possibilités de déconstruction / construction. **Incidence maîtrisée,** tout projet devant requérir l'aval de la Commune (propriétaire du terrain) et l'avis de l'ABF (architecte des Bâtiments de France), le site étant intégré au périmètre de l'AVAP	**Absence d'incidence** notable au regard de : - l'état initial du site déjà urbanisé et intégré au tissu urbain de l'agglomération, -le recul de la partie constructible par rapport au rivage (et aux sites naturels préservés), garantie par la bande des 100 m, - les OAP demandant le maintien d'espaces verts existants sur le site et les règles exigeant la conservation d'au moins 50 % d'espaces de pleine terre.	**Absence d'incidence** notable, projet de requalification urbaine d'un terrain déjà urbanisé et intégré à l'agglomération	**Absence d'incidence** notable, à condition que toutes les mesures soient prises au moment des travaux pour éviter toute pollution et assurer un traitement sécurisé de l'amiante. Incidence possible également sur les personnes âgées résidentes suite à leur transfert d'un site à l'autre nécessitant un accompagnement particulier (sortant du champ du PLU)	**Absence d'incidence** notable à priori, le site étant en dehors des zones à risque, mais risque d'érosion et de submersion marine méritant néanmoins d'être pris en compte lors de futurs travaux. Risque potentiel lié à la présence d'amiante devant être évité par les mesures prises lors de la dépollution du bâtiment (traitement de l'amiante).
3. Le projet de renouvellement urbain, rue Jeanne d'Arc (déjà acté et pris en compte par le PLU en 2018) intégrant désormais le projet d'Espace santé sur une partie de l'espace de stationnement (parking Wilson)	**Pas d'incidence notable** et particulière : terrains déjà urbanisés, voire incidence positive en profitant de la reprise d'une partie du parking Wilson pour limiter l'imperméabilisation des sols	**Pas d'incidence notable** et particulière voire incidence positive au regard des règles pour limiter l'imperméabilisation des sols Raccordement au réseau d'assainissement collectif pour la collecte et la traitement des eaux usées.	**Pas d'incidence notable** et particulière, **Incidence potentiellement positive** à travers des projets de constructions devant être économes en énergie (cf. normes thermiques)	**Pas d'incidence notable** par rapport au PLU approuvé en 2018. Nouveau projet sur la partie Sud du parking Wilson, limité en hauteur; Qualité du parti architectural exigée pour assurer l'intégration du projet de construction, nécessitant l'avis de la Commune et de l'ABF pour être autorisé au sein du périmètre de l'AVAP.		**Absence d'incidence** notable au regard de l'état initial du secteur visé par les projets de requalification urbaine, secteur déjà urbanisé et intégré au tissu urbain de l'agglomération.		**Pas d'incidence notable.** *Pour indication*, une partie de projet destinée à la mise en place d'un Espace santé pour maintenir une offre de services de soin de proximité, en centre-bourg.	**Pas d'incidence notable,** à l'exception des incidences et de l'inconfort (bruit, circulation) suscités lors de la période des travaux, notamment rue Jeanne d'Arc.

12.3 - Incidences sur l'environnement et mesures correctrices ou compensatoires *(suite)*

Les modifications apportées au règlement et aux OAP liées au projets suivants	Incidences du projet de modification sur l'environnement								
	Sur les sols et les sous-sol	Sur la ressource en eau	Sur l'air, le climat, l'énergie	Paysages	Patrimoine (culturel , architectural, archéologique)	Milieux naturels, biodiversité, faune-flore	Agriculture, Consommation d'espace	Santé humaine	Bruit, Nuisances, Risques
4. Le projet d'aire de camping-cars sur le site de la ''Croix Marzille'' et d'aire de co-voiturage et de traitement paysager d'entrée d'agglomération sur le site ''du Poteau'', rue René-Guy-Cadou (accompagné d'un projet de logements déjà permis par le PLU de 2018 mais précisé et encadré par le PLU modifié)	**Incidence notable :** Environ 0,5 ha pour chacun des sites **(**soit environ **1 ha),** concernés par des projets d'artificialisation des sols pour créer un peu de logements et aménager des aires de stationnement (co-voiturage, camping-cars). Mais **incidence limitée** au regard des dispositions pour : - limiter l'imperméabilisation (cf. eau), - maintenir au moins 50 % d'espaces de pleine terre, - préserver des haies arborées (site du Poteau) et le bosquet riverain, - prévoir des plantations de haies à l'interface de l'aire de stationnement de la Croix Marzille avec les espaces riverains, - assurer des traitements paysagers à dominante végétale	**Incidence limitée** : liée aux rejets en : - eaux usées (pour l'espace destiné aux logements et pour l'aire de camping-cars), devant être collectées par le réseau collectif pour être envoyées et traitées en station d'épuration des Moutiers-en-Retz, - eaux pluviales, notamment de ruissellement, devant être contenues en limitant les surfaces d'enrobé et par un aménagement paysager à dominante végétale accompagnant les espaces imperméabilisés destinés au stationnement.	**Incidence limitée** : essentiellement liée aux besoins d'énergie et d'isolation thermique inhérents à tout aménagement de logement. **Incidence positive résultant de ces projets,** au regard des objectifs de : - limitation de trafic de camping-cars en centre-bourg de La Bernerie-en-Retz , - incitation au co-voiturage pour limiter les flux de véhicules individuels sur les routes ayant un impact sur les consommations d'énergie (thermique ou électrique) et des incidences sur l'air (émissions notamment liées aux moteurs thermiques)	**Pas d'incidence notable ou incidence positive** : Projet sur le secteur d'entrée d'agglomération du Poteau visant à un retraitement paysager le long de la voie, permettant d'atténuer l'impact visuel de l'aire de co-voiturage située en retrait de la rue et des logements établis plus à l'Ouest, desservis par la rue des Chênes : **incidence plutôt positive** en ce sens ; Projet sur le secteur de la Croix Marzille, destiné à un complément d'urbanisation le long de la rue R.G. Cadou, devant permettre d'assurer une continuité de façades bâties le long de cette voie Projet d'aire d'accueil de camping-cars en recul de la voie, limitant voire évitant leur perception depuis la rue, d'autant plus qu'elle sera ceinturée de plantations végétales.	**Absence d'incidence notable :** Chacun des sites étant localisé en dehors et à l'écart : - du périmètre de l'AVAP, - de tout bâtiment identifié été préservé par le PLU pour ses valeurs patrimoniales ou architecturales, - de zones archéologiques.	**Incidence limitée** au regard de l'état initial du site : - Sites localisés à l'écart de tout espace naturel protégé ou inventorié pour ses intérêts floristiques ou faunistiques*, - Site du Poteau partiellement artificialisé le long de la rue (accès au centre de Secours), - Parties 'naturelles 'des terrains constituées pour l'essentiel de prés enherbés ne présentant pas d'intérêt floristique marqué, localisés à proximité d'espaces déjà urbanisés limitant leur intérêt faunistique, * Sites proches de l'agglomération, reculé de tout site Natura 2000, de ZNIEFF…, notamment de la baie de Bourgneuf.	**Incidence faible** : terrains inexploités par l'agriculture, contraints pour leur exploitation par la proximité des zones urbaines et notamment des habitations. Consommation d'espace 'naturel' limitée à environ 1 ha , (de terrains déjà destinés à l'urbanisation par les précédents PLU) Incidence en terme de consommation d'espace pouvant même paraître relativement positive, ayant pour effet de libérer la partie de l'espace de stationnement jusqu'alors destinée aux camping-cars dans le centre de La Bernerie, pour permettre la réalisation d'un projet de construction d'intérêt pour la collectivité (Espace santé) en évitant pour celui-ci une consommation d'espace naturel ou agricole.	**Absence d'incidence notable** au regard des mesures prises pour envisager des projets de qualité limitant leur impact sur leur environnement. **Pas d'incidence notable**, sous réserve que les incidences sur l'eau soient maîtrisées (cf. incidence minime sur l'eau, sur l'air, sur les sols et sous-sols). Incidences même plutôt positives de projets visant à réduire la circulation de véhicules en centre-bourg (notamment camping-cars) et donc les émissions à l'atmosphère liées au fonctionnement des moteurs thermiques en centre-bourg, notamment en période de fortes fréquentations. Incidences positives pour éviter de dégrader la qualité de l'air en centre-bourg.	**Incidence limitée voire plutôt positive :** - projet susceptible d'impliquer un accroissement de trafic sur site en entrée d'agglomération, même s'il peut être présumé que l'essentiel des camping-cars souhaitant aujourd'hui regagner le centre de la Bernerie et l'aire de stationnement existante, empruntent déjà l'échangeur du Poteau et la rue R.G. Cadou. **Incidence plutôt positive** en considérant que le report du stationnement et donc de flux de camping-cars du centre vers l'entrée d'agglomération, permettra de délester le centre-bourg d'une partie de flux routiers générateurs de risques de nuisances et d'inconfort (bruit, intimité…), y compris pour les camping-caristes pouvant profiter d'un site adapté à leur accueil.

12.3 - Incidences sur l'environnement et mesures correctrices ou compensatoires *(suite)*

Les incidences notables du projet sur l'environnement et la santé humaine sont analysées pour les principaux projets nécessitant une modification du PLU et au regard :

- des évolutions apportées par rapport au PLU validé en 2018 et de son évaluation environnementale initiale,
- des principaux enjeux soulevés par l'état initial de l'environnement et les caractéristiques du site et des zone susceptibles d'être touchés par le projet et au regard des mesures d'évitement, de réduction voire de compensation prévues par le projet dans le cadre de la démarche ERC.

Certains des principaux secteurs visés par les projets modifiant le PLU sont localisés au sein ou au contact direct de l'enveloppe urbaine de l'agglomération. Ce sont :

- ou bien des sites déjà urbanisés ou artificialisés et classés en zone urbaine constructible : site de l'Ehpad actuel, secteur de la rue Jeanne d'Arc et pour partie , le secteur d'entrée d'agglomération, pour partie déjà artificialisé (accès et espace enrobé au devant du centre de secours),
- ou bien des sites au contact de l'enveloppe urbaine, soit déjà classés en zone urbaine (secteurs d'entrée d'agglomération desservis par la RD66 / rue des Chênes et par la Rue René-Guy-Cadou) ou destiné à l'urbanisation (secteur AU1 de la Jaginière).

Il convient aussi de préciser que certaines parties de ces secteurs concernés par la modification du PLU, correspondent à des espaces 'naturels' devant être préservés :

- boisement en entrée Nord de l'agglomération inscrit dans l'OAP9 (cf. secteur en entrée d'agglomération, le long de la RD 66 / Rue René-Guy-Cadou),
- zone humide délimitée au Nord du secteur AU1 de la Jaginière (cf. OAP12).

Leur préservation évite toute incidence notable sur l'environnement.

Par conséquent, l'incidence sur l'environnement et la santé humaine du projet de modification du PLU s'avère limitée pour les secteurs déjà urbanisés ou artificialisés au regard de leur état initial (secteurs de l'Ehpad actuel et de la rue Jeanne d'Arc, partie déjà artificialisée du secteur d'entrée d'agglomération visé par l'OAP9) : la présente modification du PLU ne génère d'ailleurs pas d'impact significatif par rapport à leur situation, leur statut et destination déjà définies par le PLU de 2018 ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale.

De surcroît, il peut être rappelé que le PLU approuvé en 2018 intègre des dispositions (réglementaires ou via les OAP), notamment pour :

- préserver des éléments de trame verte (arbres, haies…) et à défaut replanter en cas de suppression d'éléments préservés par le PLU, trame végétale à préserver que la modification du PLU vient d'ailleurs renforcer sur le secteur de l'OAP9 à travers l'ajout de haies à préserver et sur la ZAC de la Rogère par l'ajout d'arbres remarquables à préserver,
- conserver une part d'espaces verts de pleine terre au sein des zones urbaines à dominante d'habitat,
- encadrer les emprises au sol des constructions (en toutes zones) et
- limiter l'imperméabilisation des sols et les flux en eau de ruissellement et conserver des espaces verts (facteurs de séquestration du carbone), notamment pour les secteurs destinés à l'urbanisation (dont le secteur AU de la Jaginière concerné par la présente modification),
- réglementer les hauteurs maximales de construction en cohérence avec le tissu urbain existant.

Ces dispositions représentent un gage de réduction des incidences des projets d'urbanisation et d'aménagement sur les différentes composantes essentielles de l'environnement, notamment sur l'eau, l'air, le climat, les sols et sous-sols et de manière induite sur les paysages, sur la biodiversité et la santé humaine.

12.3 - Incidences sur l'environnement et mesures correctrices ou compensatoires *(suite)*

Les principales modifications du PLU étant à même de générer des incidences plus notables sur l'environnement par rapport à la situation existante et du PLU de 2018 concernent les secteurs 'naturels' rendus 'urbanisables' et pouvant être artificialisés suite à la modification du PLU, à savoir :

- le projet d'ouverture à l'urbanisation d'une partie du secteur AU2 de la Jaginière,
- la levée de la servitudes de gel de construction (qui était temporaire) rendant possible la mise en œuvre des projets d'urbanisation sur les secteurs d'entrée d'agglomération du Poteau (permettant l'aménagement de l'aire de co-voiturage) et de la Croix Marzille (projets d'aire de stationnement pour camping-cars et possibilités de création de logements côté rue René-Guy-Cadou).

THÉMATIQUE	INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	MESURES PRISES PAR LE PROJET (DANS UNE DÉMARCHE ERC)
1) Incidences sur les sols et les sous-sols	A travers la nature et l'essence même des projets, l'ouverture à l'urbanisation d'une partie du secteur AU de la Jaginière et les projets développés sur la Croix Marzille et le projet d'aire de co-voiturage en entrée d'agglomération sont les plus susceptibles d'avoir un impact sensible sur les sols et les sous-sols, au regard de : - l'emprise au sol des constructions pouvant être admises, - l'emprise nécessaire au stationnement des véhicules. Toutefois, ces impacts seront sensiblement limités par les mesures suivantes : ○ **La prise en compte optimale de la zones humide (secteur AU1 de la Jaginière) et des éléments de trame verte identifiés par le règlement graphique du PLU et par les OAP (9, 12, 18).** Le projet développé sur le secteur AU1 de la Jaginière (OAP12) doit veiller à préserver la zone humide (0,25 ha délimité sur le secteur). Les haies reportées sur les OAP9, OAP12 et OAP18 doivent également être conservées. Ces dispositions limitent les impacts possibles sur le sol et sous-sol. L'altération ou la suppression d'une partie de la zone humide qui serait nécessaire à la mise en œuvre du projet (pour éventuelle création d'accès qui pourrait être exigée pour des raisons de sécurité ou d'optimisation de fonctionnement), devrait être justifiée par l'absence d'alternative et compensée par ailleurs en application du SAGE (schéma d'aménagement et de gestion de l'eau) en vigueur. Il en va de même pour la suppression d'éléments préservés au titre de la trame verte (notamment pour les haies répertoriées) qui devrait être compensée de replantations équivalentes. ○ **L'obligation de traitement et de gestion des eaux pluviales (cf. incidences sur l'eau)** Les opérations développées sur les secteurs d'étude devront la gestion des eaux pluviales, notamment par la prise en compte des dispositions du zonage pluvial applicable sur la commune. ○ **Capacité d'optimisation de l'usage de l'espace et de mutualisation des aires de stationnement** Sur le secteur AU1 de la Jaginière, les capacités de densification par élévation de la construction pour en limiter leur emprise au sol, les objectifs de mutualisation des aires de stationnement pour en réduire l'empreinte sur les sols, permettront d'atténuer l'artificialisation des sols. ○ **Choix de matériaux semi-perméables et structures des aires de stationnement et des cheminements ''doux'' (voir ci-contre)** Les impacts de l'ouverture à l'urbanisation du secteur AU1 de la Jaginière et des projets développés sur les autres secteurs d'entrée d'agglomération, seront sensiblement limités par les mesures énoncées ci-contre.	Application d'un coefficient d'imperméabilisation maximale en secteur AU1 et maintien d'espaces verts de pleine terre en zone U Identification sur les documents graphiques du PLU et sur les OAP9, 12 et 18, de haies arborées et d'espaces verts à préserver (cf. règlement graphique et OAP) Identification et préservation de la zone humide à prendre en compte sur le secteur de la Jaginière à travers l'OAP12 Capacités de densification et d'élévation des constructions permises par le règlement sur le secteur visé par l'OAP12 (projet Ehpad…) pour en limiter l'emprise au sol Capacité et objectif de mutualisation des aires de stationnement pour en réduire leur emprise dans l'espace, au sein du secteur de l'OAP12 Action d'accompagnement : choix de matériaux et de structure des aires de stationnement et des cheminements ''doux'' pour réduire l'imperméabilisation des sols dès que cela s'avèrera opportun et possible - *cf. aire déportée devant conserver une structure 'naturelle' et être traitée en matériau semi-perméable.*

12.3 - Incidences sur l'environnement et mesures correctrices ou compensatoires *(suite)*

THÉMATIQUE	INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	MESURES PRISES PAR LE PROJET (DANS UNE DÉMARCHE ERC)
2) Incidences sur la ressource en eau : **gestion des eaux usées et des eaux pluviales, eau potable**	<u>Gestion des eaux usées</u> : Le règlement applicable aux secteurs concernés (UB ou AU1) exige un assainissement des eaux usées et pluviales du site d'étude, de manière à éviter toute incidence négative sur l'environnement et sur les milieux récepteurs : Les eaux usées seront traitées conformément au zonage d'assainissement des eaux usées. Elles doivent être collectées par le réseau d'assainissement collectif pour être traitées en station d'épuration des Moutiers-en-Retz, (présentant une capacité suffisante pour recevoir ces futurs effluents) conformément au zonage d'assainissement des eaux usées. <u>Gestion des eaux pluviales</u> : Le règlement et les OAP (OAP9, OAP12, OAP18) permettent de réduire les incidences des projets sur les eaux superficielles, en veillant à : ○ la gestion raisonnée et adaptée des eaux de ruissellement et notamment la régulation des flux rejetés depuis le secteur (à travers la réalisation d'ouvrages dédiés), de telle manière qu'il n'aggravera pas les ruissellements en aval hydraulique. ○ limiter l'imperméabilisation directe des sols. Au moins 40% du secteur AU1 doivent être conservés en surfaces non imperméabilisées. En zone UB, au moins 50 % de l'unité foncière du projet doit être conservée en espace de pleine terre. ○ prendre en compte des éléments de trame verte et bleue, notamment la zone humide délimitée sur le secteur de l'OAP12, concourant à réguler les eaux pluviales, à limiter des excès d'imperméabilisation génératrice d'eaux de ruissellement, de telle sorte que la mise en œuvre du projet (secteur de la Jaginière notamment) maintienne des conditions d'infiltration des eaux et de collecte des eaux pluviales par les exutoires existants (conduites voire fossés s'il y a lieu). L'opération développée sur le secteur AU1 de la Jaginière fait l'objet d'une déclaration au titre de la loi sur l'eau, des ouvrages de collecte et de rétention des eaux pluviales (noues, ouvrage de régulation) sont prévus pour assurer la régulation des eaux pluviales du secteur concerné. <u>Eau potable</u> : Raccordement sur le réseau public alimentant l'agglomération de La Bernerie-en-Retz : incidence limitée compte tenu des capacités du réseau et des usages en eau potable circonscrits aux besoins sanitaires.	Obligation de raccordement des eaux usées au réseau d'assainissement collectif Obligation de gestion des eaux de ruissellement : Limitation de l'imperméabilisation des sols ne pouvant excéder 60 % de la superficie de l'ensemble du secteur AU1 pour le site de la Jaginière (afin d'éviter des excès d'imperméabilisation génératrice d'eaux de ruissellement) et 50 % en zone UB (50 % à conserver en surface de plaine terre), en cohérence avec le zonage d'assainissement pluvial (cf. annexe 1 du règlement écrit) Obligation de disposer d'ouvrages de régulation des eaux de ruissellement en secteur AU1, devant au moins respecter le dimensionnement défini à l'annexe 1 du règlement écrit en cohérence avec le zonage d'assainissement pluvial, dimensionnement pouvant être reprécisé dans le cadre du dossier à établir au titre de la loi sur l'eau Prise en compte de la zone humide sur le secteur AU1 de la Jaginière, des éléments de trame verte et bleue à préserver, participant à la régulation, à l'absorption d'eaux pluviales, à leur infiltration dans les sols et sous-sols et jouant un rôle épuratoire. Obligation de raccordement au réseau public d'alimentation en eau potable

12.3 - Incidences sur l'environnement et mesures correctrices ou compensatoires *(suite)*

THÉMATIQUE	INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	MESURES PRISES PAR LE PROJET (DANS UNE DÉMARCHE ERC)
3) Trafic, énergie, incidence sur l'air, le climat, les gaz à effet de serre et impact sur les ressources énergétiques	De manière globale, le projet de modification du PLU s'inscrit dans une démarche visant à mieux maîtriser les déplacements au sein de l'agglomération pour que le centre-bourg puisse toujours respirer, y compris en période de haute fréquentation. Il s'agit d'éviter une saturation du centre par le trafic et les émissions à l'atmosphère liées au trafic de véhicules motorisés. Il s'agit de limiter les coûts environnementaux de la circulation des véhicules en quête de stationnement dans le centre, en les orientant de fait vers des parkings d'entrée d'agglomération. (cf. projet sur le secteur AU1 de la Jaginière). A l'échelle locale, l'emplacement des projets développés en entrée d'agglomération à proximité de la gare, du circuit 'vélocéan' et des cheminements ''doux'' existants (dont certains rue Cadou doivent être améliorés), permet d'escompter une incitation aux mobilités 'actives' et une limitation du recours à l'automobile ou des distances de trajets par rapport aux quartiers d'habitat et donc une limitation des émissions de gaz à effet de serre. Par ailleurs, les projets de construction développés sur les secteurs d'étude et de manière générale sur la commune sont invités à recourir à l'utilisation d'énergies renouvelables. Le règlement est d'ailleurs modifié pour l'occasion pour faciliter la mise en place de panneaux photovoltaïques et thermiques en toitures. Cet assouplissement veille ainsi à encourager la pose de panneaux photovoltaïques ou solaires et permettre la réalisation de projets contemporains ou s'appuyant sur des innovations techniques ou de développement durable (bioclimatisme, bâtiment basse consommation, recours à des énergies renouvelables...), sous réserve du respect des dispositions applicables au sein du périmètre de l'AVAP.	Préservation d'un capital de surfaces végétales et de plantations, en particulier de zones humides, de haies et parties boisées identifiées par le règlement graphique et par les OAP participant à la séquestration du carbone (au moins 40% du secteur AU1 devant être conservé en espace non imperméabilisé, au moins 50 % de la surface d'une unité foncière à conserver en espace vert de pleine terre en zones UA et UB à dominante d'habitat). Plantations équivalentes en nombre et en essence à prévoir en compensation de la suppression d'arbres existants, correspondant à des essences locales, au sein du site.

12.3 - Incidences sur l'environnement et mesures correctrices ou compensatoires *(suite)*

THÉMATIQUE	INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	MESURES PRISES PAR LE PROJET (DANS UNE DÉMARCHE ERC)
4) Incidences sur le paysage, intégration paysagère du projet	Le projet d'ouverture à l'urbanisation de 1,9 ha du secteur AU2 de la Jaginière, entre la rue René-Guy-Cadou et la rue de la Jaginière et les projets développés également le long de la rue René-Guy-Cadou en entrée d'agglomération, sur le site du Poteau et celui de la Croix Marzille, impliquent un impact sensible sur le paysage, en tendant à transformer ces espaces à dominante naturelle d'entrée d'agglomération en paysage plus urbain. Néanmoins, le projet de modification s'adapte aux sensibilités paysagères des secteurs : ○ en affirmant à travers l'OAP9, un objectif de retraitement paysager qualitatif de l'entrée principale d'agglomération, se traduisant notamment par la définition d'un espace inconstructible le long de la RD 66 pour faire place à un aménagement paysager à dominante végétale, ○ en définissant, au sein de l'OAP18, des obligations de traitement paysager des limites de l'aire de camping-cars envisagé et de conservation et mise en valeur d'un espace vert (reclassé en zone agricole), assurant le traitement d'interface et de transition avec les espaces naturels situés plus à l'Est, ○ en prenant en compte le cône de vue sur la mer depuis la rue René-Guy-Cadou, déjà identifié par le règlement graphique et l'OAP12 du secteur de la Jaginière, impliquant un recul minimal des constructions par rapport à cette voie, le positionnement de l'aire de stationnement en recul de la voie, plutôt en bas de site et le traitement paysager de cette aire devant être adapté pour maintenir une dominante naturelle du parking ne devant à priori être utilisé qu'en période de haute fréquentation (à savoir plutôt en saison la moins pluvieuse), ○ en préservant des haies, éléments structurants le paysage, notamment le long de la voie-ferrée sur le site de la Jaginière, devant être complétées d'autres plantations végétales sur les sites devant participer à la qualité paysagère des aménagements, ○ en conservant, entretenant et valorisant en tant qu'espace vert, la partie de zone humide présente au Nord du secteur AU1 de la Jaginière, permettant de qualifier l'entrée du secteur côté rue de la Jaginière et s'inscrire en continuité de l'aménagement du parc paysager du nouvel Ehpad, ○ en réglementant les hauteurs maximales des constructions et en prenant en compte l'habitat riverain par le traitement de l'interface des sites à aménager pouvant recevoir de nouvelles constructions, par rapport aux propriétés bâties avoisinantes, de manière à faciliter l'insertion paysagère des projets et assurer la cohérence urbaine et paysagère de ces projets avec leur environnement. L'appréciation de ces incidences peut ainsi être nuancée au regard de ces dispositions intégrées au PLU, que soit à travers les OAP respectives des sites ou à travers le règlement. De surcroît, le maître d'ouvrage du projet et la Commune restent très attentifs au soin accordé à la mutation paysagère du secteur, notamment dans le cadre de l'examen des projets qui seront présentés sur les secteurs pour lesquels la Commune est directement impliquée (à travers la maîtrise foncière), ce qui est notamment le cas pour le secteur de la Jaginière et le site de 'actuel Ehpad. A terme, le paysage naturel doit fait place à un paysage plus urbain, pour lequel la qualité du projet architectural et du traitement des abords doit contribuer à une revalorisation paysagère des secteurs concernés.	Préservation de trame verte (haies répertoriées sur les OAP) et bleue (zone humide sur le secteur AU1) Nouvelles plantations d'essences locales avec arbres à prévoir notamment sur le secteur AU1 de la Jaginière, dans le cadre de l'aménagement d'un parc paysager Préservation du cône de vue sur la mer depuis la rue René-Guy-Cadou Traitement paysager des limites des secteurs avec les propriétés riveraines recevant de l'habitat Retraitement paysager de l'entrée principale d'agglomération imposant un recul des constructions possibles sur l'OAP9 Maintien d'un espace non bâti à caractère naturel faisant office d'espace de transition paysagère prévus en interface avec la zone agricole sur le secteur de la Croix Marzille (OAP18)
5) Incidences sur le patrimoine culturel, architectural et archéologique	La partie Ouest du secteur AU1 de la Jaginière est localisée dans le périmètre de l'AVAP: à ce titre, le projet prévoit la prise en compte du cône de vue sur la mer dans le respect des dispositions de l'AVAP. **Incidence maîtrisée,** tout projet devant requérir l'aval de la Commune (propriétaire du terrain) et l'avis de l'ABF (architecte des Bâtiments de France), le site étant intégré au périmètre de l'AVAP	Préservation du cône de vue sur la mer depuis la rue René-Guy-Cadou Qualité architecturale et urbaine requise pour les projets (sous contrôle de la commune et de l'ABF)

12.3 - Incidences sur l'environnement et mesures correctrices ou compensatoires *(suite)*

THÉMATIQUE	INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	MESURES PRISES PAR LE PROJET (DANS UNE DÉMARCHE ERC)
6) Incidences les milieux naturels, sur les continuités écologiques et sur la biodiversité	Les secteurs d'étude ne sont pas concernés par les grands éléments de Trame Verte et Bleue du SCoT du Pays de Retz ou par des continuités écologiques définies au SRCE des Pays de la Loire et par le PLU. Ils sont localisés quasiment en tissu urbain de l'agglomération, nettement en recul de la Baie de Bourgneuf, à l'écart d'espaces naturels inventoriés, protégés et/ou participant à des continuités écologiques. Néanmoins, le projet de modification veille à la prise en compte des qualités naturelles des secteurs, en particulier de la trame verte (trame végétale existante) et bleue (zone humide délimitée au sein du secteur AU1, continuité écologique définie sur sa frange Sud-Est à Nord-Est). A une échelle de proximité, l'ouverture à l'urbanisation partielle du secteur AU2 de la Jaginière prend en compte des enjeux liés à la présence d'une petite zone humide, *présentant néanmoins un enjeu faible pour sa biodiversité* ainsi qu'à certaines haies multi-strates d'intérêt pour la biodiversité et participant à une continuité écologique *(d'intérêt plutôt moindre en l'état)* identifiée sur la partie Nord-Est à Sud-Est du secteur. Afin de préserver et pouvoir valoriser le caractère 'naturel' du site (en lien avec le parc paysager et les espaces extérieurs de déambulation) et de conserver voire d'accroître ses capacités de séquestration du carbone, le règlement projeté du secteur AU1 et l'OAP12 le concernant, visent à : ○ la prise en compte de la zone humide (cf. OAP12 et article 6, chapitre 3 du Titre 1 du règlement) et des éléments de trame verte identifiés par le PLU, et à défaut, si les besoins de surface du projet nécessitent leur altération (en application de la démarche ERC), la recherche et la définition de mesures compensatoires au moins équivalentes, ○ compléter la trame verte de plantation de haie en limite nord-est du site, à l'interface du secteur agricole. Un pourcentage minimum d'espaces verts de pleine terre ou d'espaces 'non imperméabilisés' sera assuré sur l'ensemble des secteurs (cf. incidences sur les eaux pluviales) Le maintien de cette couverture végétalisée (haies, zone humides, espaces verts, fossés) est un gage de préservation d'habitats favorables à la biodiversité rencontrée sur ce secteur. Si la mise en œuvre du projet devait justifier l'absence d'alternative avérée à l'altération ou la suppression de zones humides, des mesures compensatoires seront prévues en cohérence avec les dispositions du SAGE en vigueur.	Maintien de secteurs pour leur intérêt écologique : zone humide, haies bocagères, complément de haies, boisements ou d'arbres remarquables à préserver au sein de l'OAP12 et de l'OAP17 et sur le secteur de la Rogère, bosquet au Nord de l'OAP9 (classé en zone N et EBC) Obligation de conserver une haie d'essences locales en limite Est du secteur visé par le projet d'aire de stationnement pour camping-cars (cf. OAP18), cette haie participant à une continuité écologique poursuivie plus au Sud sur le secteur de la Jaginière Obligation de maintenir au moins 40% d'espaces non imperméabilisés en secteur AU1 de la Jaginière et d'au moins 50 % de surfaces végétales de pleine terre en zones UA et UB (cf. OAP 9, 12, 17 et 18). Obligation de procéder à la démarche ERC pour assurer la préservation de la zone humide délimitée sur le secteur AU1 OAP12 de la Jaginière Obligation de replanter en cas de suppression d'éléments arborés identifiés sur l'OAP, qui nécessiteraient d'être supprimés.

12.3 - Incidences sur l'environnement et mesures correctrices ou compensatoires *(suite)*

THÉMATIQUE	INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	MESURES PRISES PAR LE PROJET (DANS UNE DÉMARCHE ERC)
7) Agriculture et consommation d'espace	La présente modification n'entraînera pas d'incidences sur les espaces agricoles pérennes définis dans le SCoT du Pays de Retz. Les différents projets impliqués par la modification du PLU sont sans incidence directe ou indirecte sur l'agriculture puisque : ○ Ces terrains ont fait ou font l'objet d'acquisition par la Commune ou relèvent de propriétés privés sans lien avec l'agriculture ; ○ Ils ne font plus l'objet d'exploitation agricole et ne présentent plus d'intérêt notable pour les agriculteurs ; ○ Cette modification s'inscrit le cadre du PLU en vigueur, approuvé en 2018, qui justifie déjà d'une consommation d'espace modérée en compatibilité avec les dispositions du SCoT en vigueur. Chacun des secteurs étudiés ne sont pas compris dans les espaces agricoles pérennes définis par le SCoT du Pays de Retz. Le projet de modification n°1, implique une possible consommation d'espace agricole ou naturel de 2,68 ha pour les secteurs concernés (cf. précisions apportées au chapitre 12.5.6 - page 158). Cette consommation est déjà anticipée dans les objectifs de réduction de consommation définis par le PADD du PLU en vigueur, approuvé en 2018, qui respecte ainsi les dispositions du SCoT en vigueur en matière de gestion économe de l'espace (cf. page 185 du rapport de présentation existant). Ce projet de modification n°1 s'inscrit aussi dans l'objectif de consommation maximale d'environ 9 ha à un horizon 2031 (cf. chapitre 12.5.6 - page 158) correspondant à l'objectif de réduction de 50 % de la consommation d'espace agricole, naturel ou forestier (par rapport à la consommation mesurée entre 2011 et 2021), ayant été défini par la loi dite 'Climat et Résilience' du 22 août 2021. Il implique à que la Commune régule l'avenir les futures extensions urbaines dans la limite de ce potentiel admissible (environ 9,1 ha) pour respecter cet objectif de 50 % à l'horizon 2031 (et maintienne donc fermer à l'urbanisation une partie de ses secteurs AU2).	
8) Bruits, nuisances, gestion des risques de nuisances, de pollutions et incidences sur la santé humaine	La mise en service des aires de stationnement en entrée d'agglomération, notamment l'aire de stationnement déporté, visé reporter une partie du trafic de véhicules motorisés vers des secteurs plus reculés des principaux quartiers d'habitat et ainsi à réduire les nuisances sonores liées à la rotation de véhicules en centre-bourg et sur l'agglomération. En dehors de la période de travaux, les projets développés sur les secteurs d'entrée d'agglomération et sur la partie du secteur AU1 de la Jaginière destinée au logements pour personnes âgées, devraient générer un minimum de gênes sonores surtout liées au trafic de véhicules, mais la nature de ces projets et le positionnement de l'aire de camping-cars en recul d'habitations et proche de l'échangeur du Poteau permettent d'escompter de faibles nuisances sonores résultant de ces 'équipements'. Les objectifs de traitement d'interface des projets avec l'environnement proche, notamment bâti, doivent permettre de bien encadrer et faciliter l'insertion de ces projets pour qu'ils évitent toute gêne pour les riverains. Une attention particulière devra être portée au projet d'Ehpad sur le secteur AU1 et au projet développé sur le site actuel de l'Ehpad, pour s'assurer que les futurs projets ne génèrent pas de nuisances sensibles pour les riverains (notamment par une prise en compte des ombres portées). Par ailleurs, ces projets ne génèrent pas de risques particuliers de pollutions ou autres nuisances. Il est aussi à noter que le choix des plantations végétales veillera à privilégier des essences locales évitant celles susceptibles d'être particulièrement allergènes. Les dispositions prises pour assurer la gestion de la ressource en eau, pour réduire les émissions polluantes à l'atmosphère et préserver la qualité de l'air en agglomération, pour réduire les impacts des projets sur les sols et sous-sols et sur les espaces 'naturels' sont autant de gage pour réduire les incidences du projet sur l'environnement humain et pour préserver la qualité du cadre de vie et la santé humaine.	

12.3 - Incidences sur l'environnement et mesures correctrices ou compensatoires *(suite)*

THÉMATIQUE	INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	MESURES PRISES PAR LE PROJET (DANS UNE DÉMARCHE ERC)
9) Incidences sur le trafic et les voies de communication, sur les déplacements	Le projet amène à réorienter une partie de flux routiers en les reportant sur des voies plus adaptées en entrées d'agglomération ou sur les pourtours du centre de l'agglomération. Le projet d'ouverture à l'urbanisation sur le secteur AU1 de la Jaginière et ceux développés en entrée d'agglomération entraîneront certes un accroissement du trafic de manière plus directe : • sur la rue René-Guy-Cadou (principale voie d'accès au secteur AU1 de la Jaginière), • le cas échéant et vraisemblablement sur la rue de la Jaginière, même en l'absence de création d'accès direct sur cette voie, • de manière indirecte sur la route Bleue et sans doute, mais de manière plus limitée sur les autres voies de l'agglomération. Ces voies présentent néanmoins des gabarits suffisants pour supporter le surcroît de trafic escompté. Néanmoins, des retraitements (déjà envisagés par la Commune et en cours à certains endroits) doivent intervenir pour mieux sécuriser les cheminements ''doux'' et 'apaiser' la circulation, notamment sur la rue René-Guy-Cadou et sur la rue de la Jaginière. Mais de manière globale, le projet de modification du PLU s'inscrit dans une démarche visant à mieux maîtriser les déplacements au sein de l'agglomération, à inviter au développement des 'mobilités actives', pour que le centre-bourg puisse toujours respirer, y compris en période de haute fréquentation. Le transfert de l'aire de camping-cars vers un secteur moins immergé dans le tissu urbain proche du centre de l'agglomération, permet d'envisager le report d'une partie du trafic lié à ces équipements, vers des espaces plus à même de recevoir ces flux automobiles. La mise en service des aires de stationnement en entrée d'agglomération, notamment l'aire de stationnement déporté, visé à éviter une saturation du centre par le trafic de véhicules motorisés aux périodes de haute fréquentation de l'agglomération et des plages. Il s'agit aussi de limiter les coûts environnementaux de la circulation des véhicules en quête de stationnement dans le centre, en les orientant de fait vers des parkings d'entrée d'agglomération. (cf. projet sur le secteur AU1 de la Jaginière). A l'échelle locale, l'emplacement des projets développés en entrée d'agglomération à proximité de la gare, du circuit 'vélocéan' et des cheminements ''doux'' existants (dont certains rue Cadou doivent être améliorés), permet d'escompter une incitation aux mobilités 'actives' et une limitation du recours à l'automobile ou des distances de trajets par rapport aux quartiers d'habitat et donc une limitation des émissions de gaz à effet de serre. Le transfert envisagé de l'EHPAD et du projet de résidence autonomie (ou assimilée) de l'autre côté de la voie-ferrée implique un retraitement de la rue R.G. Cadou RD 66) pour regagner le centre-bourg par des modes de déplacement ''doux'' (s'adressant essentiellement aux personnes autonomes et mobiles plus qu'aux usagers de l'EHPAD dont moins de 10 % des résidents n'est en capacité de sortir de l'EHPAD, y compris avec un accompagnement).	Mise en place des aires de stationnement, de co-voiturage en entrée d'agglomération, proche de la gare (mesure intrinsèque au projet de modification) Assurer la desserte de chacun des secteurs par cheminements 'doux', reliés au centre, aux plages et à la gare. Etudier les capacités de création d'un cheminement ''doux'' en site propre bénéficiant d'un franchissement (type passerelle) de la voie-ferrée sur le secteur de la Jaginière Est, dans le cadre d'une éventuelle ouverture à l'urbanisation du secteur AU2, cette liaison ''douce'' devant faciliter la relation entre les quartiers périphériques Nord et le centre-bourg de la Bernerie-en-Retz *Actions d'accompagnement :* Retraitement envisagé de la rue René-Guy-Cadou (RD66) depuis le Poteau jusqu'au centre-bourg pour améliorer le confort des cheminements ''doux'' et notamment du franchissement de la voie-ferrée (à revoir en concertation avec les services de la SNCF et du Conseil départemental) - *cf. Plan d'Actions Communal des Mobilités Actives (PACMA) validé en 2021 par la Commune*.

12.4 - Conséquences éventuelles de la modification du PLU sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences sur les sites Natura 2000

Le principal secteur d'étude, concerné par le projet d'ouverture à l'urbanisation, est localisé à environ 650 mètres à vol d'oiseau du site Natura 2000 le plus proche, à savoir de la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) n° FR52000653 (Directive Habitats) et Zone de Protection Spéciale n° FR 5212009 (Directive Oiseaux) concernant la Baie de Bourgneuf (*cf. état initial de l'environnement*).

Ces sites Natura 2000, qui représentent des milieux naturels récepteurs sensibles; se situent donc à l'aval du projet et de manière générale à l'aval de l'agglomération de La Bernerie-en-Retz.

De ce fait, la régulation des eaux pluviales prévue sur le secteur d'étude, imposée par le règlement en cohérence avec le zonage d'assainissement pluvial, (eaux pluviales générées par l'imperméabilisation du projet), restreignent sensiblement les risques de modification brutale des conditions d'écoulement, des flux et débits rejetés vers la baie, les apports brutaux en eaux de ruissellement étant susceptibles d'avoir des incidences notables sur le riche écosystème de la baie et sur les cultures marines (ressources conchylicoles).

Pour les autres sites (intégrés à des zones UA ou UB), le règlement déjà en vigueur car adopté par le PLU de 2018, impose également des dispositions visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à conserver un minimum de surfaces de pleine terre.

Les eaux usées générées par le projet seront traitées en station d'épuration avant rejet vers les milieux récepteurs.

Il est aussi à souligner que le développement projeté sur les sites visés par les projets modifiant de manière plus notable le PLU, se fera :

- ou bien au sein du tissu urbain existant de l'agglomération dans le cadre de projets de requalification urbaine (cf. projets de la rue Jeanne d'Arc, projet de requalification du site actuel de l'ehpad),
- ou bien dans la continuité même de l'agglomération pour des projets perçus en tant qu'extensions de l'agglomération, sur des espaces déjà classés en zone urbaine ou voués à être urbanisés (pour rappel, le PLU en vigueur, qui définit la zone AU2 de la Jaginière, a fait l'objet d'une évaluation environnementale en 2018). Ces secteurs sont déjà suffisamment proches d'espaces déjà artificialisés et urbanisés du bourg, que ces extensions paraissent même s'inscrire dans une enveloppe globale de l'agglomération,
- ou bien au sein de l'enveloppe urbaine définissant le secteur déjà urbanisé de la Blinière, identifié par le SCoT du Pays de Retz.

A l'exception du site actuel de l'Ehpad, avenue Gautier, qui certes proche du rivage et du site Natura 2000, est déjà urbanisé, il est également précisé que les autres principaux secteurs d'étude sont localisés au cœur de l'agglomération ou plutôt au Nord voire en entrée d'agglomération, soit en recul du site Natura 2000 lié à la Baie de Bourgneuf par rapport au reste de l'agglomération (près de 7000 habitants y sont regroupés).

Les dispositions prises pour préserver la zone humide au sein du secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation (par une représentation graphique spécifique sur l'OAP12) ainsi que la préservation de la trame végétale la plus intéressante (haies) sur ce secteur, comme pour le site d'entrée d'agglomération du Poteau, contribuent à préserver les habitats pour de nombreuses espèces, notamment pour les espèces d'oiseaux ou d'insectes et à pérenniser la biodiversité locale.

De plus, la préservation de bois (entrée d'agglomération), d'arbres (ajout sur la ZAC de la Rogère) et de haies héritées de la trame bocagère prévue par les dispositions du règlement et les OAP contribue à préserver le territoire de chasse des chiroptères fréquentant notamment le secteur de la Jaginière (mais pas seulement) pour se nourrir ou se déplacer. Ces éléments représentent également des habitats terrestres pour de nombreuses espèces (insectes, reptiles, oiseaux, amphibiens, …).

Le projet de modification n°1, à travers les mesures prises pour assurer une qualité aux projets et en maîtriser leurs éventuels impacts, n'a donc pas d'incidences notables sur les sites Natura 2000. Il ne remet pas en cause les objectifs de conservation des espèces et habitats naturels d'intérêt communautaire. Il n'est donc pas proposé de mesures compensatoires, les mesures intrinsèques aux projets permettant d'éviter toute atteinte aux sites Natura 2000.

12.5 - Indicateurs de suivi

Au titre de l'évaluation environnementale et conformément à l'article R.151-3 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation définit les critères indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 . Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de La Bernerie-en-Retz approuvé le 26 octobre 2018 a fait l'objet d'une évaluation environnementale intégrée dans le rapport de présentation du PLU et identifié des indicateurs de suivis.

La présente modification n°1 du PLU représente l'occasion de pouvoir reprendre et mettre à jour les indicateurs les plus pertinents, pour ceux étant concernés par la présente modification, afin d'assurer le suivi des effets de la présente évolution du PLU, à savoir :

Thématique	Indicateur clé	Source	Etat « zéro »	Objectif
Consommation et utilisation de l'espace	Nombre de logements et surface consommée correspondante : - en zone U - en zone AU	Commune	Consommation entre 2009 et mi-2017 : ~ 23,8 ha pour ~ 352 logements soit 2,98 ha/an Part des logements réalisés par 'renouvellement urbain' (au sein des enveloppes urbaines) : ~ 43 % Rythme de production de logements les années passées : – 32 lgts/an entre 1999 et 2006 – 51 lgts/an entre 2007 et 2017	Production de 38 à 40 logements/an, Densité minimale de 15 logements à l'ha pour les nouvelles opérations d'urbanisation Densités urbaines supérieures en centre-bourg ou sur ses proches abords Réduire d'environ 30 % la consommation d'espace agricole et naturel pour le développement de l'habitat et des équipements d'intérêt collectif (à l'horizon fin 2028) Réduire d'au moins 50 % la consommation d'espace agricole et naturel à l'horizon 2031 (cf. loi ''Climat et Résilience'')
	Surface consommée par les activités et les équipements	Commune	Consommation entre 2009 et mi-2017 : 18,2 hectares soit ~ 2,27 ha/an	Réduire d'au moins 10 % la consommation d'espace agricole et naturel parle développement de sites d'activités économiques (horizon 10 ans à compter de l'approbation du PLU en 2018).
	Nombre d'exploitations agricoles	Chambre d'Agriculture	0 exploitation agricole en 2017	
	Nombre d'exploitations conchylicoles	Commune	8 ostréiculteurs en 2017	
Climat et énergie	Nombre d'installations en matière de production d'énergie renouvelable	Commune	Année de référence : fin 2016 32 installations solaires photovoltaïques sur la commune	
Déplacements	Surfaces de retraitements de carrefours et voiries	Commune	Année de référence : 2018	Surface définie par des emplacements réservés au PLU = 1101 m²
	Linéaire de cheminements doux réalisés	Commune	Année de référence : 2018	Surface définie par des emplacements réservés au PLU = 10389 m²
	Nombre moyen de véhicules par jour sur les RD 13 et RD 97	CD44	RD 97 : 3617 véh/j en 2011 RD 13 : 9176 véh/j en 2010	Aménagements d'aires de stationnement afin de désengorger la circulation vers et dans le centre-bourg
	Évolution de l'offre en transport alternatif à la voiture	CD44	Lignes de car LILA pour le 44 Ligne n°3 arrêts sur la commune	

12.5 - Indicateurs de suivi *(suite)*

Thématique	Indicateur clé	Source	Etat « zéro »	Objectif
Gestion de l'eau	Suivi des dispositifs d'assainissement non collectifs (nb de dispositifs mis aux normes)	SPANC de la CA	21 installations diagnostiquées en 2016, 57% de ces installations sont conformes dont : - 6 conformes - 6 conformes avec réserve - 9 non conformes	
	Suivi de la charge organique et hydraulique de la station d'épuration en fonction de sa capacité	Zonage d'Assainissement Eaux Usées (Artelia)	station d'épuration du Salineau des Moutiers-en-Retz : mise en service en 1995 - capacité de 23670 EH - chargée à 70% en 2017 en période estivale	
	Recensement des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales dans les nouvelles opérations d'urbanisation	Commune	La commune a réalisé un Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial et un zonage d'assainissement pluvial en 2017	
Déchets	Nombre de points de collecte des papiers journaux magazines et verre	Communauté d'Agglomération	37 points de collecte en 2017	
Risques et nuisances	Nombre, localisation et évolution des sites et sols pollués	Site Internet Basias (http://basias.brgm.fr/) Commune	11 sites BASIAS en 2017	
	Suivi des arrêtés de catastrophes naturelles	Arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle (Site Internet : http://macommune.prim.net/)	5 arrêtés : en 1983, 1998, 1999, 2000et 2010	
Patrimoine naturel	Surfaces en zones humides : - inventoriées et protégées - détruites - restaurées	Commune	14,5 hectares de zones humides inventoriées en 2011-2012 et protégées au PLU en 2017 + + 0,25 ha de zone humide délimitée en 2021 à préserver	Préserver les zones humides inventoriées.
	Surfaces de boisements protégés	Commune	12,3 hectares de boisements protégés en Espaces Boisés Classés (EBC) 17,8 hectares de boisements et 302 + 19 arbres remarquables isolés protégés au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 (ancien L.123-1.5-III-2°) du Code de l'Urbanisme	Préserver les boisements et les arbres remarquables isolés protégés au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 (ancien L.123-1.5-III-2°) du Code de l'Urbanisme
	Suivi du maillage bocager	Commune	12,27 kml + 0,061 kml de haies sont préservées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme	Préserver les haies protégées au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 (ancien L.123-1.5-III-2°) du Code de l'Urbanisme
Patrimoine bâti	Suivi du patrimoine bâti remarquable et du petit patrimoine	Commune	43 bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial, 36 clôtures (murs, murets…) et 12 éléments du petit patrimoine ont été inventoriés	Préserver les éléments du patrimoine bâti remarquable et du petit patrimoine au titre des articles L.151-19 (ancien L.123-1.5-III-2°) du Code de l'Urbanisme

12.6 - Articulation avec les autres documents d'urbanisme, plans ou programme

12.6.1. Compatibilité avec le SCoT du Pays de Retz

Le SCoT du Pays de Retz a été approuvé le 28 juin 2013. Conformément à l'article L.131-4 du code de l'urbanisme, le projet de modification du PLU doit être compatible avec le SCoT. Le projet de modification du PLU veille à respecter les objectifs et orientations du SCoT.

Principales orientations du SCoT du Pays de Retz	Dispositions prises par le PLU en compatibilité avec le SCoT
1. Organiser l'espace et les grands équilibres du territoire – Etudier dans les PLU le potentiel de renouvellement urbain – Assurer une densité moyenne minimale de 15 log/ha dans les bourgs – Identifier les villages, hameaux et formes complexes modernes : définition de projets de village ou de hameau pour ceux pouvant accueillir plus de 3 logements supplémentaires et traduction en orientations d'aménagement et de programmation – Ne pas étendre les secteurs d'habitat isolé – Réduire la consommation d'espace de -30% pour l'habitat et -10% pour les activités – Préciser dans les PLU les modalités d'application de la Loi Littoral définies dans le SCoT : pastillage des espaces bâtis localisés au sein des espaces remarquables, coupures d'urbanisation, bande des 100 m, espaces proches du rivage – Évaluer à l'échelle communale la capacité d'accueil et de développement	Le projet de modification du P.L.U. limite la consommation d'espaces agricoles ou naturels, l'étalement urbain et le mitage de l'espace agricole : . en privilégiant la densification du bourg et en favorisant les opérations de renouvellement urbain, notamment sur le secteur de l'OAP1 dont le périmètre est étendu pour permettre une requalification d'une partie du parking Wilson et en instaurant l'OAP17 permettant la requalification du site de l'Ehpad, et en reprécisant les objectifs de production de logements sur des secteurs visés par des OAP, renforçant l'objectif de création de nouveaux logements au sein de l'agglomération (plutôt de l'ordre de 50 à 55% minimum) et limitant donc la part de logements créés par extensions urbaines. . en limitant les possibilités de construction en dehors de l'agglomération, par des compléments (limités) d'urbanisation au sein des enveloppes urbaines du secteur du Pré Tarin et de la Blinière, identifiés en tant que secteurs déjà urbanisés par le SCoT du Pays de Retz (capacité restante de 6 à 8 logements dans l'enveloppe urbaine du Pré Tarin et de 4 logements + 3 cas possibles de changement de destination sur la Blinière), . en limitant progressivement l'ouverture à l'urbanisation du secteur AU2 de la Jaginière de manière à respecter un objectif de réduction de consommation d'espace agricole et naturel de 50 % à un horizon 2031 par rapport à celle relevée entre 2012 et 2021 permettant de respecter les objectifs minima définis par le SCoT, . en tablant sur une densité globale moyenne d'au moins 20 logements/ha à l'échelle communale (rapport entre le total des logements produits et la surface consommée (hors surface de renouvellement urbain). Le projet de modification n'impacte ni les deux coupures d'urbanisation définies par le PLU en compatibilité avec le SCoT ni les espaces naturels remarquables classés en zone NR., ni la bande de 100 m à compter de la limite haute du rivage (loi Littoral).
2. Protéger les sites naturels, agricoles et forestiers – Préserver les espaces agricoles pérennes, les classer en zone agricole dans les PLU – Préciser la trame verte et bleue à l'échelle des PLU – Réaliser un inventaire quantitatif et qualitatif des haies et protéger les haies les plus intéressantes au niveau écologique, hydrologique ou paysager – Préserver et valoriser les boisements	Le projet de modification veille à préserver les espaces agricoles pérennes du SCoT en zone naturelle ou agricole : tout secteur visé par le projet est localisé en dehors des 'espaces agricoles pérennes' définis par le SCoT (cf. état initial de l'évaluation environnementale - *cf. chapitre 12.1.5 précédent)*. Les continuités écologiques définies dans le cadre de la Trame Verte et Bleue sont pour l'essentiel classées en zone naturelle ou agricole : au travers des mesures prises pour assurer la prise en compte des qualités naturelles et paysagères du secteur (préservation de haies, de bois, de zones humides, de surfaces végétales, …), le projet de modification ne porte pas préjudice aux continuités écologiques identifiées dans le SCoT et veille à favoriser 'la nature en ville''. Le projet de modification du PLU complète la préservation des haies et arbres remarquables préservés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme : complément de haies à préserver en entrée d'agglomération sur le site ''du Poteau'' et d'arbres à préserver sur le secteur UBR (ZAC de la Rogère). Haies bocagères d'intérêt écologique et paysager : 12,3 kml + 61 ml de haies préservées et arbres remarquables isolés : 302 +19, soit 321.
3. Répondre aux objectifs et principes de la mixité sociale et de la politique de l'habitat – S'intégrer dans les objectifs de production de logements définis par les PLH quand ils existent – Atteindre une part de 10 % de logements locatifs sociaux dans la production de logements	Le Plan d'Aménagement et de Développement Durables favorise une offre diversifiée de l'habitat, garante de la mixité sociale et du renouvellement démographique de la commune. Le projet de modification n°1 du PLU institue les secteurs de mixité sociale les zones UA, UB (hors UBh), AU1 et AU2, exigeant une part minimale de logements sociaux pour toute opération prévoyant au moins 4 logements (ou 4 lots). Cette modification induit un élargissement des obligations de production minimale de logements sociaux à plusieurs secteurs visés par des OAP qui sont donc modifiées, permettant de porter l'objectif minimal de création de logements locatifs sociaux sur ces secteurs à 25 % (minimum) et d'y ajouter des objectifs de création de logements abordables.

12.6 - Articulation avec les autres documents d'urbanisme, plans ou programme *(suite)*

12.6.1. Compatibilité avec le SCoT du Pays de Retz *(suite)*

Principales orientations du SCoT du Pays de Retz	Dispositions prises par le PLU en compatibilité avec le SCoT
4. Développer l'économie et l'emploi sur tout le territoire – Maintenir des capacités d'accueil de l'activité économique – Optimiser le foncier à vocation économique – Permettre la mise en œuvre de projets de ZAP que lorsque les ZAP existantes à l'échelle de la commune s'approcheront de la saturation – Favoriser un aménagement qualitatif des zones d'activités – Harmoniser l'aménagement commercial – Améliorer l'accessibilité numérique du territoire	Le PADD soutient l'offre commerciale et de services de proximité du centre-bourg, en interdisant notamment le changement de destination des locaux commerciaux dans le règlement. Le projet de modification n°1 du PLU assouplit les dispositions relatives au changement de destination des locaux commerciaux dans le règlement écrit, sans remettre en cause la préservation des linéaires de commerces / services définis au règlement. Il laisse aussi la faculté de : - créer des cellules d'activités (services) en rez-de-chaussée des bâtiments devant être édifiés sur le secteur de requalification urbaine de la rue Jeanne d'Arc (terrain de football actuel), - construire un 'Espace santé' sur le site actuellement occupé par l'aire de camping-cars du centre (partie du parking Wilson).
5. Définir une stratégie de mobilité durable – Améliorer et compléter le réseau routier – Favoriser la proximité pour rendre attractifs les modes alternatifs à la voiture – Favoriser l'articulation entre urbanisme et transports collectifs – Valoriser l'activité touristique en s'appuyant sur le développement d'itinéraires de promenade	Le projet de modification prévoit : - la possibilité d'aménager des aires de stationnement en entrées d'agglomération : l'une pouvant être utilisée pour le covoiturage sur l'OAP9 d'entrée d'agglomération, une autre pour reporter le stationnement des camping-cars du centre (rue Jeanne d'Arc) au site de l'OAP18, rue René-Guy-Cadou en entrée d'agglomération, la troisième sur le secteur de l'OAP12 de la Jaginière en tant qu'aire déportée, de manière à délester le trafic du centre-bourg surtout en période de haute fréquentation, - la requalification des entrées et traversées d'agglomération, - l'affirmation de desserte ''douce'' propice aux mobilités actives au sein des secteurs à aménager et leurs liaisons vers le centre-bourg voire vers les plages *(cf. Plan d'Actions Communal des Mobilités Actives (PACMA) validé en 2021 par la Commune).*
6. Déterminer les conditions permettant d'assurer la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production d'énergie à partir de sources renouvelables – Favoriser le développement des énergies renouvelables	Le règlement du PLU permet le recours aux énergies renouvelables. Les OAP encouragent les projets favorisant les économies d'énergie et la valorisation des énergies renouvelables.
7. Protéger l'environnement – Veiller à la protection des ressources en eaux locales dans les PLU – Intégrer les inventaires de zones humides dans les PLU et assurer leur protection dans le zonage, le règlement, les OAP – Préciser dans les PLU les modalités de gestion des eaux usées et pluviales – Identifier et valoriser les vues immédiates et lointaines sur les paysages – Préserver dans les PLU les coupures vertes définies dans le SCoT – Recenser et valoriser le patrimoine urbain, rural, maritime, lacustre et estuarien du Pays de Retz – Avoir une réflexion sur l'aménagement et la valorisation des entrées de ville – Prendre en compte le risque inondation	La qualité des paysages, du patrimoine bâti et des milieux naturels est prise en compte et préservée par le projet de modification du P.L.U : cônes de vue préservés (notamment le long de la rue R.G.-Cadou, sur l'OAP 12 de la Jaginière), requalification et retraitement paysagère de la principale entrée de ville (OAP9), protection des zones humides, notamment sur l'OAP12 de la Jaginière ainsi que des haies et boisements d'intérêt, des arbres remarquables (cf. ZAC de la Rogère).. Le projet prend en compte le zonage d'assainissement des eaux usées, celui des eaux pluviales et le schéma directeur d'assainissement pluvial (SDAP) menés parallèlement au PLU. Au travers des mesures prises pour assurer la prise en compte des qualités naturelles et paysagères du secteur (préservation de haies, de bois, de zones humides, de surfaces végétales, …), le projet de modification ne porte pas préjudice aux continuités écologiques identifiées dans le SCoT et veille à favoriser 'la nature

12.6 - Articulation avec les autres documents d'urbanisme, plans ou programme *(suite)*

12.6.2. Compatibilité avec le PLH de Pornic Agglo Pays de Retz (2019-2024)

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2019-2024 a été approuvé le 29 novembre 2018.

Le PLH émet un objectif de production de 240 logements (soit 40 par an) pour la commune de la Bernerie-en-Retz, dont une part minimale de 10 % de logements locatifs sociaux (soit 24 sur 6 ans ou 4 par an).

Depuis fin 2018, ce sont environ 140 logements, soit environ 46 logements par an qui ont été réalisés.

Le projet de modification du PLU de La Bernerie-en-Retz a surtout pour objectif d'assurer une part minimale de logements sociaux non seulement pour répondre aux orientations du PLH mais aussi pour anticiper l'application à venir de l'article 55 de la loi SRU imposant une part minimale de 25 % de logements sociaux au sein du parc de résidences principales.

L'instauration des secteurs de mixité sociale correspondant aux zones UA, UB (hors UBh), AU1 et AU2, s'inscrit dans cette perspective en exigeant une part minimale de logements sociaux pour toute opération prévoyant au moins 4 logements (ou 4 lots). Cette modification induit un élargissement des obligations de production minimale de logements sociaux à plusieurs secteurs visés par des OAP qui sont donc modifiées, permettant de porter l'objectif minimal de création de logements locatifs sociaux sur ces secteurs à 25 % (minimum) et d'y ajouter des objectifs de création de logements abordables.

Ce sont ainsi environ 70 logements locatifs sociaux qui sont escomptés sur les seuls secteurs concernés par les OAP, en cohérence avec l'objectif minimal fixé par le PLH.

12.6.3 Prise en compte du PCAET de Pornic Agglo Pays de Retz

Les projets visés par la modification du PLU veillent à respecter les grands objectifs retenus par le PCAET approuvé le 19 décembre 2019
Le PCAET (2019-2025) définit les grands objectifs suivants à l'horizon 2030 :

- ***Vers un territoire sobre en énergie*** : *il s'agit de réduire d'au moins 40 % les gaz à effet de serre émis sur le territoire par rapport à 1990 et de baisser de 20 % la consommation d'énergie sur le territoire par rapport à 2012.*
- ***Vers un territoire autonome :*** *32 % des énergies consommées devront être des énergies renouvelables.*
- ***Vers un territoire préservé et résilient*** *dans un contexte de changement climatique*.
- ***Vers un territoire exemplaire*** *(notamment en économie d'énergie et en production d'énergies renouvelables).*

Les projets ayant pour objectif de délester le centre-bourg de stationnement ventouse et de flux routiers, auront pour effet de limiter les déplacements en agglomération et d'inciter aux mobilités actives ou favoriser des déplacements économes en énergie et peu polluants (cf. projet d'aire de co-voiturage et aiure de stationnement déporté à usage mutualisé).

Le projet développé sur le secteur de la Jaginière ou les programmes de requalification urbaine escomptent la réalisation de constructions édifiées à partir de matériaux renouvelables, orientées dans la mesure du possible vers le sud pour profiter des apports solaires et veiller à être économes et autonomes en énergie, en bénéficiant d'isolation thermique performante et de panneaux solaires.

12.6.4. Prise en compte du SRCE

Les projets visés par la modification n°1 du PLU sont localisés en dehors des continuités écologiques identifiées dans le SRCE des Pays de la Loire et précisées par le PLU en vigueur. Il n'a pas d'impact sur la trame verte et bleue définie par le SRCE, ni sur la trame verte et bleue définie par le PLU.

12.6.5. Compatibilité avec le SDAGE Loire-Bretagne et avec le SAGE Logne, Boulogne, Ognon et Grand Lieu

La commune de La Bernerie-en-Retz est incluse :

- dans le périmètre du **SDAGE** (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) **Loire Bretagne** dont la révision pour la période 2022-2027 a été approuvée le 18 mars 2022,
- dans le périmètre du **SAGE** (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) du **Marais Breton et du Bassin Versant de la Baie de Bourgneuf** approuvé le 16 mai 2014.

La modification du PLU doit être compatible avec les orientations du SDAGE relatives à l'urbanisme, mises en exergue ci-après (en vert) :

CHAPITRE 1 : repenser les aménagements des cours d'eau dans leur bassin versant
[…]
1L - Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et les capacités de ralentissement des submersions marines

1I-1 encadrement de la création de nouvelles digues

1I-5 prise en compte de l'enjeu inondation en zone urbanisée pour l'entretien des cours d'eau

CHAPITRE 2 : réduire la pollution par les nitrates
[…]
3D - Maîtriser les eaux pluviales par la mise en place d'une gestion intégrée à l'urbanisme

3D-1 prévenir et réduire le ruissellement et la pollution des eaux pluviales

Les collectivités réalisent, en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, un zonage pluvial délimitant les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Ce zonage offre une vision globale des mesures de gestion des eaux pluviales, prenant en compte les prévisions de développement urbain et industriel. Les zonages sont réalisés avant 2026.
Il est fortement recommandé de retranscrire les prescriptions du zonage pluvial dans les PLU comme le permet l'article L. 151-24 du code de l'urbanisme.
Afin d'encadrer les permis de construire et d'aménager, les documents d'urbanisme prennent dans leur champ de compétence des dispositions permettant de :
•limiter l'imperméabilisation des sols,
•privilégier le piégeage des eaux pluviales à la parcelle et recourir à leur infiltration sauf interdiction réglementaire,
•faire appel aux techniques alternatives au « tout tuyau » (espaces verts infiltrants, noues enherbées, chaussées drainantes, bassins d'infiltration, toitures végétalisées stockantes, puits et tranchées d'infiltration…) en privilégiant les solutions fondées sur la nature,
•réutiliser les eaux de ruissellement pour certaines activités domestiques ou industrielles.

3D-2 limiter les apports d'eau de ruissellement dans les réseaux d'eaux pluviales et le milieu naturel dans le cadre des aménagements
Si les possibilités de gestion à la parcelle sont insuffisantes (infiltration, réutilisation…), le rejet des eaux de ruissellement résiduelles dans les réseaux séparatifs des eaux pluviales puis dans le milieu naturel sera opéré dans le respect des débits acceptables par ces derniers et de manière à ne pas aggraver les écoulements par rapport à la situation avant aménagement.

Dans cet objectif, les documents d'urbanisme comportent des prescriptions permettant de limiter l'impact du ruissellement résiduel. A ce titre, il est fortement recommandé que les SCoT mentionnent des dispositions exigeant, d'une part des PLU qu'ils comportent des mesures relatives aux rejets à un débit de fuite limité appliquées aux constructions nouvelles et aux seules extensions des constructions existantes, et d'autre part des cartes communales qu'elles prennent en compte cette problématique dans le droit à construire. En l'absence de SCoT, il est fortement recommandé aux PLU et aux cartes communales de comporter des mesures de même nature.

À défaut d'une étude spécifique précisant la valeur de ce débit de fuite, le débit de fuite maximal sera de 3 l/s/ha pour une pluie décennale et pour une surface imperméabilisée raccordée supérieure à 1/3 ha.

[…]

CHAPITRE 8 : préserver et restaurer les zones humides
8A - Préserver et restaurer les zones humides pour pérenniser leurs fonctionnalités

8A-1 les documents d'urbanisme
Les PLU incorporent dans les documents graphiques des zonages protecteurs des zones humides et, le cas échéant, précisent dans le règlement ou dans les orientations d'aménagement et de programmation, les dispositions particulières qui leur sont applicables en matière d'urbanisme. Ces dispositions tiennent compte des fonctionnalités des zones humides identifiées. Les zones humides littorales peuvent être identifiées et préservées dans les documents d'urbanisme en tant qu'espaces remarquables au sens de l'article L. 121-23du code de l'urbanisme.

8A-3 interdiction de destruction de certains types de zones humides
Les zones humides présentant un intérêt environnemental particulier (article L. 211-3 du code de l'environnement) et les zones humides dites zones stratégiques pour la gestion de l'eau (article L. 212-5-1 du code de l'environnement) sont préservées de toute destruction même partielle. Toutefois, un projet susceptible de faire disparaître tout ou partie d'une telle zone peut être réalisé s'il bénéficie d'une déclaration d'utilité publique (DUP), sous réserves cumulatives :

- *qu'il n'existe pas de solution alternative constituant une meilleure option environnementale,*
- *que le projet ne compromette pas l'atteinte du bon état des eaux, sauf à être reconnu comme projet d'intérêt général majeur,*
- *que le projet ne porte pas atteinte aux objectifs de conservation d'un site Natura 2000 sauf pour des raisons impératives d'intérêt public majeur, dans les conditions définies aux alinéas VII et VIII de l'article L. 414-4 du code de l'environnement.*

8A-4 limitation des prélèvements d'eau en zones humides
Les prélèvements d'eau en zone humide, à l'exception de l'abreuvement des animaux qui y pâturent, sont déconseillés s'ils compromettent son bon fonctionnement hydraulique et biologique. Tout site de tourbière arrivant en fin d'exploitation fait l'objet d'une remise en état hydraulique et écologique par l'exploitant et à ses frais.

12.6.5. Compatibilité avec le SDAGE Loire-Bretagne et avec le SAGE Logne, Boulogne, Ognon et Grand Lieu *(suite)*

8B - Préserver les zones humides dans les projets d'installations, ouvrages, travaux et activités

8B-1 mise en œuvre de la séquence "éviter-réduire-compenser" pour les projets impactant des zones humides

Les maîtres d'ouvrage de projets impactant une zone humide cherchent une autre implantation à leur projet, afin d'éviter de dégrader la zone humide.

À défaut d'alternative avérée et après réduction des impacts du projet, dès lors que sa mise en œuvre conduit à la dégradation ou à la disparition de zones humides, la compensation vise prioritairement le rétablissement des fonctionnalités.

À cette fin, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir la recréation ou la restauration de zones humides, cumulativement :

équivalente sur le plan fonctionnel,

équivalente sur le plan de la qualité de la biodiversité,

dans le bassin versant de la masse d'eau.

En dernier recours, et à défaut de la capacité à réunir les trois critères listés précédemment, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200 % de la surface, sur le même bassin versant ou sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité.

Conformément à la réglementation en vigueur et à la doctrine nationale « éviter, réduire, compenser », les mesures compensatoires sont définies par le maître d'ouvrage lors de la conception du projet et sont fixées, ainsi que les modalités de leur suivi, dans les actes administratifs liés au projet (autorisation, récépissé de déclaration…). La gestion et l'entretien de ces zones humides compensées sont de la responsabilité du maître d'ouvrage et doivent être garantis à long terme.

8E - Améliorer la connaissance

8E-1 inventaires

En dehors des zonages de marais rétro-littoraux qui font l'objet d'une disposition particulière (disposition 8C-1), les Sage identifient les enveloppes de forte probabilité de présence de zones humides. Ils hiérarchisent ces enveloppes en fonction de l'importance de l'enjeu « zones humides » pour la conservation ou l'atteinte du bon état des masses d'eau et pour la biodiversité.

Cette hiérarchisation tient compte des objectifs environnementaux définis par le Sdage et pourra ainsi s'appuyer sur les zonages des bassins versants où un effort spécifique est requis pour les atteindre :

[…]

10F – Aménager le littoral en prenant en compte l'environnement

10F-1 recommandations concernant les travaux d'aménagement relatifs à la gestion du trait de côte

[…]

12C - Renforcer la cohérence des politiques publiques

[…]

12C-2 adéquation des prélèvements et des capacités d'assainissement à la ressource en eau

Le projet de modification est compatible avec les orientations du SDAGE et avec celles du SAGE. Le projet s'attache à respecter :

- les prescriptions relatives à la ***préservation des zones humides*** développées au **chapitre 8** des orientations fondamentales du SDAGE Loire Bretagne. Il veille à s'inscrire dans une démarche ERC (éviter, réduire, compenser). Le règlement écrit et les OAP imposent que si la mise en œuvre du projet justifie l'absence d'alternative avérée en cas d'altération ou de besoin de suppression d'une partie de la zone humide définie sur le secteur, des mesures compensatoires devront être prévues en cohérence avec les dispositions du SAGE en vigueur.

  Mais en application de la démarche ERC, il est à rappeler que le projet développé sur le secteur de la Jaginière, concerné par une zone humide y ayant été délimitée, émet comme principe de base de prendre en compte et de préserver cette zone humide, tout éventualité d'altération de la zone humide et d'une possible compensation de la partie dégradée ne devant intervenir qu'en dernier ressort en l'absence d'alternative avérée et justifiée.

- les orientations visant à ***maîtriser les eaux pluviales par la mise en place d'une gestion intégrée à l'urbanisme*** (objectif 3D du SDAGE) : dans la continuité du PLU de 2018, les projets développés sur les principaux secteurs d'étude devront par ailleurs veiller à limiter une trop forte imperméabilisation des sols qui générerait un surcroît significatif d'eaux de ruissellement et ainsi privilégier une gestion raisonnée des eaux pluviales, afin de limiter les débits à l'aval hydraulique du site. Par ailleurs, les projets d'aménagement du secteur de la Jaginière et de construction de l'Ehpad et de la Résidence autonomie ou assimilée, feront l'objet d'un dossier loi sur l'eau.

  Il est à rappeler que la Commune est dotée d'un zonage d'assainissement pluvial annexé au PLU et dont les principales dispositions ont déjà été retranscrites dans le règlement écrit du PLU.

  Des orientations générales relatives à la gestion raisonnée des eaux pluviales complètent déjà ces dispositions en pièce n°3 du PLU relative aux OAP.

12.6.5. Compatibilité avec le SDAGE Loire-Bretagne et avec le SAGE Logne, Boulogne, Ognon et Grand Lieu *(suite)*

- les orientations visant à ***préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et les capacités de ralentissement des submersions marine*** (objectif 1L du SDAGE) : les projets visés par la modification du PLU ne sont pas de nature à générer des incidences notables sur des cours d'eau et à amplifier des risques d'inondation et de submersion à l'aval hydraulique des sites concernés par la modification. Pour les principaux secteurs, des dispositions sont adoptées par le PLU (règlement, dispositions générales des OAP et dispositions pour les principaux secteurs visés par des OAP) pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour réguler les eaux de ruissellement, afin de réduire les incidences hydrauliques des projets à l'aval.
- la modification du PLU complète l'inventaire de haies ou d'arbres remarquables d'intérêt paysager, écologique et/ou hydrologique à préserver au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, que ce soit à travers les OAP définies en entrée d'agglomération, sur le secteur de la Jaginière et sur le site existant de l'EHPAD, ou encore à travers les compléments apportés sur le règlement graphique concernant la ZAC de la Rogère,
- la modification du PLU prend en compte les dispositions existantes du règlement du PLU imposant l'obligation de raccordement au réseau d'assainissement public des zones U (y compris le SDU de la Blinière) et des zones AU desservies par le réseau collectif (desservant la quasi-totalité des habitations sur la commune) (*déjà acté par le PLU de 2018).*

  Il est à rappeler que les eaux usées générées par les constructions admises sur les secteurs visés par des projets dans le cadre de la présente modification, seront traitées en station d'épuration localisée sur le territoire des Moutiers-en-Retz.

12.6.6. Compatibilité avec le Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRi) du Bassin Loire-Bretagne

Le projet de modification du PLU tient compte du **Plan de Gestion des Risques Inondation du Bassin Loire-Bretagne 2022-2027** (mettant à jour le PGRI initial de 2016-2021) et respecte plus spécifiquement ses grands objectifs :

Objectif n°1 : Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues* et les capacités de ralentissement des submersions marines (Sdage 2022-2027 - 1 I).

Disposition 1-1 : Préservation des zones inondables non urbanisées

Disposition 1-2 : Préservation dans les zones inondables des capacités d'expansion des crues et de ralentissement des submersions marines

Disposition 1-3: Non-aggravation du risque par la réalisation de nouveaux systèmes d'endiguement (Sdage 2022-2027 1-1)

Objectif n°2 : Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque

Disposition 2-1 : Zones inondables potentiellement dangereuses

Disposition 2-2 : Indicateurs sur la prise en compte du risque d'inondation

Disposition 2-3 : Information relative aux mesures de gestion du risque

Disposition 2-4 : Prise en compte du risque de défaillance des systèmes d'endiguement

Les dispositions 2-5 à 2-11, 2-13 concernent les PPR.

Disposition 2-12 : Recommandation sur la prise en compte de l'événement extrême pour l'implantation de nouveaux établissements, installations sensibles

Disposition 2-14 : Prévenir, voire réduire, le ruissellement et la pollution des eaux pluviales (Sdage 2022-2027 3D-1)

Disposition 2-15 : Limiter les apports d'eaux de ruissellement dans les réseaux d'eaux pluviales et le milieu naturel dans le cadre des aménagements (Sdage2022 - 2027 3D-2)

Objectif n°3 : Réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable

Les dispositions 3-1 à 3-2 concernent les PPR (plan de prévention des risques).

Les dispositions 3-3 à 3-6 inclus concernent les SLGRI (stratégie locale de gestion des risques d'inondation).

Disposition 3-7 : Délocalisation hors zone inondable des enjeux* générant un risque important

Les objectifs 4 à 6 ne concernent pas la modification du PLU.

Cette prise en compte des objectifs et dispositions du PGRI susceptibles de concerner les sites visés par la modification du PLU, se traduit par :

- le respect des dispositions et des secteurs concernés par les risques identifiés par le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) de la Baie de Bourgneuf Nord (approuvé le 13 juillet 2016) qui concerne aussi bien les risques de submersion que les risques de chocs mécaniques et d'érosion côtière. L'essentiel des zones concernées par le PPRL sont classées en zone naturelle et donc préservées de toute possibilité de construction nouvelle.

Il est ici rappelé que la commune n'est pas incluse dans un territoire à risque d'inondation important (TRI) concentrant de forts enjeux.

Chacun des sites visés par la modification du PLU est localisé en dehors de ces zones ''à risques'' ; La modification du PLU n'est pas de nature à porter préjudice à des zones inondables non urbanisées et celles présentant des capacités d'expansion des crues. Elles sont aussi sans incidence sur les capacités de ralentissement des submersions marines.

- La prise en compte des zones à risque d'inondation ayant été identifiées par Pornic Agglo Pays de Retz à travers son étude sur les risques d'inondation des fleuves côtiers.

Les secteurs d'étude visés par le projet de modification du PLU sont localisés en dehors de zone exposée aux risques d'inondation ou de submersion.

Seule une partie du secteur de projet où est prévue la relocalisation du terrain de foot (OAP15) est concernée par le risque d'inondation identifié par Pornic Agglo Pays de Retz ainsi que des constructions situées entre le rivage de la mer et ce secteur, qui ne sont pas visées par la modification du PLU.

- La prise en compte d'objectifs de gestion et de régulation des eaux pluviales pour réduire les risques d'inondation, comme cela a été justifié à travers la compatibilité du projet avec les SDAGE et SAGE en vigueur (cf. chapitre 1.2.6.5 précédent) les dispositions 2-24 du PGRI faisant référence au SDAGE.

12.6 - Articulation avec les autres documents d'urbanisme, plans ou programme *(suite)*

12.6.7. Compatibilité avec le SRADDET (schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) de la région Pays de la Loire

La modification n°1 du PLU est compatible avec les objectifs et orientations du SRADETT de la région des Pays de la Loire ayant été approuvé le 7 février 2022.

Les principales dispositions de la modification PLU témoignant d'une prise en compte des objectifs du SRADDET sont synthétisées dans le tableau ci-après. De manière générale, le projet de modification du PLU, à défaut de pouvoir pleinement contribuer à certains d'entre eux, ne vient pas à l'encontre des objectifs fixés par le SRADDET. Certains objectifs sont difficilement déclinables pour la présente procédure.

Objectifs du SRADDET	Dispositions prises par le PLU
I - CONJUGUER ATTRACTIVITÉ ET ÉQUILIBRE DES PAYS DE LA LOIRE	
A. ASSURER L'ATTRACTIVITÉ DE TOUS NOS TERRITOIRES EN PRIORISANT SUR LES PLUS FRAGILES 1. Conforter un maillage fin et équilibré de polarités sur l'ensemble du territoire pour résorber la fracture territoriale 2. Développer un urbanisme préservant la santé des Ligériens 3. Contribuer à une offre de logements favorisant mixité sociale et parcours résidentiel et adaptée aux besoins d'une population diversifiée 4. Maintenir une présence effective et adaptée des services du quotidien 5. Renforcer l'offre de soins de premier recours sur l'ensemble du territoire 6. Mieux intégrer les zones économiques et commerciales au projet de territoire 7. Faire de la biodiversité et de sa connaissance un moteur d'innovation pour le développement des Pays de la Loire	La modification du PLU veille à renforcer l'offre en logements sur La Bernerie en Retz et à garantir une capacité d'hébergement pérenne pour les séniors et les personnes âgées, à proximité du centre-bourg (et de ses services et commerces) et de la gare. La modification du PLU veille à favoriser une offre diversifiée en habitat propice à la mixité sociale (à travers notamment la mise en place de secteurs de mixité sociale) et favorable à la réalisation de parcours résidentiel sur le territoire communal. La modification du PLU concourt à offrir des lieux de vie, d'habitat y compris d'habitat itinérant et de loisirs en ayant pour objectif de satisfaire une qualité de vie aux ménages et usagers concernés. Les projets de modification du PLU préalables à l'implantation de l'Ehpad et de la résidence pour personnes âgées autonomes, à la réalisation de logements en renouvellement urbain (rue Jeanne d'Arc, site Ehpad actuel) et d'un programme de pôle santé et à la relocalisation des aires de stationnement y compris pour les camping-caristes, sont conçus de manière à faciliter leur insertion urbaine et à préserver la qualité de vie au sein de l'agglomération et notamment au sein du centre-bourg, y compris en période de haute fréquentation. Les OAP proposées sur les principaux sites concernés témoignent d'une prise en compte des principaux enjeux environnementaux propres à chacune des sites. Les stratégies de développement urbain et de mobilité retranscrites à travers la modification du PLU veillent ainsi à privilégier un urbanisme durable et favorable à la santé des berneriens et des personnes fréquentant le territoire.

12.6 - Articulation avec les autres documents d'urbanisme, plans ou programme *(suite)*

12.6.7. Compatibilité avec le SRADDET *(suite)*
(schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) de la région Pays de la Loire

Objectifs du SRADDET	Dispositions prises par le PLU
I - CONJUGUER ATTRACTIVITÉ ET ÉQUILIBRE DES PAYS DE LA LOIRE (suite)	
B. CONSTRUIRE UNE MOBILITÉ DURABLE POUR TOUS LES LIGÉRIENS 8. Développer les transports collectifs et leur usage 9. Promouvoir les autres solutions durables de déplacement incluant les motorisations alternatives (électrique, bio-GNV, hydrogène) 10. Répondre aux besoins spécifiques de déplacement dans les zones peu denses 11. Développer et faciliter l'intermodalité et la coordination entre les Autorités Organisatrices de la Mobilité 12. Développer la logistique fluviale et ferroviaire comme alternative à la route	Le projet de modification du PLU est notamment motivé par la volonté d'améliorer les conditions de mobilité influant sur les conditions de vie au sein de l'agglomération en ayant soin de garantir la respiration du centre-bourg y compris lors des périodes à plus forte fréquentation. Ces objectifs se déclinent à travers les considérations suivantes prises en compte par la modification du PLU : • Les projets d'aires de stationnement et d'aire de co-voiturage déportées en entrée d'agglomération, y compris de stationnement pour les camping-cars, permettent de libérer de l'espace dans le centre et de délester le centre de flux en période à plus grande fréquentation. • Ces projets restent implantés dans la sphère de l'agglomération, pouvant toujours profiter de l'accessibilité au centre, aux plages, à la gare… pour favoriser l'intermodalité. • Les projets visés par la modification du PLU s'accompagnent de desserte propice aux mobilités ''douces'', à travers les infrastructures existantes ou les projets envisagés d'amélioration des liaisons douces pour faciliter les connexions au centre, aux plages, à la gare, à Vélodyssée…

Objectifs du SRADDET	Dispositions prises par le PLU
I - CONJUGUER ATTRACTIVITÉ ET ÉQUILIBRE DES PAYS DE LA LOIRE (suite)	
C. CONFORTER LA PLACE EUROPEENNE ET INTERNATIONALE DES PAYS DE LA LOIRE 13. Conforter le rôle européen des métropoles et du réseau de villes au bénéfice de l'ensemble du territoire ligérien 14. Assurer la connexion nationale et internationale de la région au moyen d'infrastructures de transport adaptées 15. Promouvoir la digitalisation de l'économie et déployer les usages numériques au service de l'inclusion et de l'amélioration des services publics, au moyen d'une couverture numérique et en téléphonie mobile complète et performante	Le projet de modification du PLU ne vient pas à l'encontre de cet objectif, qui ne concerne pas directement la présente procédure.

12.6 - Articulation avec les autres documents d'urbanisme, plans ou programme *(suite)*

12.6.7. Compatibilité avec le SRADDET *(suite)*
(schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) de la région Pays de la Loire

Objectifs du SRADDET	Dispositions prises par le PLU
II - RELEVER COLLECTIVEMENT LE DÉFI DE LA TRANSITION ENVIRONNEMENTALE EN PRÉSERVANT LES IDENTITÉS TERRITORIALES LIGÉRIENNES	
A. FAIRE DE L'EAU UNE GRANDE CAUSE RÉGIONALE 16. Stopper la dégradation de la qualité de la ressource en eau et amorcer une dynamique de reconquête 17. Contribuer à un équilibre de la ressource par une gestion quantitative favorisant les économies d'eau	Les principales dispositions du projet de modification du PLU qui permettent d'en assurer la prise en compte sont les suivantes : • l'ensemble des mesures visant à limiter l'imperméabilisation des sols, notamment à travers : - les orientations développées par les OAP, - les obligations de respecter selon les secteurs, un coefficient minimal de pleine terre ou des coefficients maxima d'imperméabilisation des sols et d'emprise au sol des constructions, - l'obligation de régulation des eaux pluviales en secteur AU1, - les invitations à réguler les eaux pluviales sur les autres secteurs visés par la modification du PLU et concernés par les OAP ; • la prise en compte des zones humides en particulier de celle délimitée sur le secteur AU1 de la Jaginière, représentée sur l'OAP12, assortie de dispositions réglementaires permettant de la protéger, • l'inventaire complémentaire d'arbres ou de haies à préserver au titre des articles L.151-19 ou L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, sur le secteur de la Rogère, répertoriés sur le règlement graphique, • les dispositions des OAP veillant à préserver des éléments de trame verte participant à la gestion et au traitement des eaux pluviales sur des secteurs visés par la modification (OAP1, 9, 12, 17), • l'obligation de raccordement au réseau d'assainissement collectif des sites secteurs constructibles concernés par la modification du PLU, étant desservis par le réseau collectif.

Objectifs du SRADDET	Dispositions prises par le PLU
II - RELEVER COLLECTIVEMENT LE DÉFI DE LA TRANSITION ENVIRONNEMENTALE EN PRÉSERVANT LES IDENTITÉS TERRITORIALES LIGÉRIENNES (suite)	
B. PRÉSERVER UNE RÉGION RICHE DE SES IDENTITÉS TERRITORIALES 18. Concilier préservation des espaces naturels et développement des activités des territoires littoraux 19. Conjuguer préservation de la Loire et de l'estuaire avec la valorisation de son patrimoine et la gestion des risques 20. Promouvoir une ruralité ouverte, vivante et respectée	La modification du PLU n'a pas pour effet de porter atteinte à des espaces réellement naturels puisqu'il vise à favoriser le renouvellement urbain sur certains sites mais aussi à prévoir des projets sur des terrains encore vierges de construction, localisés en continuité directe de l'agglomération et ne revêtant pas de fort intérêt floristique ou faunistique, si ce n'est un espace de zone humide devant être préservé. Les évolutions apportées au PLU sont destinées à faciliter la mise en œuvre de projets qui contribuent à conforter la vitalité du centre-bourg (projet d'espace santé…) et à valoriser le cadre de vie des habitants.

12.6 - Articulation avec les autres documents d'urbanisme, plans ou programme *(suite)*

12.6.7. Compatibilité avec le SRADDET *(suite)*
(schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) de la région Pays de la Loire

Objectifs du SRADDET	Dispositions prises par le PLU
II - RELEVER COLLECTIVEMENT LE DÉFI DE LA TRANSITION ENVIRONNEMENTALE EN PRÉSERVANT LES IDENTITÉS TERRITORIALES LIGÉRIENNES (suite)	
C. AMÉNAGER DES TERRITOIRES RÉSILIENTS EN PRÉSERVANT NOS RESSOURCES ET EN ANTICIPANT LE CHANGEMENT CLIMATIQUE 21. Tendre vers zéro artificialisation nette des espaces naturels, agricoles et forestiers à l'horizon 2050 22. Assurer la pérennité des terres et activités agricoles et sylvicoles garantes d'une alimentation de qualité et de proximité 23. Préserver les paysages, les espaces naturels et la biodiversité remarquable et ordinaire 24. Limiter, anticiper et se préparer aux effets du changement climatique de manière innovante et systémique 25. Prévenir les risques naturels et technologiques 26. Conserver une bonne qualité de l'air pour tous les ligériens	La modification envisagée du P.L.U. limite la consommation d'espaces agricoles ou naturels, l'étalement urbain et le mitage de l'espace agricole ou nature : les secteurs destinés à recevoir des projets en extension directe de l'agglomération sont par ailleurs quasiment compris dans l'enveloppe urbaine de l'agglomération. Ces extensions restent limitées dans le respect des dispositions réglementaires en vigueur. Les terrains sollicités par ces projets n'abritent plus d'activité agricole. La modification du PLU prend en compte les enjeux paysagers (en adéquation avec l'AVAP devenue SPR), climatiques (à travers notamment les OAP et les objectifs 'mobilité') et les risques (cf. compatibilité avec le PGRI). Les thématiques environnementales (paysage, espaces naturels, biodiversité, climat, risques, qualité de l'air, …) sont toutes prises en compte et intégrées au projet de PLU via notamment son évaluation environnementale.

Objectifs du SRADDET	Dispositions prises par le PLU
II - RELEVER COLLECTIVEMENT LE DÉFI DE LA TRANSITION ENVIRONNEMENTALE EN PRÉSERVANT LES IDENTITÉS TERRITORIALES LIGÉRIENNES (suite)	
D. TENDRE VERS LA NEUTRALITÉ CARBONE ET DÉPLOYER LA CROISSANCE VERTE 27. Diminuer les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre : massifier la rénovation du parc immobilier, décarboner les mobilités, améliorer les performances dans l'industrie et l'agriculture 28. Devenir une région à énergie positive en 2050 29. Gérer nos déchets autrement : réduction, réemploi, réutilisation, recyclage 30. Développer l'économie circulaire pour aménager durablement notre région et économiser les ressources	Le projet de PLU tient compte des objectifs de neutralité carbone, notamment au travers de son PADD (orientation 1.6) qui décline les orientations du PCAET : économie d'énergie à travers la conception des constructions et des opérations d'aménagement, économie d'énergie à travers le développement des déplacements doux et des transports collectifs, développement des énergies renouvelables, adaptation au changement climatique, …). La modification du PLU s'inscrit dans les objectifs visant à réduire les consommations énergétiques en intégrant des dispositions favorables à la limitation des émissions de gaz à effet de serre : • la modification favorise le développement de projets d'habitat sur l'agglomération à proximité des équipements, des commerces et des services afin de limiter les déplacements quotidiens et l'usage de la voiture. La mise en place des SDU permettant la construction notamment sur la Blinière reste très limitée et relève d'une compatibilité avec le SCOT. • La modification du PLU vise à permettre la réalisation de projets destinés à limiter les flux de véhicules dans le centre-bourg, devant être accompagnés de la poursuite d'actions de retraitement et de sécurisation de d'axes de circulation de l'agglomération ayant pour objectif d'encourager les déplacements 'doux', • Elle prévoit le développement des liaisons douces dans les secteurs concernés, à travers notamment les OAP sectorielles, toujours dans le but de limiter l'utilisation de la voiture et donc les émissions de gaz à effet de serre…

12.6.8. Prise en compte des objectifs et orientations du PDM (Plan de mobilité) de Pornic Agglo Pays de Retz (en attente d'approbation)

Le projet de modification n°1 du PLU tient compte des objectifs et orientations du **Plan de mobilité** de Pornic Agglo Pays de Retz (en attente d'approbation), avec lesquels il est compatible.

Le projet de Plan de Mobilité 2030 de la communauté d'agglomération définit une stratégie à l'échelle du territoire et un plan d'action opérationnel sur 10 ans, visant à :

- *développer des liaisons douces, rapides et sécurisées, entre centres-bourgs pour des usages quotidiens*
- *améliorer la desserte de notre territoire en transport en commun en créant des liaisons plus rapides en interne et vers Nantes et Saint-Nazaire ;*
- *développer des solutions de mobilités partagées (covoiturage, transport à la demande «dynamique», autopartage, etc.) ;*
- *mettre en œuvre une stratégie d'aménagement durable du territoire permettant de maîtriser les flux de déplacements à moyen-long terme ;*
- *encourager les changements de comportements vers une mobilité durable, accessible et solidaire.*

Le plan d'actions du PDM prévoit les axes d'actions suivants :

AXE 1 : Développer les modes actifs (la courte distance) : Faire des modes actifs une solution de mobilité du quotidien

AXE 2 : Développer les solutions alternatives à la voiture

AXE 3 : Aménagement durable du territoire et mobilité : Porter une stratégie d'urbanisation et d'aménagement durable pour accompagner la transition des mobilités

AXE 4 : Aide à la mobilité et changement de comportements : promouvoir une offre de mobilité accessible à tous et sensibiliser aux changements de comportements vers une mobilité « propre / décarbonée / durable »

Le projet de modification du PLU est notamment motivé par la volonté d'améliorer les conditions de mobilité influant sur les conditions de vie au sein de l'agglomération en ayant soin de garantir la respiration du centre-bourg y compris lors des périodes à plus forte fréquentation. Ces objectifs se déclinent à travers les considérations suivantes prises en compte par la modification du PLU :

- Les projets d'aires de stationnement et d'aire de co-voiturage déportées en entrée d'agglomération, y compris de stationnement pour les camping-cars, permettent de libérer de l'espace dans le centre et de délester le centre de flux en période à plus grande fréquentation.
- Ces projets restent implantés dans la sphère de l'agglomération, pouvant toujours profiter de l'accessibilité au centre, aux plages, à la gare… pour favoriser l'intermodalité.
- Les projets visés par la modification du PLU s'accompagnent de desserte propice aux mobilités ''douces'', à travers les infrastructures existantes ou les projets envisagés d'amélioration des liaisons douces pour faciliter les connexions au centre, aux plages, à la gare, à Vélodyssée…

12.7 - Description de la manière dont l'évaluation a été effectuée

L'évaluation environnementale a été élaborée en s'appuyant sur les éléments de l'évaluation environnementale du PLU en vigueur datant de 2018.

La présentation du projet, l'analyse des incidences et des mesures s'appuient essentiellement sur des données bibliographiques et disponibles en ligne et des éléments de projet et d'études spécifiques réalisées par des bureaux d'étude ou par les maîtres d'ouvrage de projets et mises à disposition par la Commune de La Bernerie-en-Retz.

Un diagnostic écologique a notamment été réalisé sur l'année 2020 / 2021 (bureau d'études OCE) comprenant résultats d'expertises de terrains opérées sur une année complète (diagnostic faune/flore et étude zones humides).

D'autres relevés de terrain sur le site ont également été réalisés à plusieurs reprises par le cabinet Regards Partagés en septembre 2021 et en mars 2022 notamment pour réaliser une approche paysagère et une analyse des conditions de déplacements et le cas échant pour appréhender les intérêts faunistiques et floristiques de sites.

L'évaluation a été menée de manière itérative au fur et à mesure des réunions de travail et des choix de modifications à apporter au PLU pour assurer la mise en œuvre du projet en cohérence et en phase avec son environnement.

12.8 - Résumé non technique

cf. pièce jointe

Commune de La Bernerie-en-Retz

Département de la Loire-Atlantique

Modification n°1 du

Plan Local d'Urbanisme

Pièce 1b - Résumé non technique

REGARDS PARTAGÉS
Bel Air du Tenu
44270 MACHECOUL SAINT-MÊME

Janvier 2023

Sommaire

Pages

Préambule 3

Résumé non technique 4

- Genèse du projet et de son évaluation environnementale 5
- La procédure de modification n°1 du PLU 6
- Localisation des principaux secteurs visés par le projet de modification du PLU sur la commune de La Bernerie-en-Retz 7
- Synthèse de l'état initial de l'environnement et caractéristiques du site susceptible d'être touché de manière notable par la mise en œuvre du projet 8
- Présentation des principaux projets et des modifications du PLU de La Bernerie-en-Retz 21
- Les incidences du projet sur l'environnement et la santé humaine et les mesures prises prenant en compte les enjeux environnementaux 43

Préambule

Conformément à l'article R.104-18 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme comprend notamment *« un résumé non technique des éléments précédents* [à savoir des éléments constitutifs de l'évaluation environnementale] *et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée* ».

Le présent fascicule joint au rapport présentant la modification n°1 du P.L.U. et intégrant l'évaluation environnementale, expose donc le résumé non technique.

Il fait suite au chapitre 5.7 du rapport de présentation (pièce n°1) relatif à la description de la manière dont l'évaluation environnementale a été effectuée.

Résumé non technique

Genèse et objets du projet de modification du PLU et de son évaluation environnementale

Par arrêté municipal en date du 29 mars 2022, Monsieur le Maire de Commune de La Bernerie-en-Retz a engagé une procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) initialement approuvé le 26 octobre 2018, ayant principalement pour objets :

1. **Le projet d'ouverture à l'urbanisation d'une partie du secteur AU2 de la Jaginière, entre le centre-bourg et le quartier de la Jaginière**
2. **La modification du PLU relative au site de l'actuel Ehpad, avenue Louis Gautier, résultant du projet de transfert de cet établissement**
3. **Les projets d'aménagement des secteurs d'entrée d'agglomération de la rue René-Guy-Cadou,** sites visés par une servitude de gel de la construction
4. **Le projet de renouvellement urbain, rue Jeanne d'Arc, des sites du terrain de football et du parking Wilson**
5. **La nécessité de renforcer la production de logements (sociaux) dans un objectif de mixité sociale**
6. **La prise en compte de la modification du SCoT du Pays de Retz relative aux secteurs déjà urbanisés (SDU) de la Blinière et du Pré Tarin**
7. **Des ajustements formels ou rédactionnels du règlement du PLU, en particulier :**
   - *Prise en compte de la finalisation de la ZAC de la Rogère,*
   - *Mise à jour d'emplacements réservés sur le règlement graphique*
   - *Evolution mineure de dispositions du règlement écrit*

Les différentes modifications s'inscrivent dans les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU en vigueur, comme cela est justifié ci-après.

Parmi ces modifications, les évolutions escomptées du PLU ayant pour effet d'ouvrir à l'urbanisation une partie du secteur AU2 de La Jaginière et ayant pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction dans la zone concernée sans remettre en cause les orientations générales du PADD, relèvent donc d'une procédure de modification du PLU soumise à enquête publique en vertu de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme.

Compte tenu de la présence de zones humides délimitée sur le secteur d'étude de la Jaginière et des enjeux environnementaux inhérents au territoire de La Bernerie-en-Retz, concerné par les sites Natura 2000 de la Baie de Bourgneuf, la commune de La Bernerie-en-Retz a délibérément choisi d'accompagner le projet de modification du P.L.U. , d'une évaluation environnementale en application de l'article R. 104-8 du code de l'urbanisme, en ayant pour objectif d'élaborer ce projet de manière constructive en cohérence avec les enjeux environnementaux du secteur.

Le présent résumé non technique expose une synthèse des enjeux et conclusions de cette évaluation environnementale.

La procédure de modification n° 1 du PLU jusqu'à son approbation par le conseil municipal

Arrêté du maire prescrivant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 29 mars 2022

Délibérations du conseil municipal en date du 08 avril 2022 : évaluation environnementale, concertation

et justifiant le projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur AU2 de la Jaginière

Concertation dont réunion publique du 04 mai 2022

Délibération du conseil municipal du 17 juin 2022 : bilan de la concertation
et ajustement du projet de modification n°1 du PLU (préalable à son examen par la MRAe et par les PPA)

- Avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale des Pays de la Loire (MRAe) sur le projet de modification n°1 du PLU et son évaluation environnementale
- Avis des personnes publiques associées sur le projet de modification n°1 du PLU et son évaluation environnementale

Enquête publique
du 28 octobre 2022 au 28 novembre 2022

Examen et prise en compte des avis (PPA, MRAe) et des conclusions du commissaire-enquêteur

Approbation du projet de modification n°1 du PLU par le conseil municipal le 27 janvier 2023

Localisation des principaux secteurs visés par le projet de modification du PLU sur la commune de La Bernerie-en-Retz

Planche générale de localisation des principaux secteurs d'étude visés par le projet de modification sur le territoire communal de La Bernerie-en-Retz

Principaux secteurs d'étude

1. Secteur d'étude du projet d'ouverture à l'urbanisation (partie du secteur de La Jaginière)
2. Site actuel de l'Ehpad, avenue Louis Gautier
3. Secteur de la rue Jeanne d'Arc (requalification urbaine)
4. Secteurs d'entrée d'agglomération, comprenant :
   - **a.** le site près de l'échangeur du Poteau (RD 66),
   - **b.** le site de la Croix Marzille (rue René-Guy-Cadou)

Autre secteur concerné par le projet de modification

5. Secteur de la Blinière (hors agglomération)



Localisation des principaux secteurs visés par le projet de modification du PLU sur la commune de La Bernerie-en-Retz

Principaux secteurs d'étude

1. Secteur d'étude du projet d'ouverture à l'urbanisation (partie du secteur de La Jaginière)
2. Site actuel de l'Ehpad, avenue Louis Gautier
3. Secteur de la rue Jeanne d'Arc (requalification urbaine)
4. Secteurs d'entrée d'agglomération, comprenant :
   - **a.** le site près de l'échangeur du Poteau (RD 66),
   - **b.** le site de la Croix Marzille (rue René-Guy-Cadou)

Autre secteur concerné par le projet de modification

5. *Secteur de la Blinière (hors agglomération)*

Principaux secteurs d'étude visés par le projet de modification au sein ou en extension directe de l'agglomération



Le secteur de La Blinière : 'secteur déjà urbanisé' situé de l'autre côté de la route Bleue (RD 13-RD213)



Synthèse de l'état initial de l'environnement

L'état initial de l'environnement

et caractéristiques de site susceptible d'être touché de manière notable par la mise en œuvre du projet :

Synthèse de l'état initial de l'environnement

1

Occupation des sols et contexte paysager du secteur d'étude 1 de la Jaginière

Le secteur d'étude, d'une superficie de 1,9 ha, dominant la voie-ferrée, le centre-bourg et la mer, comprend des prairies de part et d'autre d'une langue de pinède.

Les cônes de vue sur la baie s'avèrent très limités*, le plus remarquable étant identifié depuis la rue R.G. Cadou.

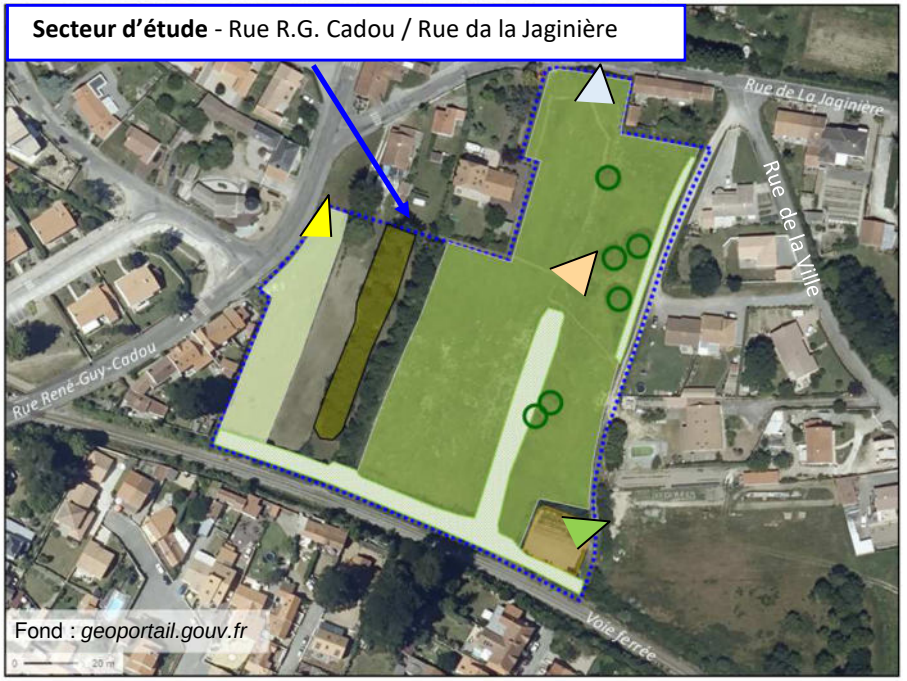
(* cônes de vue de plus en plus restreints par la croissance de la végétation).

Perception de la partie Ouest du site depuis la rue René-Guy-Cadou



Perception du site (pré et végétation) depuis la rue de la Jaginière





Petit îlot de jardin – potagers au Sud-Est du site



Prairie au cœur du secteur, espace d'accueil du projet de nouvel EHPAD et de la Résidence autonomie (ou assimilée)



- Pré, prairie de fauche
- Prés / prairie en façade ouest
- Ilot de jardins-potagers
- Bande boisée (bosquet) : pinède
- Haie végétale, à strate arbustive dominante mais relativement imposante
- Eléments arborés (essentiellement des chênes) plus remarquables (hors pinède)

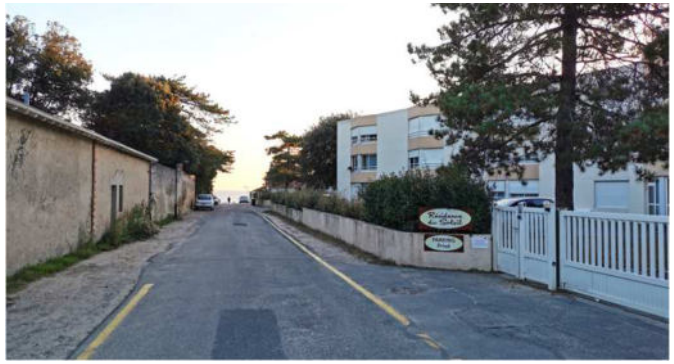
L'état initial de l'environnement

et caractéristiques du site susceptible d'être touché de manière notable par la mise en œuvre du projet :

Synthèse de l'état initial de l'environnement

2 Occupation des sols et contexte paysager du secteur d'étude 2 (Ehpad actuel)

Le site d'étude, d'une superficie de 0,7 ha, est localisé dans un contexte urbain proche du rivage, marqué par :

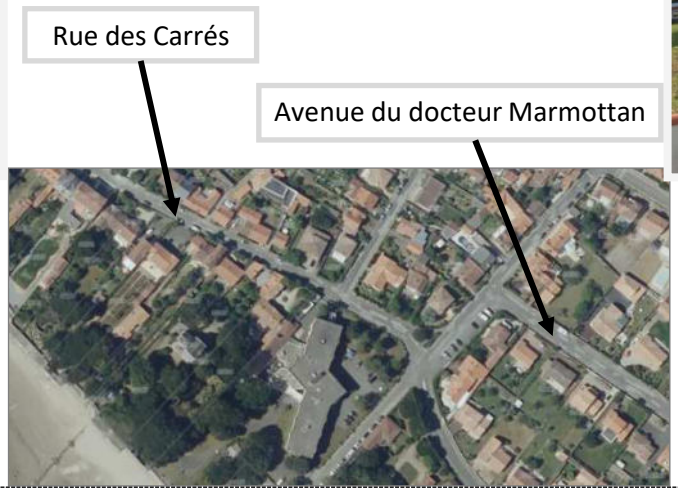


Sur le site :
Bâtiment existant de 1 à 3 niveaux (R+2 maxi) plutôt reculé des voies et des limites, sauf partie de bâtiment de faible hauteur adosée à la limite Ouest





Contexte urbain et paysager, rue des Carrés :
Constructions proches des voies souvent implantées sur au moins une limite, côté rue des Carrés





Contexte urbain et paysager plus à l'Est, avenue du docteur Marmottan:

Dominante de constructions individuelles, généralement plus reculées de la voie et des limites séparatives

L'état initial de l'environnement

et caractéristiques du site susceptible d'être touché de manière notable par la mise en œuvre du projet :

Synthèse de l'état initial de l'environnement

3

Occupation des sols et contexte paysager du secteur d'étude 3 (du terrain de football de la Rue Jeanne d'Arc au parking Wilson)

Le site d'étude, d'une superficie globale de 1,8 ha, proche du centre-bourg (à environ 400 m), s'inscrit dans un contexte urbain marqué. Le secteur d'étude comprend :

- le terrain de football, *objet d'un projet de requalification urbaine*,
- de l'autre côté (au Sud) de la rue Tapie Delhommeau, l'espace englobant la salle des Fêtes et les espaces de stationnement, dont l'aire de camping-cars, *faisant l'objet d'un projet de déplacement en vue de la mise en place d'un projet d'espace santé*.







L'état initial de l'environnement

et caractéristiques du site susceptible d'être touché de manière notable par la mise en œuvre du projet :

Synthèse de l'état initial de l'environnement

4 Occupation des sols et contexte paysager des secteurs d'étude 4 (4a et 4b), en entrée d'agglomération, le long de la RD 66 / rue René-Guy-Cadou

Secteur 4a du Poteau

Ce secteur, localisé en entrée d'agglomération de La Bernerie-en-Retz, le long de la RD 66, est surtout composé d'un pré, fermé au Nord par un boisement marquant l'entre d'agglomération.





Secteur 4b de la Croix Marzille

Ce secteur de moins de 1 ha, principalement desservi par la rue René-Guy-Cadou, s'inscrit dans un contexte urbain (habitations au Nord, au Sud et à l'Ouest) et plus naturel à l'Est. Il comprend plusieurs parcelles d'un même tenant formant un pré, entourant deux habitations établies le long de cette rue.





Secteurs d'étude en entrée d'agglomération



L'état initial de l'environnement

et caractéristiques du site susceptible d'être touché de manière notable par la mise en œuvre du projet :

Synthèse de l'état initial de l'environnement

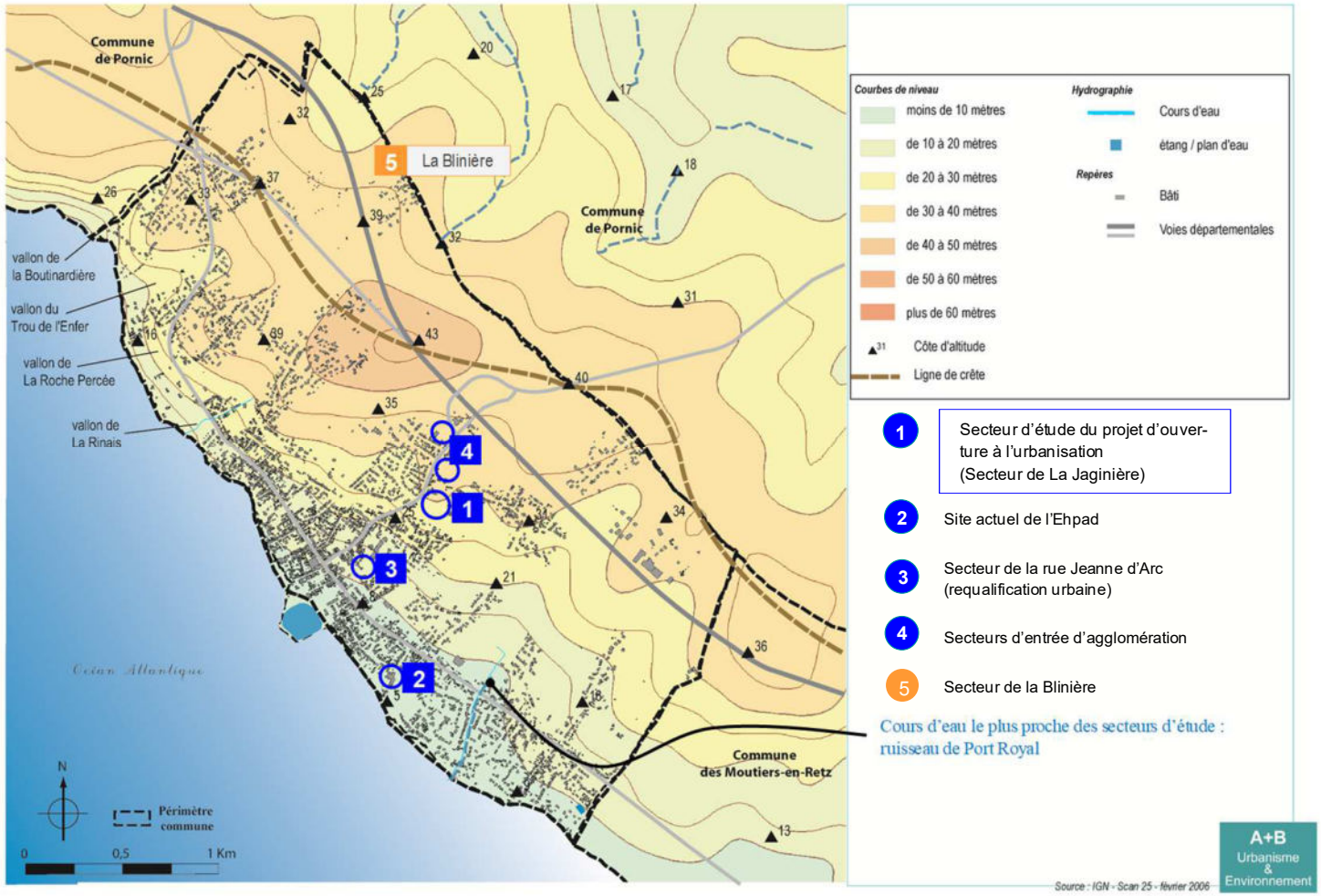
Ressource en eau : réseau hydrographique et gestion des eaux superficielles

Des secteurs d'étude essentiellement inscrits dans le bassin versant de la Baie de Bourgneuf

Les principaux secteurs d'étude bénéficient d'une exposition globale sud à sud-ouest. Ils s'inscrivent dans le bassin versant de la baie de Bourgneuf. Seule une frange Nord de la commune, comprenant le secteur de la Blinière, n'est pas orientée vers le littoral mais appartient au bassin versant du Canal de Haute-Perche.

Le réseau hydrographique communal est limité, constitué de petits thalwegs orientés sur la baie, comprenant seulement deux cours d'eau référencés, ne faisant pas l'objet de suivi de leur état écologique ou physico-chimique.

Les eaux de ruissellement issues des secteurs concernés par la modification du PLU, gravitent vers la baie de Bourgneuf via un réseau de fossés et de canalisations, indépendants des deux cours d'eau.



L'état initial de l'environnement

et caractéristiques du site susceptible d'être touché de manière notable par la mise en œuvre du projet :

Synthèse de l'état initial de l'environnement

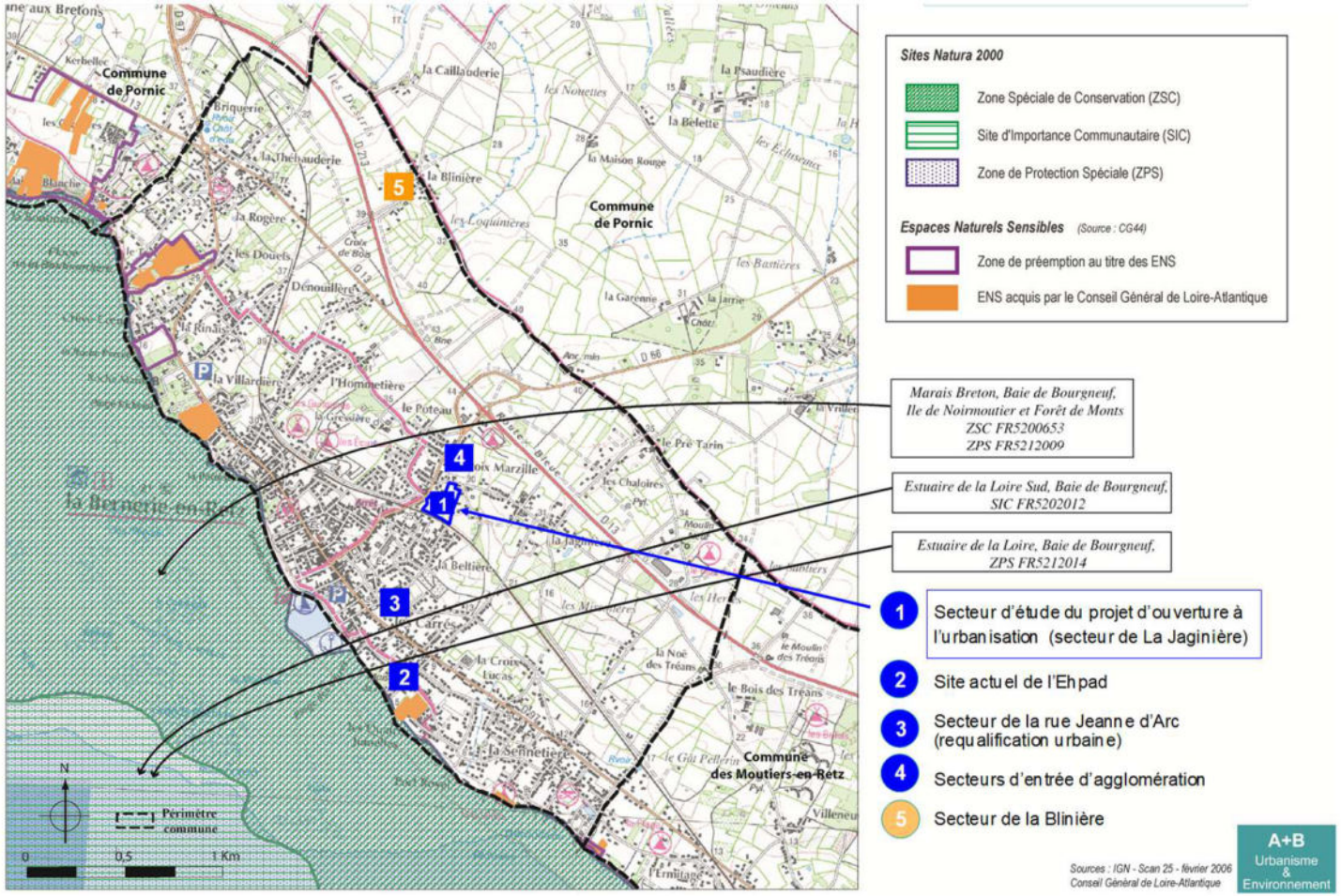
Espaces d'intérêt naturel, écologique et pour la biodiversité

Des secteurs d'étude reculés des espaces naturels protégés ou inventoriés et des sites Natura 2000 de la Baie de Bourgneuf

Le principal secteur d'étude de la Jaginière, concerné par le projet d'ouverture à l'urbanisation, est distant d'environ 800 mètres à vol d'oiseau du site Natura 2000 le plus proche, à savoir celui du Marais Breton, Baie de Bourgneuf… (Zone Spéciale de Conservation n°FR52000653 et Zone de Protection Spéciale n° FR 5212009 (*cf. carte ci-contre*), représentant les sites Natura 2000 les plus proches du secteur d'étude.

Les sites d'étude de requalification urbaine 2 et 3, sont plus proches du site Natura 2000, en étant insérés dans le tissu urbain de l'agglomération riveraine de la baie de Bourgneuf.

Les autres sites (4 et 5) sont en revanche plus reculés du trait de côte et donc du site Natura 2000.



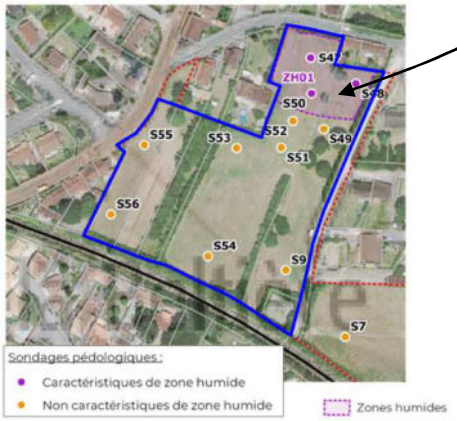
L'état initial de l'environnement

et caractéristiques du site susceptible d'être touché de manière notable par la mise en œuvre du projet :

Des secteurs d'étude en dehors des continuités écologiques et des zones humides inventoriées, exception faite d'une zone humide délimitée sur le secteur d'étude de la Jaginière

Chacun des secteurs d'étude, dont celui de la Jaginière, est localisé en dehors des espaces naturels inventoriés et protégés, en dehors des zones humides inventoriées exception faite d'une zone humide délimitée* sur le secteur d'étude de la Jaginière, en dehors des espaces contribuant à la trame verte et bleue communale *(cf. illustration graphique ci-contre extraite du rapport de présentation du PLU)*, en dehors des continuités identifiés par le SCoT du Pays de Retz et par le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) des Pays de la Loire.

* Une étude de délimitation des zones humides réalisée en 2020 a permis de repréciser l'inventaire des zones humides pour le secteur de la Jaginière et de mettre en évidence la présence de 2 510 m² de zone humide sur le secteur d'étude, devant être prise en compte par le projet.



Synthèse de l'état initial de l'environnement



L'état initial de l'environnement et caractéristiques du site susceptible d'être touché de manière notable par la mise en œuvre du projet :

Synthèse de l'état initial de l'environnement

Espaces d'intérêt naturel, écologique et pour la biodiversité sur le secteur d'étude de la Jaginière

L'état initial écologique du secteur d'étude : boisements, haies, zones humides à prendre en compte

Le diagnostic faune-flore, des habitats et de zones humides réalisés en 2020 par le bureau d'études OCE sur le secteur d'étude visé par le projet d'ouverture à l'urbanisation, met en évidence des enjeux écologiques du site limités, circonscrits) :

- la préservation de certaines haies bocagères multi-strates,
- la prise en compte de continuités écologiques, notamment au Sud-Est du site et prenant en compte la zone humide délimitée au Nord du secteur, même si la préservation de ces milieux représente un enjeu jugé faible, au regard du contexte urbain et d'infrastructures (dont voie-ferrée) proches.

Hiérarchisation des milieux en fonction des enjeux écologiques sur le secteur d'étude de la Jaginière



Source: OCE - *Diagnostic faune / flore § zone humide* - 2021

L'état initial de l'environnement et caractéristiques du site susceptible d'être touché de manière notable par la mise en œuvre du projet :

Synthèse de l'état initial de l'environnement

L'absence de risques connus et de nuisances particulières concernant le secteur d'étude

Plusieurs risques sont présents sur la commune, sans que ceux-ci n'affectent chacun des secteurs d'étude et n'entravent leurs capacités d'aménagement :

- risques naturels littoraux et risques d'inondation : secteurs non exposés aux risques d'inondation (submersion) et d'érosion côtière ni directement concernés par les risques d'inondation de cours d'eau (risque répertorié du cours d'eau de Port Royal),
- risque d'inondation par remontée de nappe (sensibilité faible),
- aléa sismique modéré,
- risque de retrait et gonflement d'argile faible,
- risque lié au radon (à prendre en compte),
- risque moindre lié à la présence, de l'autre côté de la route bleue (ZA du Moulin Neuf), d'une entreprise relevant du régime déclaratif au titre des installation classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

Les principaux secteurs d'étude sont par ailleurs reculés de la RD 13, soumise à un arrêté préfectoral relatif au **classement acoustique** des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit.

Les déplacements : conditions de desserte du secteur d'étude

Le secteur d'étude de la Jaginère et les sites d'étude localisés en entrée d'agglomération sont principalement desservis par la rue René-Guy-Cadou, principale voie d'accès au centre-bourg depuis la route bleue (D13). Cette rue permet ainsi d'assurer un accès aisé et rapide à la route bleue et vice versa aux secteurs d'étude depuis la RD 13, via l'échangeur du Poteau.

Le site de la Jaginière, visé par le projet d'ouverture à l'urbanisation, est en outre desservi au Nord, par la rue de la Jaginière, voie étroite, recevant le circuit ''vélocéan' (ou 'vélodyssée'). A noter qu'un éventuel raccordement sur la rue de la Jaginière de ce secteur d'étude devra prendre en compte un manque de conditions satisfaisantes de visibilité en sortie du site.

Ces secteurs, desservis par la rue René-Guy-Cadou, bénéficient également de la proximité de la gare SNCF et d'une desserte par transports collectifs.

Les autres secteurs d'étude de requalification urbaine (2 et 3) sont desservis par des rues, dont la rue Jeanne d'Arc pour le secteur 3, qui doit faire l'objet de travaux de retraitement et de sécurisation des différents modes de déplacement.

L'état initial de l'environnement et caractéristiques du site susceptible d'être touché de manière notable par la mise en œuvre du projet :

Synthèse de l'état initial de l'environnement

Energies et utilitaires

Les **énergies renouvelables** sont très peu exploitées sur la commune de La Bernerie-en-Retz.

Chacun des principaux secteurs d'étude, que ce soit ceux de l'agglomération ou le secteur déjà urbanisé de la Bliinière, relève de la zone d'assainissement collectif et bénéficie de la desserte par le **réseau d'assainissement collectif des eaux usées**, dont les eaux collectées sont traitées en station d'épuration située sur Les Moutiers-en-Retz. Cette station, d'une capacité de 23 700 équivalents habitants présente des capacités suffisantes pour permettre le raccordement des différents projets à venir, visés par la présente modification du PLU.

Les eaux pluviales doivent être gérées en respectant les dispositions du zonage d'assainissement pluvial en vigueur, qui prévoit notamment des règles visant à limiter l'imperméabilisation des sols sur les secteurs d'étude concernés et pour le secteur d'étude de la Jaginière, à prévoir une régulation / rétention des eaux de ruissellement.

La commune de La Bernerie-en-Retz est alimentée par le SIAEP du Val St Martin. **L'eau potable** provient essentiellement de la retenue d'eau des Gâtineaux sur Saint-Michel-Chef-Chef, de la retenue du Gros Caillou (sur Pornic) et en appoint de l'usine de Basse-Goulaine sur la Loire.

Les **déchets** sont gérés par la Communauté d'agglomération 'Pornic Agglo Pays de Retz'. Les ordures ménagères sont traitées sur l'Eco-centre à Chaumes-en-Retz.

L'état initial de l'environnement
et caractéristiques du site susceptible d'être touché de manière notable par la mise en œuvre du projet :

Les principaux enjeux

Les principaux enjeux liés à l'état initial de l'environnement et aux caractéristiques des principaux secteurs d'étude (en particulier de la Jaginière) devant être pris en compte par le projet, sont :

- L'optimisation de l'usage des sols des secteurs dans un objectif plus global de gestion économe et rationnelle de l'espace

- La prise en compte des cônes de vue sur la mer :
  le cône de vue depuis la rue René-Guy-Cadou à préserver *(cf. PLU et AVAP)*
- La mise en valeur de l'exposition sud / Sud-Ouest des secteurs, notamment celui de la Jaginère :
  - ouvertures vers la mer
  - valorisation énergétique et économies d'énergie
  - lumière
- La prise en compte des éléments de trame 'verte' et 'bleue' les plus intéressants (boisement, certaines haies et s'il y a lieu de zone humide* et de fossés), participant à :
  - l'insertion et la qualité paysagère des projets,
  - la qualité d'aménagement des espaces verts, des espaces de promenade et de détente
  - le maintien de la biodiversité sur le secteur,
  - la préservation des capacités de séquestration du carbone par la végétation présente,
  - faciliter la gestion des eaux pluviales sur le site, sans générer d'incidence particulière à l'aval hydraulique (cf. point suivant),

  * prise en compte de la zone humide délimitée au Nord du site, côté rue de la Jaginière
- Une gestion cohérente et raisonnée des eaux usées et pluviales liées au projet,

Présentation des principaux projets et des modifications du PLU

Présentation des projets envisagés sur ces secteurs, nécessitant une modification du PLU

Principaux secteurs d'étude visés par le projet de modification au sein ou en extension directe de l'agglomération



Désignation des secteurs	Projets nécessitant la modification du PLU (voir pages suivantes)
1 Secteur d'étude d'ouverture à l'urbanisation sur ~ 1,9 ha , rue de La Jaginière / Rue R.G. Cadou	Projet d'ouverture à l'urbanisation sur 1,9 ha pour le nouvel Ehpad (cf. site 2) + Résidence autonomie + aire de stationnement déportée
2 Site actuel de l'Ehpad (~ 0,7 ha) avenue Louis Gautier / rue des Carrés	Possibilité de requalification du site suite au transfert envisagé de l'Ehpad, avenue Louis Gautier
3 Secteur de la rue Jeanne d'Arc (1,8 ha) : du terrain de football existant au parking Wilson	Projets de requalification urbaine : programme immobilier sur le terrain de football et projet d'espace santé sur le parking Wilson (transfert de l'aire de camping-cars – cf. site 4.)
4 Secteurs d'entrée d'agglomération ('secteurs de projet' au PLU en vigueur) , comprenant : a. le site du Poteau, près du centre de secours (entre la RD 66 et la rue des Chênes), b. le site de la Croix Marzille (0,9 ha) (rue René-Guy-Cadou)	Retraitement de l'entrée d'agglomération, dont : a. Projet d'aire de co-voiturage + habitat et traitement paysager de l'entrée d'agglomération b. Projet d'aire de stationnement de camping-cars (0,4 ha) et de complément d'urbanisation (habitat côté rue René-Guy-Cadou)
5 Secteur de la Blinière ***(hors agglomération)*** *(hameau de l'autre côté de la route Bleue)*	Définition du *secteur déjà urbanisé de la Blinière* : prise en compte du SCoT du Pays de Retz modifié

1

I. Le projet de transfert de l'Ehpad actuel vers le site de la Jaginière : projet d'ouverture à l'urbanisation de 1,9 ha du secteur AU de la Jaginière



Les principales motivations du transfert de l'Ehpad (bâtiment d'une cinquantaine d'années) :

- Besoin d'espaces supplémentaires (pour les personnes âgées dépendantes)
- Des limites d'extension sur le site : stationnement, recul des limites espaces verts à maintenir (en tant que lieu de déambulation)
- De fortes difficultés liées à la réalisation de travaux lourds en site occupé

1. Site pour accueillir le nouvel EHPAD
rue René-Guy-Cadou / rue de la Jaginière

2. Site de l'EHPAD existant
avenue Louis Gautier / rue des Carrés



1

Le projet d'aménagement envisagé sur le secteur d'étude, rue René-Guy-Cadou / rue de la Jaginière

Le projet envisagé sur le secteur d'étude (sur 1,9 ha du secteur AU de la Jaginière), prévoit :

- ✓ La construction d'un nouvel EHPAD,
- ✓ Une résidence pour personnes âgées autonomes,
- ✓ Quelques logements individuels (moins de 5), en partie nord-ouest du secteur,
- ✓ L'aménagement d'une aire de stationnement déporté et mutualisé (parking de délestage du centre-bourg), devant être traité de manière paysagère (dominante végétale)

La zone humide délimitée au Nord du secteur d'étude doit être préservée.

Si le besoin de création d'une desserte depuis la rue de la Jaginière devait s'imposer à la réalisation du projet (notamment pour des raisons de sécurité), la partie de zone humide altérée sera compensée par la restauration d'une zone humide à proximité du site.

Esquisse à titre indicatif : projet d'aménagement du secteur (étude en cours)



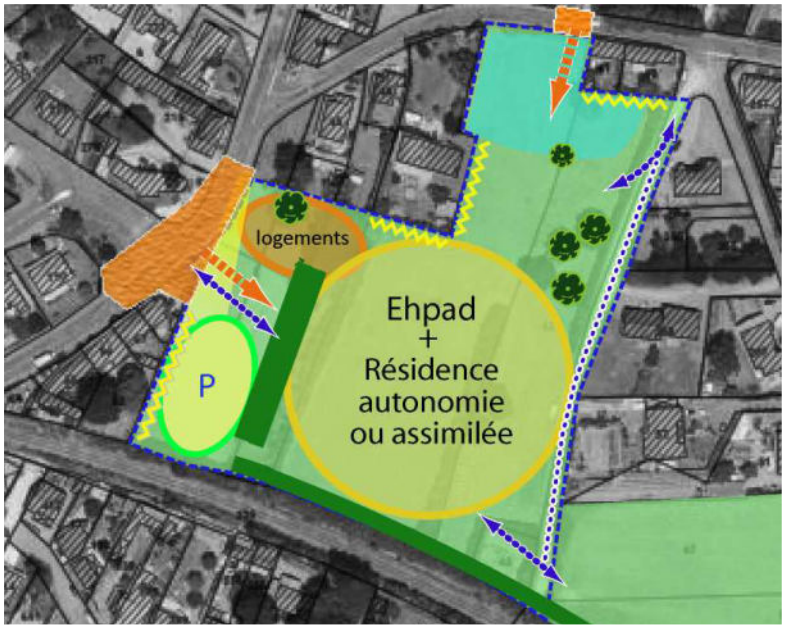
1

Les modifications devant être apportées au PLU de La Bernerie-en-Retz prenant en compte les enjeux liés à l'état initial du site

Adaptation des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :

Ajustement de l'OAP12
et insertion d'orientations et de principes d'aménagement spécifiques au secteur A de l'OAP 12 de la Jaginière

L'OAP12 est ajustée pour intégrer le projet escompté sur la partie nord-ouest du secteur AU2 de la Jaginière devant être ouverte à l'urbanisation.



P Espace destiné à une aire de stationnement public de délestage, traitée de manière paysagère

Cône de vue à préserver

Zone humide à préserver

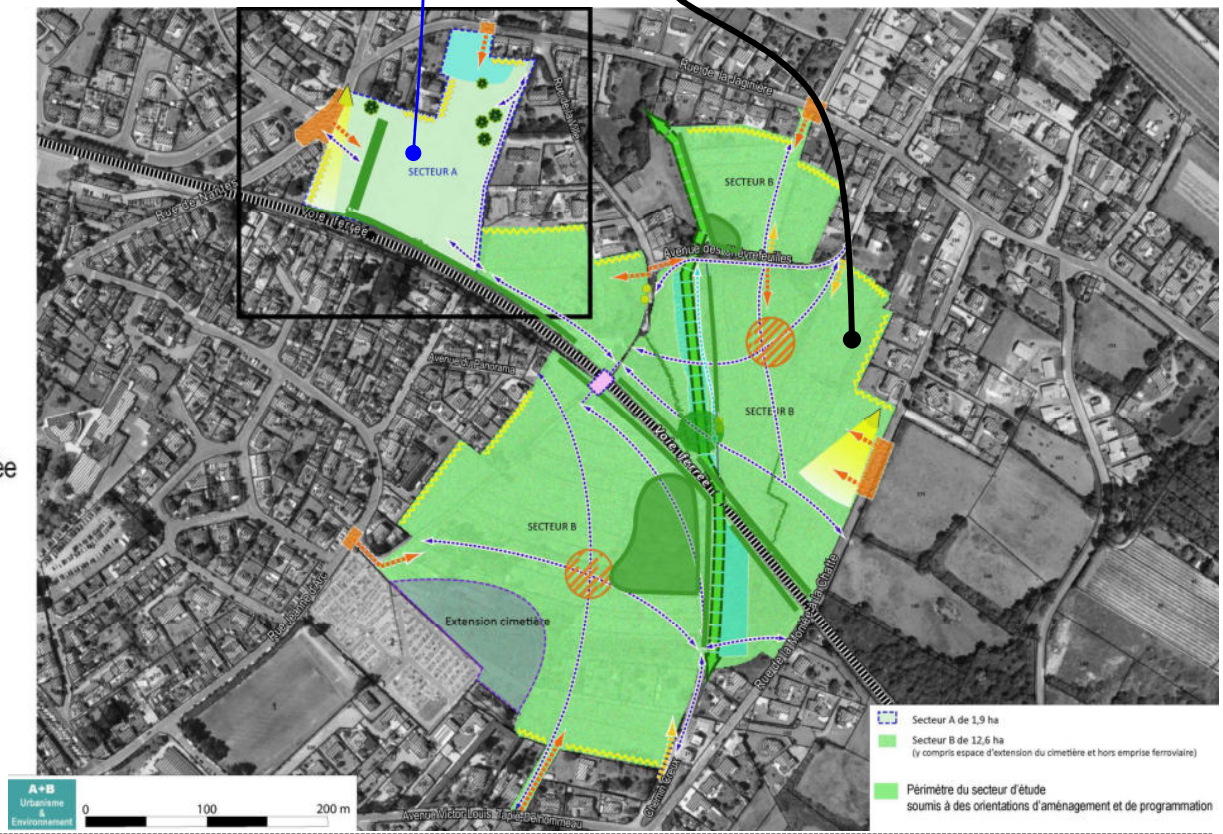
Haie à préserver

Possibilité d'accès routier

Principe de desserte piéton / cycle

Traitement de l'interface avec riverains à soigner

Secteur A : constructible (sauf zone humide)
Secteur B : fermé à l'urbanisation



1

Les modifications devant être apportées au PLU de La Bernerie-en-Retz prenant en compte les enjeux liés à l'état initial du site

Adaptation des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :

Ajustement de l'OAP12

et insertion d'orientations et de principes d'aménagement spécifiques au secteur A de l'OAP 12 de la Jaginière

La programmation de logements est reprécisée en conséquence au sein de l'OAP12, en prévoyant notamment d'y accroître l'objectif de densité minimale de logements pour veiller à une gestion plus rationnelle de l'espace et en y prévoyant plus de logements sociaux pour contribuer à réduire le déficit de logements locatifs sociaux qu'accuse la Commune par rapport aux objectif de l'article 55 de la loi SRU (cf. modification relative aux objectifs de mixité sociale).

Secteur d'étude comprenant les secteurs A et B	**Superficie du secteur aménageable** (en hectare)	**Densité minimale à respecter (pour les opérations d'aménagement créant des logements)**	**Production minimale de logements locatifs sociaux et de logements pour primo-accédants et/ou en accession abordable**
SECTEUR A	**1,55 ha**	**PROJET EHPAD + Résidence autonomie (ou assimilée) + 2 à 3 logements individuels**	
SECTEUR B	**10,9 ha aménageables** dont surface à préciser destinée à l'extension du cimetière	~~17~~ **20 logements / ha**	~~20~~ **30 % en logements locatifs sociaux** ~~25~~ **20 % en logements pour primo-accédants et/ou en accession abordable**

1

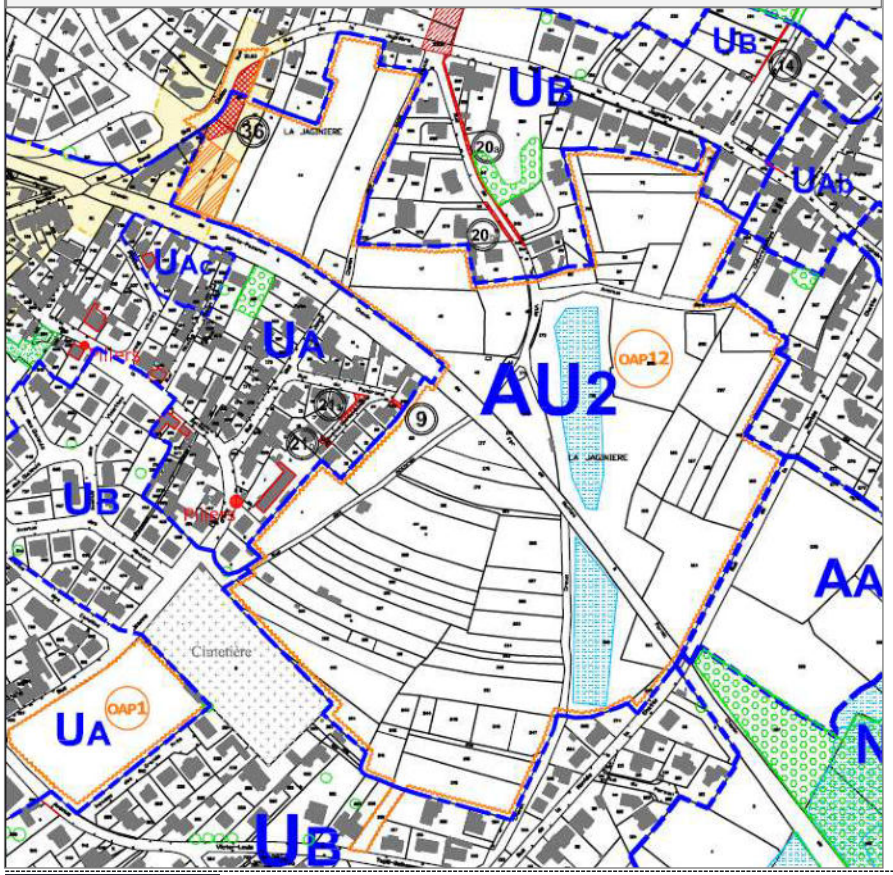
Les modifications devant être apportées au PLU de La Bernerie-en-Retz prenant en compte les enjeux liés à l'état initial du site

Modification du règlement graphique (zonage du P.L.U.)

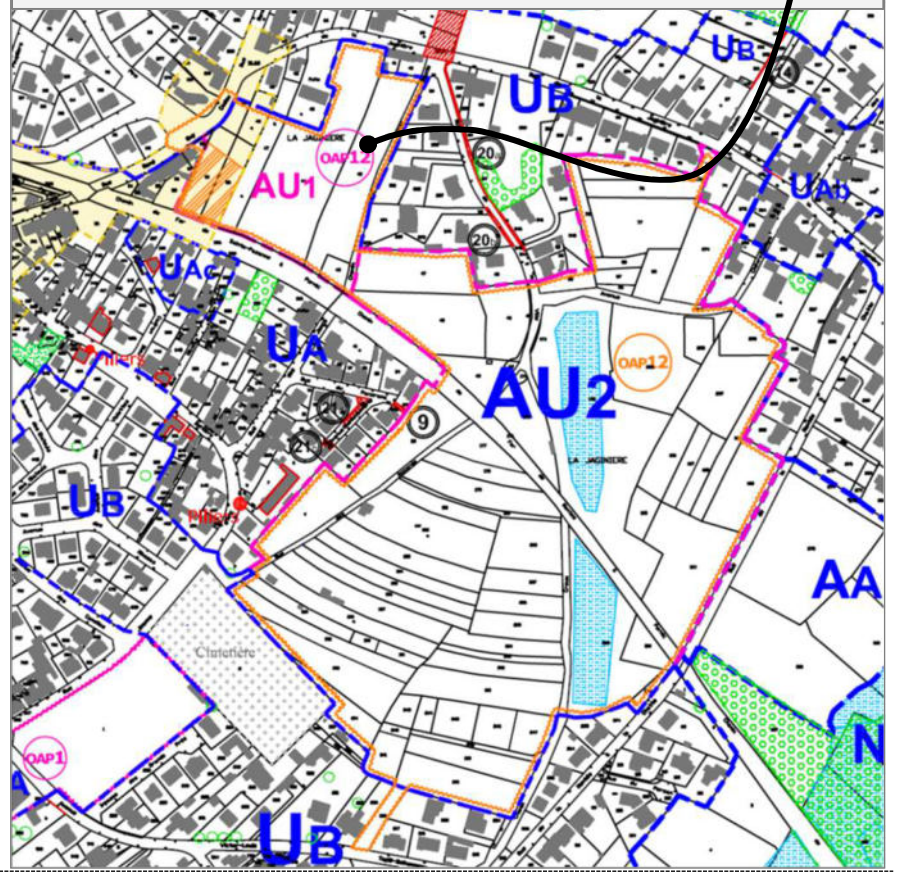
- **Classement en secteur AU1 de 1,9 ha de terrain** : ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone AU2 de la Jaginière, soumis à *l'orientation d'aménagement et de programmation n°12*
- **Suppression de l'emplacement réservé n°36** (initialement prévu pour le retraitement du carrefour, rue René-Guy-Cadou).

Secteur AU1 OAP12

AVANT modification



APRES modification



1

Les modifications devant être apportées au PLU de La Bernerie-en-Retz prenant en compte les enjeux liés à l'état initial du site

Adaptation en conséquence du règlement écrit de la zones AU1 :
insertion de dispositions spécifiques au secteur **AU1 OAP12** de la Jaginière

Les modifications apportées au règlement de la zone AU1, nécessaires à la mise en œuvre du projet d'aménagement envisagé le secteur AU1 de la Jaginière, concernent :

- **La présentation et la vocation du secteur AU1 concerné par l'OAP12**
  - *Programme mixte de logements* dont logements pour personnes âgées
  - *Aire de stationnement public d'entrée d'agglomération*
- **L'application de l'objectif de mixité sociale faisant référence à l'OAP12 - cf. OAP12**
- **La hauteur maximale des constructions pour le secteur en question :**
  - ✓ EHPAD, Résidence pour personnes âgées autonomes : 10 m à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère
  - ✓ Autres constructions (habitat individuel) : 6 m à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère
- **Le maintien de la zone non constructible au Sud-Ouest du secteur AU1 (cône de vue sur la mer) à l'exception de l'aménagement de l'aire de stationnement déporté en compatibilité avec l'OAP12 - cf. OAP12**

2

II. Permettre la requalification du site de l'Ehpad actuel suite à son transfert envisagé

Le site actuel de l'Ehpad au regard du PLU en vigueur (avant modification)

Le site actuel de l'Ehpad est compris dans le périmètre de l'AVAP (aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine)

Il est classé au PLU en vigueur en :

- Pour majeure partie en zone UB : bâtiment et abords
- Côté rivage, en zone N : partie d'espace naturel comprise dans la bande des 100 m à compter de la limite du rivage

Le contexte urbain riverain, dans lequel s'inscrit le site, est classé en secteur UA du centre-bourg

Site de l'Ehpad existant
(surface parcellaire : env. 0,7 ha)



2

Les modifications devant être apportées au PLU de La Bernerie-en-Retz prenant en compte les enjeux liés à l'état initial du site

Modification des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :
insertion d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP n°17) spécifique à ce site



Une nouvelle OAP17 est créée pour permettre et encadrer toute opération de requalification urbaine du site, en définissant les principales orientations suivantes :

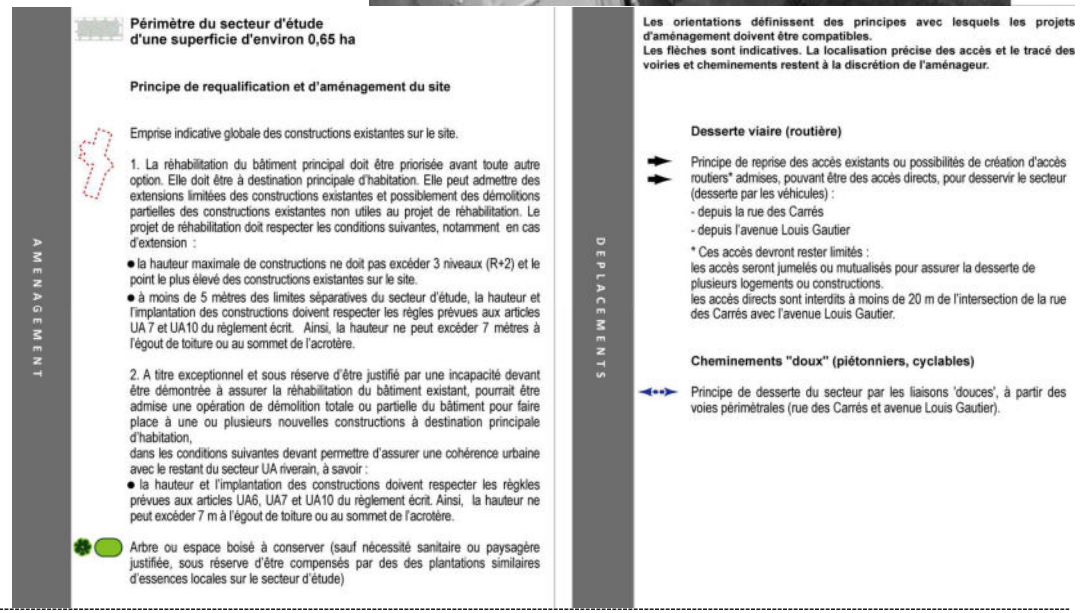
- Assurer en priorité la réhabilitation du bâtiment existant et permettre son extension tout en préservant les éléments de trame verte identifié, en respectant la hauteur constatée du bâtiment existant et en en pouvant excéder la hauteur maximale admise en zone UA à moins de 5 mètres des limites séparatives

- A titre exceptionnel, une opération de démolition / construction(s) pourrait être admise seulement si une incapacité à pouvoir réhabiliter le bâtiment est démontrée et justifiée. Une densité minimale de 40 logements / ha serait alors requise, mais la hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder celle de la zone UA, à savoir 7 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère.

- La requalification du site, avant tout destinée à l'habitat, doit permettre une densification urbaine adaptée à son contexte, sous contrôle communal et requérant l'avis de l'ABF* au sein de l'AVAP (*Architecte des Bâtiments de France)

- Cette production de logements doit intégrer les objectifs de mixité sociale suivants (cf. modification relative aux secteurs de mixité sociale) :

S1	≥ 25 % de logements locatifs sociaux ≥ 10 % en accession abordable
	OU
S2	≥ 35 % de logements locatifs sociaux



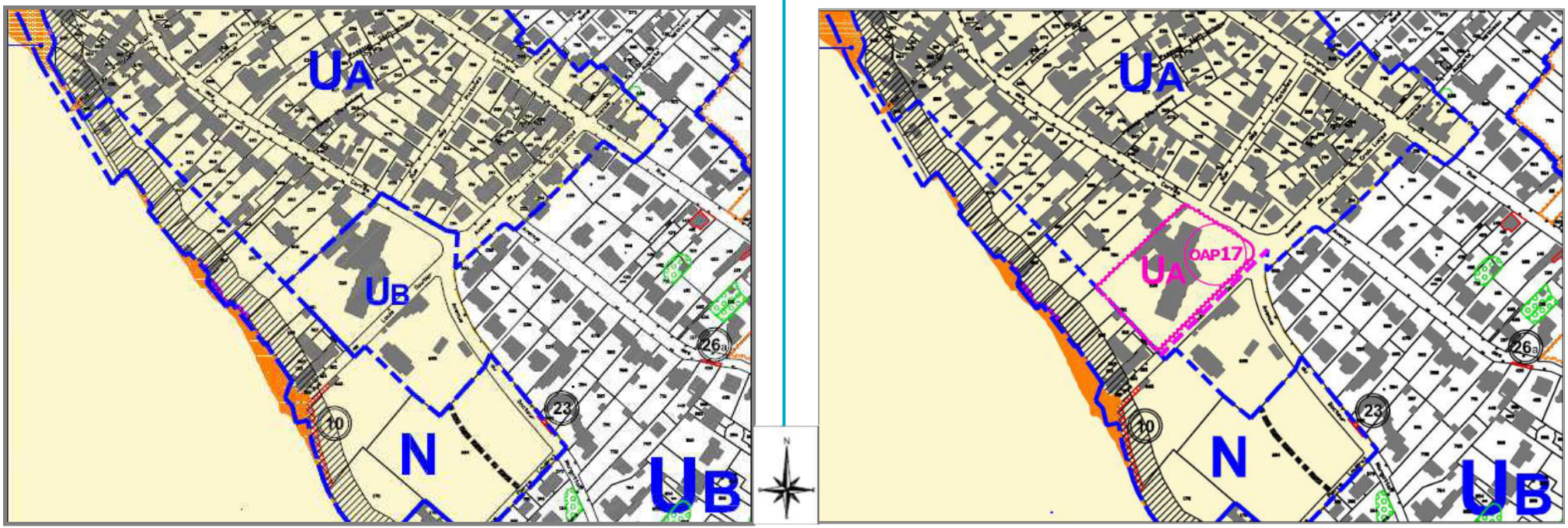
2

Les modifications devant être apportées au PLU de La Bernerie-en-Retz prenant en compte les enjeux liés à l'état initial du site

Modification du règlement graphique (zonage du P.L.U.), se traduisant par :

- **Le reclassement en secteur UA de la partie de secteur constructible (ex secteur UB)** en cohérence avec le zonage applicable au contexte urbain riverain
- **L'ajout du périmètre de l'OAP17** *permettant d'identifier le* ***secteur UA*** ^{OAP17}

Extrait du règlement graphique - **AVANT modification**	Extrait du règlement graphique - **APRES modification**

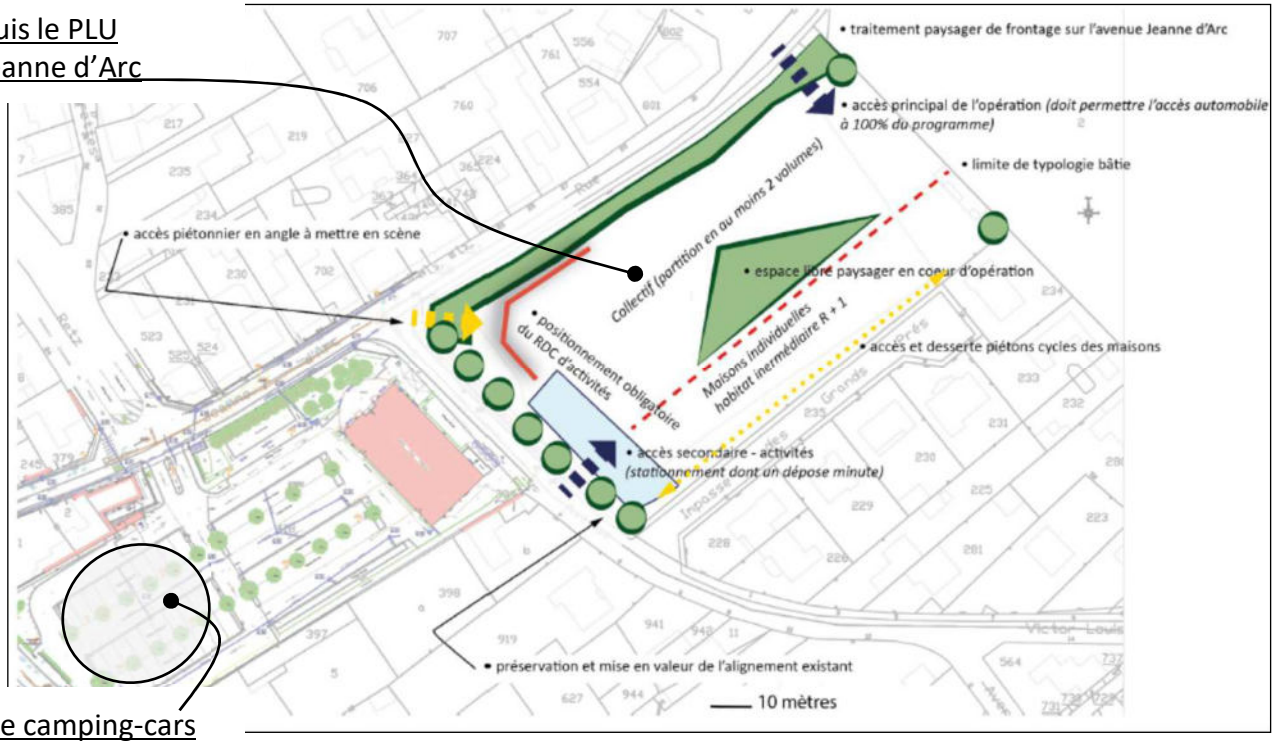


3

III. Les projets de requalification urbaine de la rue Jeanne d'Arc motivant des ajustements du PLU

Le projet de requalification urbaine ayant été précisé depuis le PLU approuvé en 2018, sur le site du terrain de football, rue Jeanne d'Arc





Et, plus au Sud du terrain de football,

Le projet d'Espace santé impliquant le transfert de l'aire de camping-cars sur le site du parking Wilson, rue Jeanne d'Arc, côté rue Alsace Lorraine



3

Les modifications devant être apportées au PLU de La Bernerie-en-Retz prenant en compte les enjeux liés à l'état initial du site

Adaptation des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) : modification de l'OAP 1

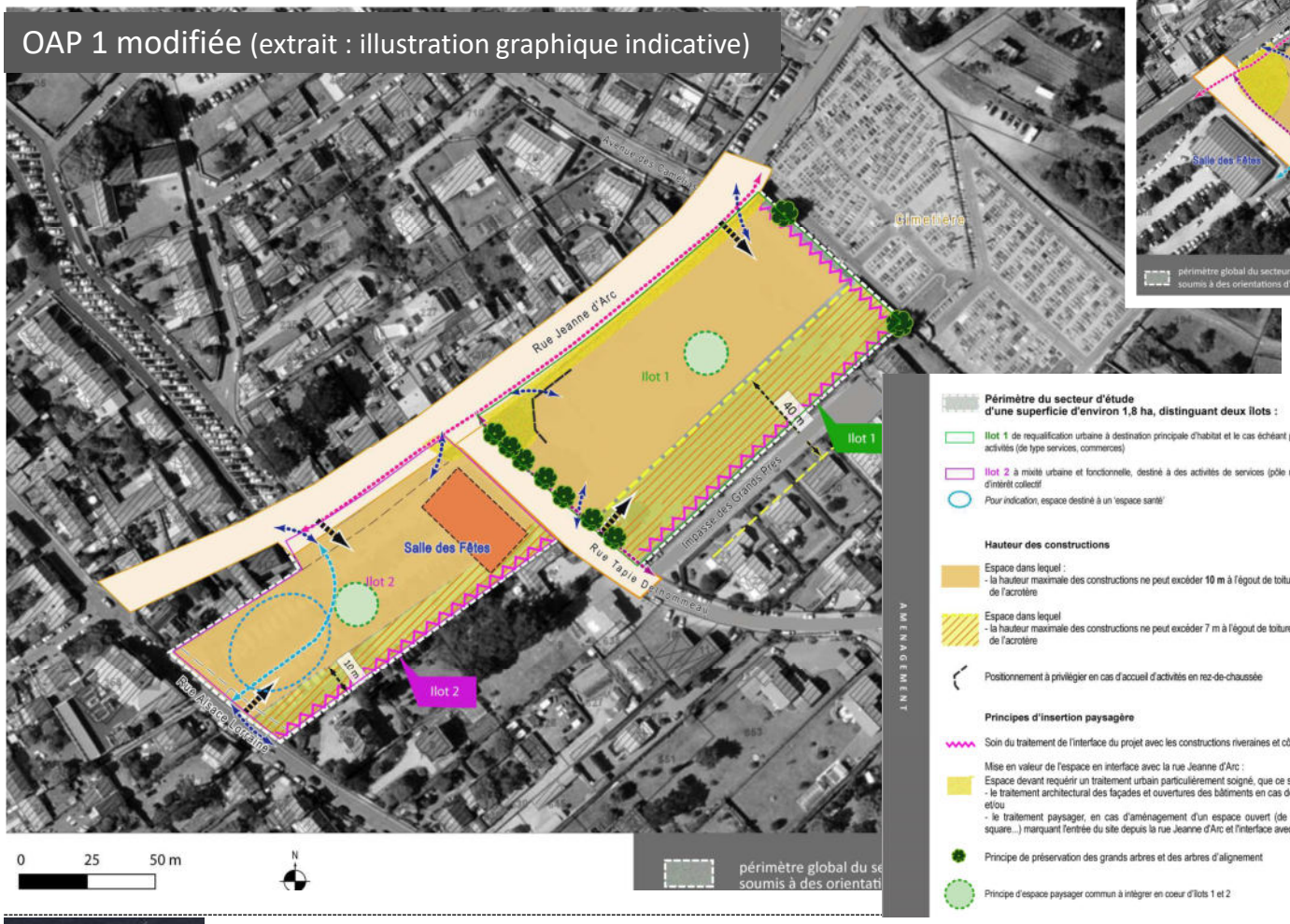
Extension de périmètre et ajustement de l'OAP 1 de la rue Jeanne d'Arc

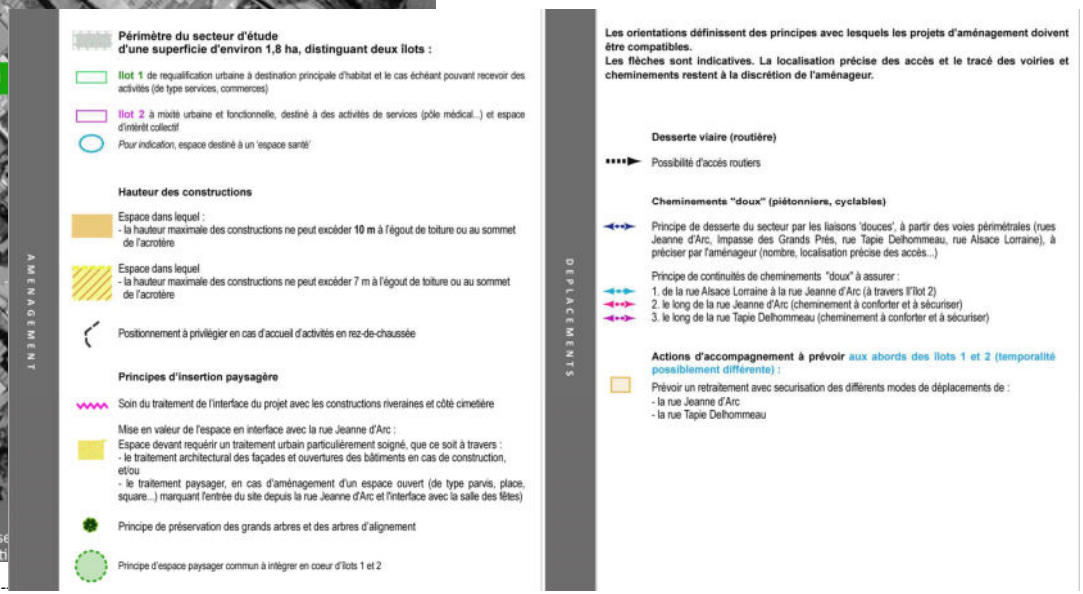
(voir aussi en page suivante)

OAP 1 initiale (extrait : illustration graphique indicative AVANT modification)



OAP 1 modifiée (extrait : illustration graphique indicative)





3

Les modifications devant être apportées au PLU de La Bernerie-en-Retz prenant en compte les enjeux liés à l'état initial du site

Adaptation des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) : modification de l'OAP 1

Ajustement de l'OAP 1 de la rue Jeanne d'Arc

Objectifs et orientations principales

- Requalification du terrain de football : ILOT 1
- Requalification de l'espace d'intérêt collectif : ILOT 2 (espace de stationnement Wilson)
- Requalification / retraitement rue Jeanne d'Arc :
  (action d'accompagnement à l'aménagement des îlots) → Pour favoriser les modes de déplacements ''doux''

- ILOT 1 : Programme à dominante de logements

  Requalification devant permettre une densification urbaine adaptée à son contexte, sous contrôle communal :

Densité minimale	60 logements / ha (au lieu de 40) *(modification)*
Hauteur maximale des constructions à l'égout ou au sommet de l'acrotère	10 m au lieu de 9 m *(modification)* réduite à **7 m** à l'Est du site *(orientation inchangée)* à moins de 40 m des habitations à l'Est (OAP) soit à moins de 22 m de l'alignement de l'impasse des Grands Prés *(cf. règlement)*

  Objectif de mixité sociale à respecter :

S1	≥ 25 % de logements locatifs sociaux ≥ 10 % en accession abordable
	OU
S2	≥ 35 % de logements locatifs sociaux

  Desserte routière et par cheminements ''doux''
  Création d'espaces verts : *espace de respiration urbaine*

- ILOT 2 : Partie destinée à un Espace santé

  impliquant un transfert de l'aire de camping-cars
  Création d'espaces verts : *espace de respiration urbaine*

Adaptation et ajustement léger du règlement écrit en cohérence avec l'OAP 1

Ajustement du règlement écrit, notamment à travers l'application des nouveaux objectifs de mixite sociale (cf. chapitre VI suivant) et une modification relative à la hauteur des constructions du secteur concerné

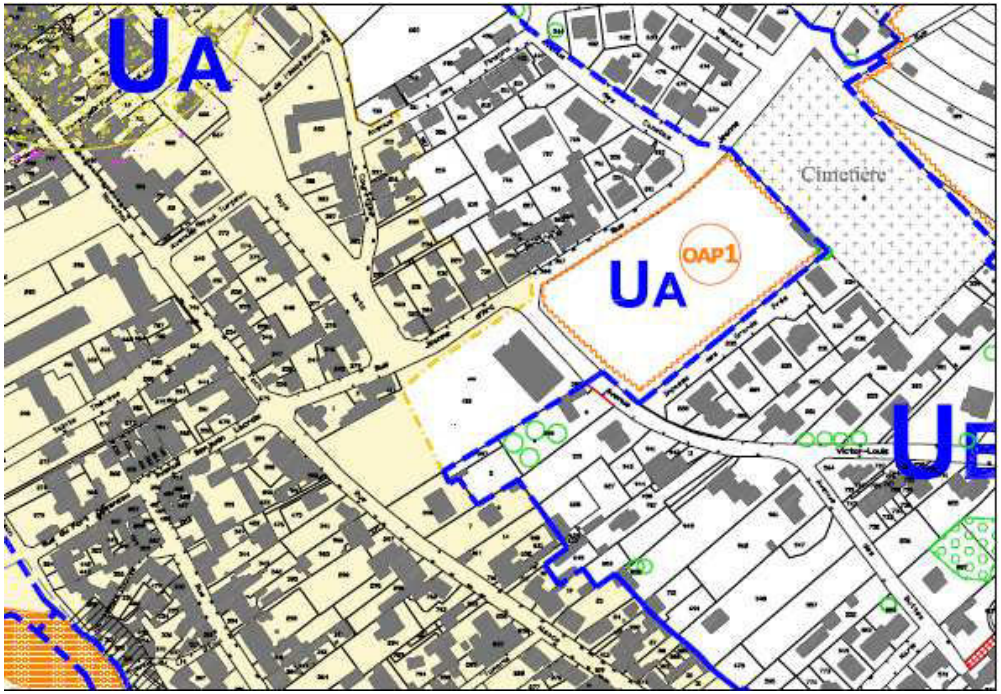
3

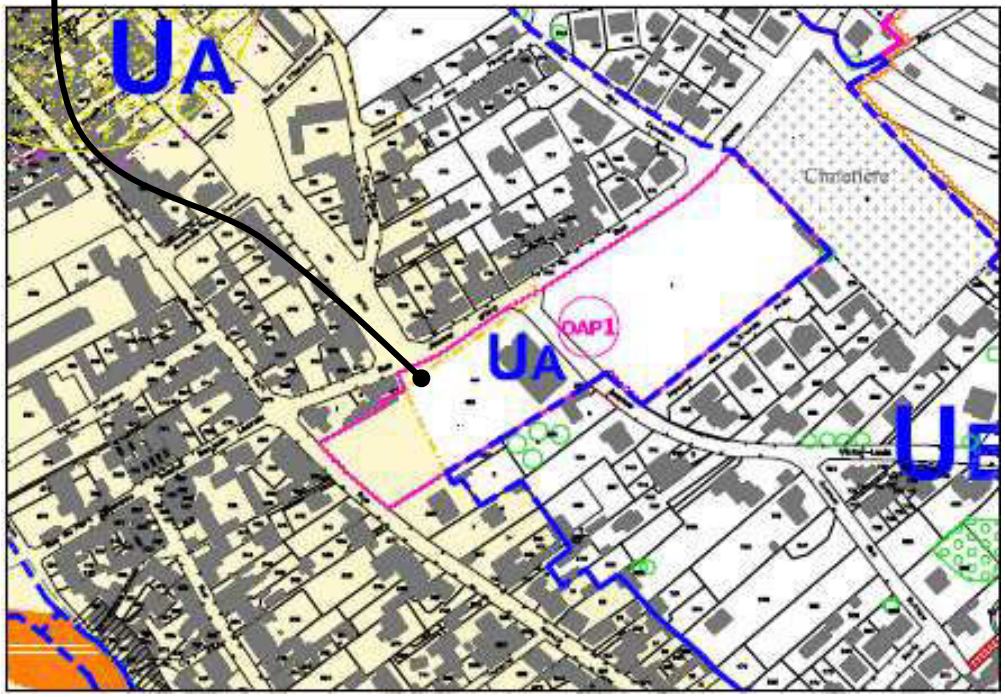
Les modifications devant être apportées au PLU de La Bernerie-en-Retz prenant en compte les enjeux liés à l'état initial du site

Modification du règlement graphique (zonage du P.L.U.)

o Extension du périmètre de l'OAP1 *permettant d'identifier le secteur UA* ^{OAP1}

AVANT modification	APRES modification

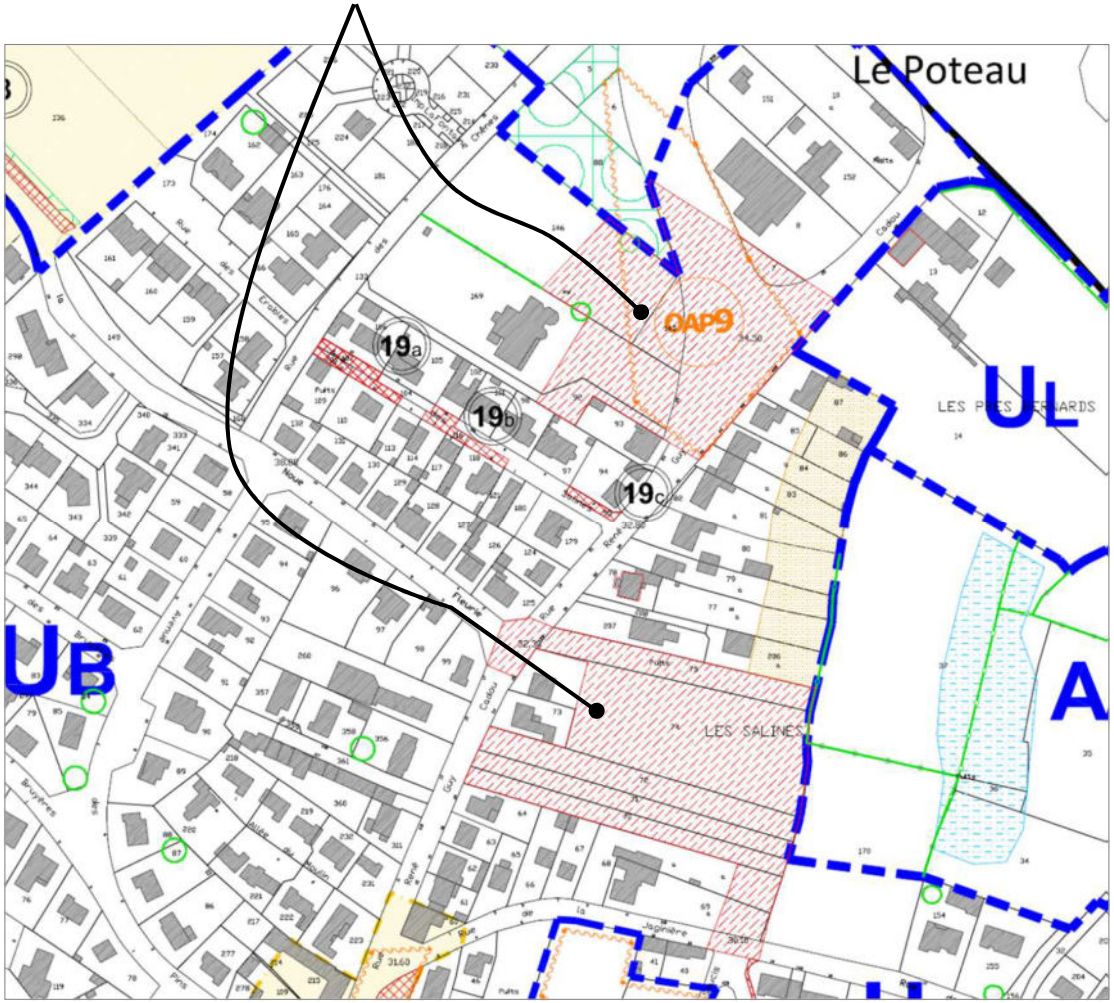




4

IV . Les projets d'aménagement des *secteurs de projet** en entrée d'agglomération, rue René-Guy-Cadou et modification du PLU

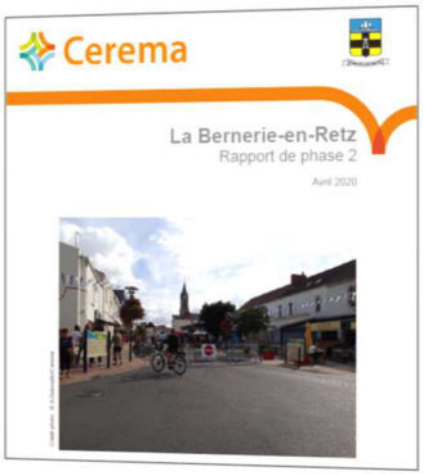
* Les secteurs de projets définis par le PLU de 2018



Secteur concerné par une servitude de gel de la construction *au titre de l'article L.151-41. 5° du code de l'urbanisme* : Extension des constructions existantes limitée à 10 % de l'emprise du bâtiment existant pendant 5 ans à compter de la date d'approbation du PLU (26.10.2018)

Le PLU de 2018 a identifié ces secteurs en tant que '*secteurs de projet*', afin de laisser le temps nécessaire à la réflexion et aux études pour préciser les projets d'aménagement sur ces secteurs

Dans la continuité du PLU de 2018, des études ont été menées dont une *étude de circulation et de stationnement* – CEREMA, ayant permis de préciser les besoins en stationnement et de confirmer le besoin de mobiliser ces secteurs de projet pour satisfaire une partie des besoins identifiés par cette étude.



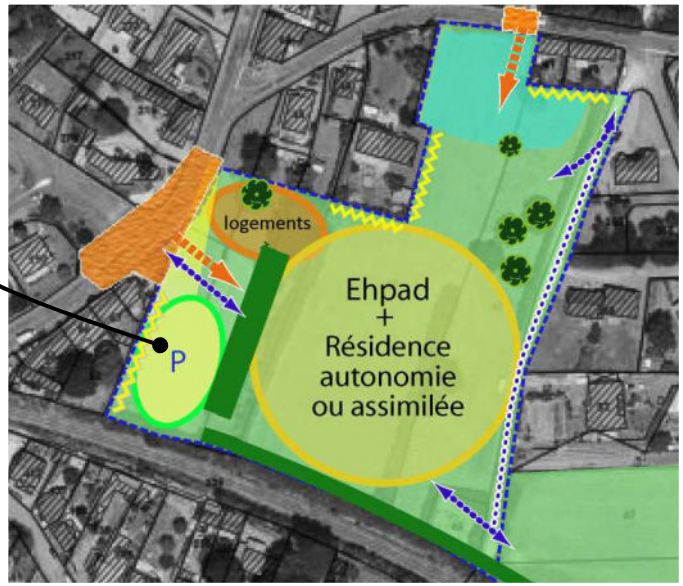
4

Les choix opérés pour satisfaire une partie des besoins identifiés en stationnement

La traduction dans la modification du PLU des choix opérés pour satisfaire une partie des besoins identifiés en stationnement

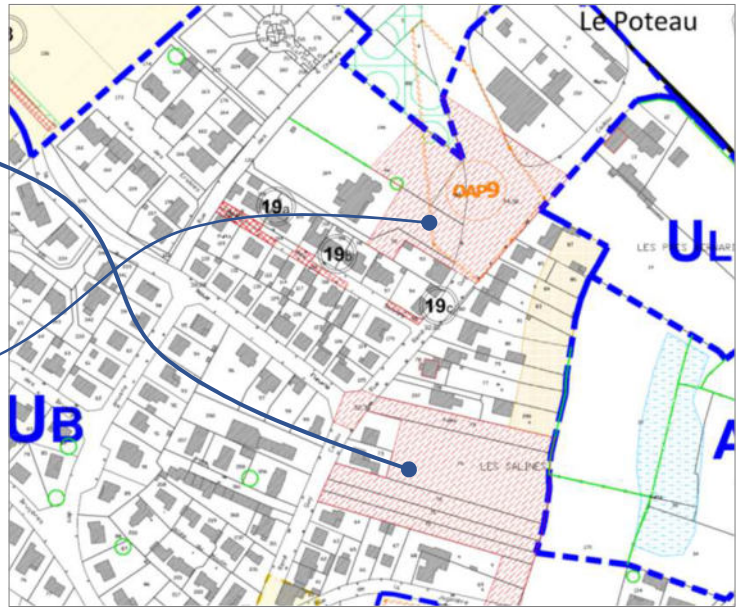
- Créer une aire de stationnement déporté et mutualisé en entrée d'agglomération

Projet intégré au secteur AU1
OAP 12 de la Jaginière
cf. OAP12



- Créer une nouvelle aire de stationnement et de service des camping-cars
(de capacité au moins équivalente à celle existante de la rue Jeanne d'Arc)

- Besoin d'aire de co-voiturage d'entrée d'agglomération



4a

Les modifications devant être apportées au PLU de La Bernerie-en-Retz prenant en compte les enjeux liés à l'état initial du site

<u>Adaptation des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) : Modification de l'OAP 9, d'entrée d'agglomération du secteur du Poteau</u> :

Extension du périmètre et ajustement du contenu de l'OAP :

Intégration de ces espaces dans le périmètre d'OAP9

Ilot ESPACE NATUREL
(qualité paysagère)

Ilot HABITAT
15 logements / ha
(densification mesurée)

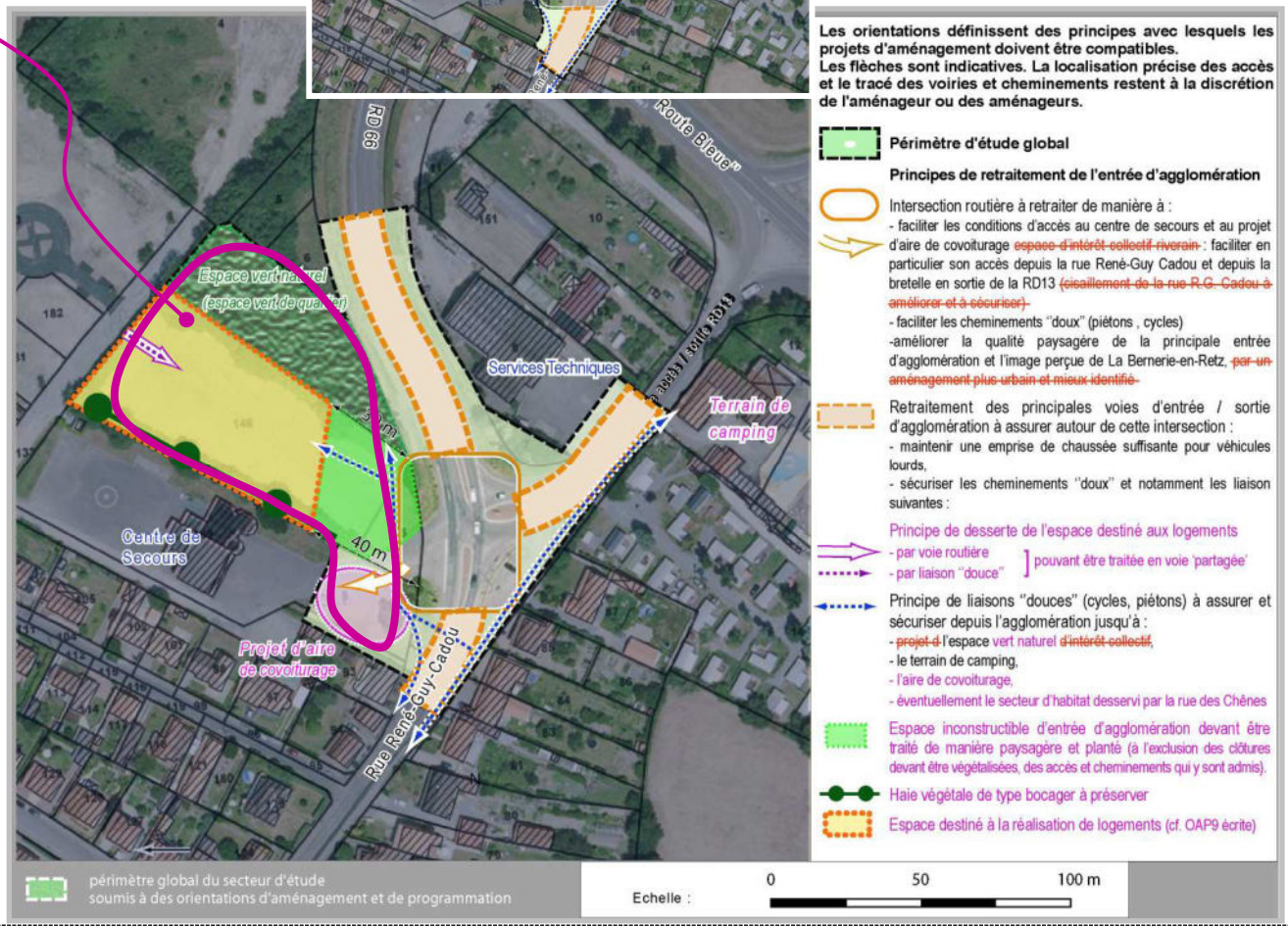
dont part de logements pour mixité sociale

Ilot TRAITEMENT PAYSAGER
espace d'intérêt paysager d'entrée d'agglomération

Ilot AIRE DE CO-VOITURAGE

Extrait de l'OAP9 <u>avant modification</u> : illustration schématique





Les modifications apportées en légende d'OAP sur le document ci-contre sont notées en couleur.

4b

Les modifications devant être apportées au PLU de La Bernerie-en-Retz prenant en compte les enjeux liés à l'état initial du site

Adaptation des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :
Création de l'OAP 18, sur le secteur de la Croix Marzille :

Intégration d'une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation (OAP n° 18) du secteur 'de la Croix Marzille'

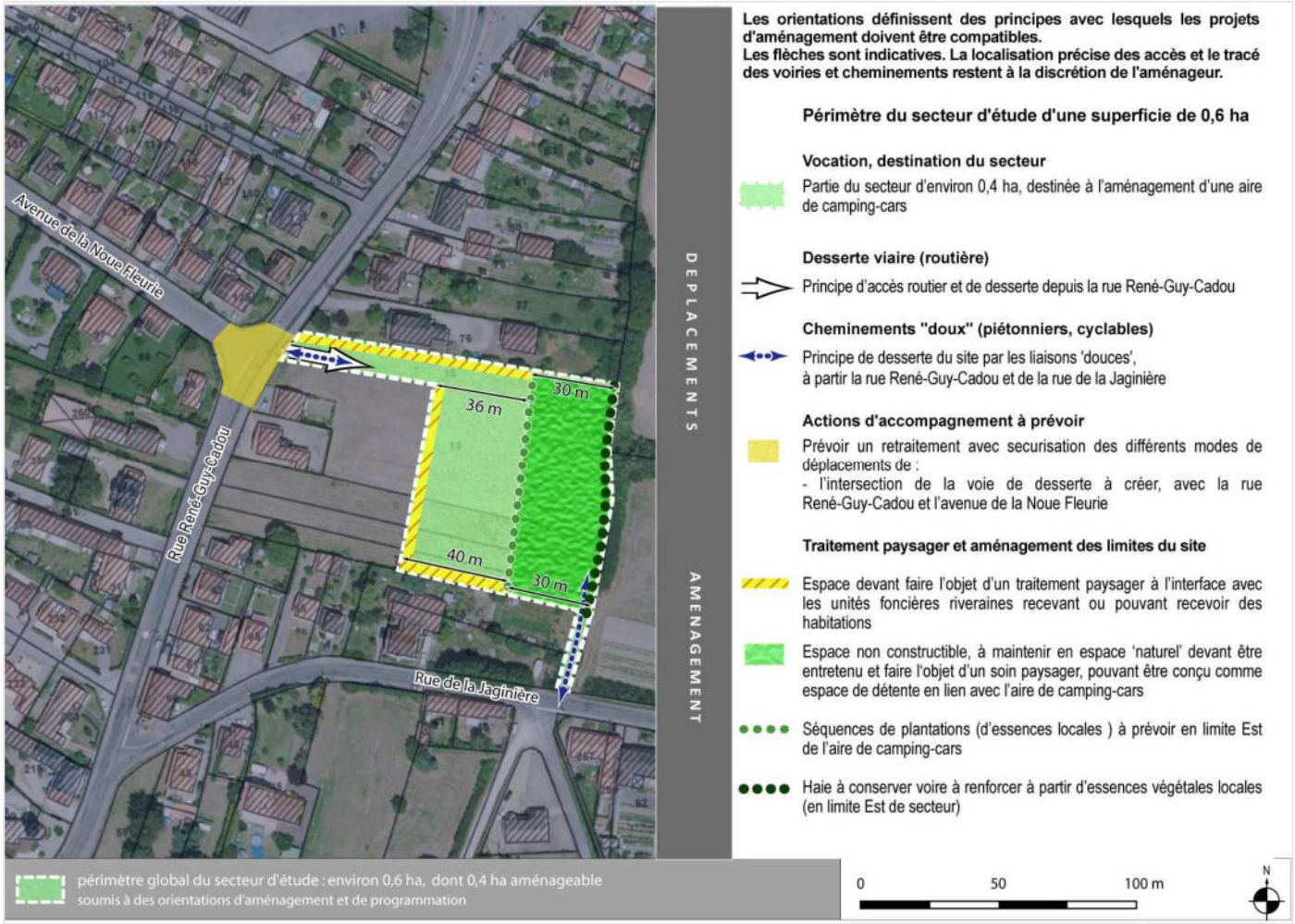
Définition d'un espace destiné à l'aménagement d'une aire de stationnement pour les camping-cars, en fonction d'un besoin pour une trentaine de places

Surface de l'OAP : ~ 6 000 m²
Surface destinée à l'aire de camping-cars : ≤ 4 000 m²

Orientations

Principe de desserte

Principe de traitement paysager des interfaces avec les terrains riverains



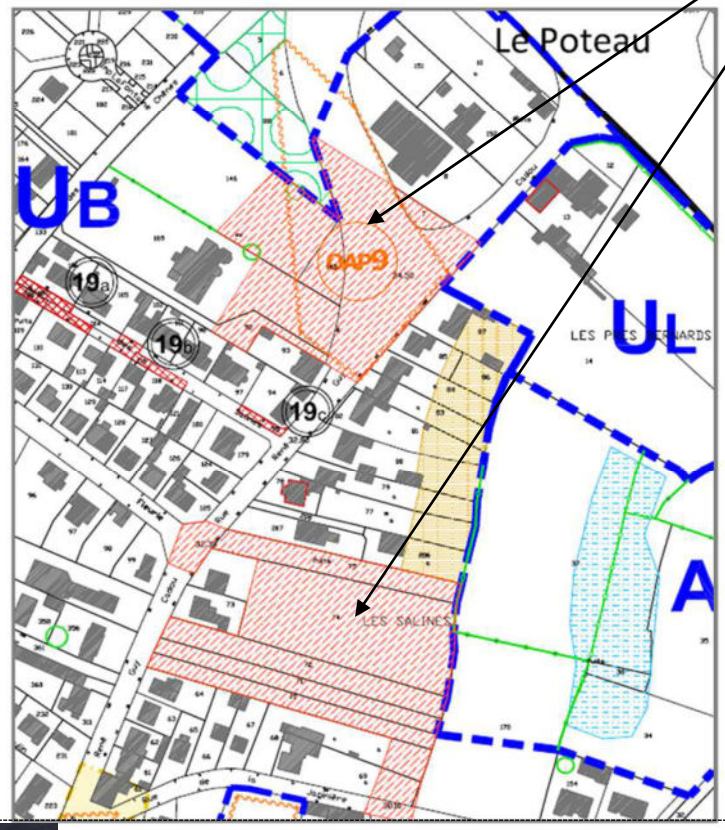
4

Les modifications devant être apportées au PLU de La Bernerie-en-Retz prenant en compte les enjeux liés à l'état initial du site

Modification du règlement graphique et écrit (zonage du P.L.U.)

- Suppression des périmètres de servitude de gel de la construction
- Ajustement du périmètre de l'OAP9 et instauration du périmètre de l'OAP18, modifiant le règlement écrit
- Intégration les dispositions liées à l'instauration de l'OAP18 du secteur de la Croix Marzille
- Réduction de la zone UB et reclassement en zone A des fonds de parcelles de la 'Croix Marzille'

Extrait du règlement graphique - AVANT modification



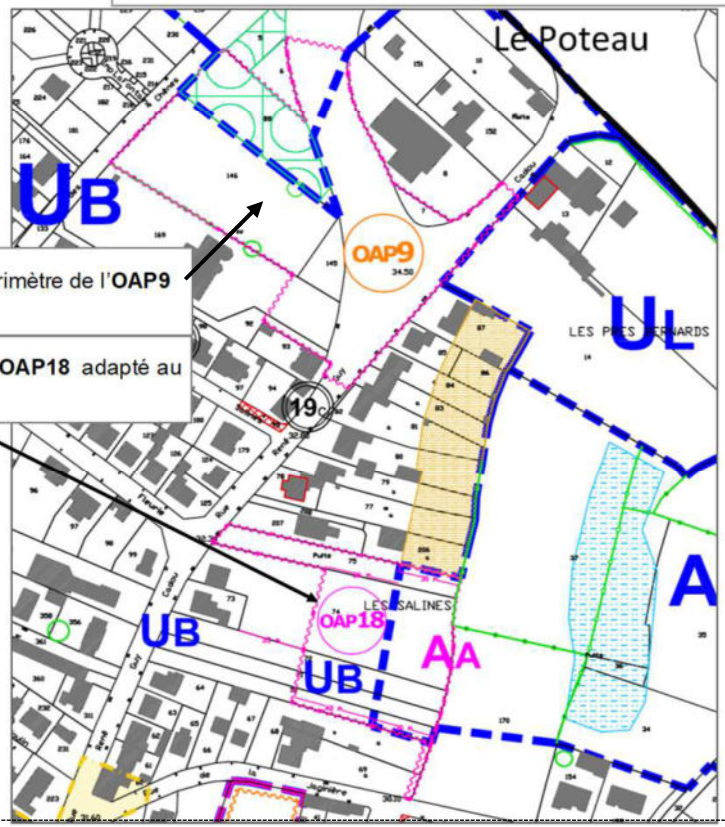
Extrait du règlement graphique - APRES modification

Suppression des périmètres de servitude de gel de construction

Réduction de la zone UB et reclassement en zone A des fonds de terrain de la 'Croix Marzille'

Ajustement (extension) du périmètre de l'**OAP9** (en magenta)

Instauration du périmètre de l'**OAP18** adapté au projet (en magenta)



5

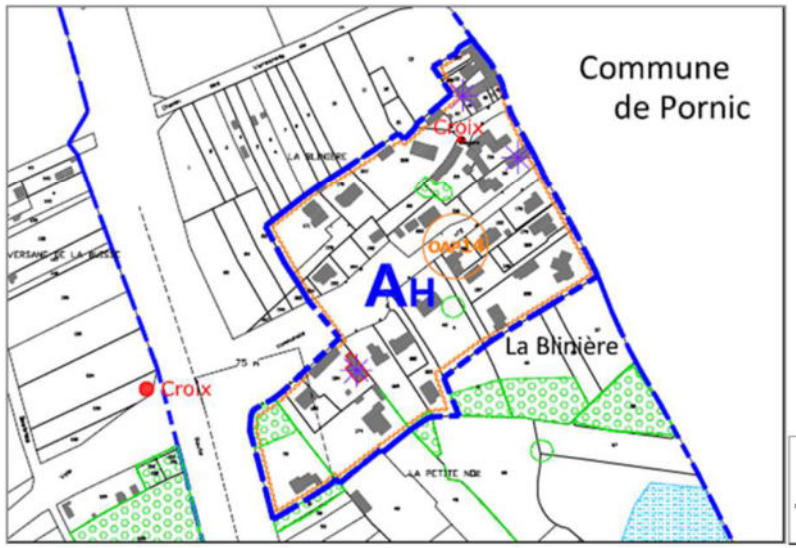
V. La prise en compte des secteurs déjà urbanisés (SDU) de la Blinière et du Pré Tarin définis par le SCoT du Pays de Retz

Par modification approuvée le 21/02/2022, le SCoT du Pays de Retz a identifié les secteurs déjà urbanisés (SDU) des communes concernées par la loi Littoral, en vertu de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme.

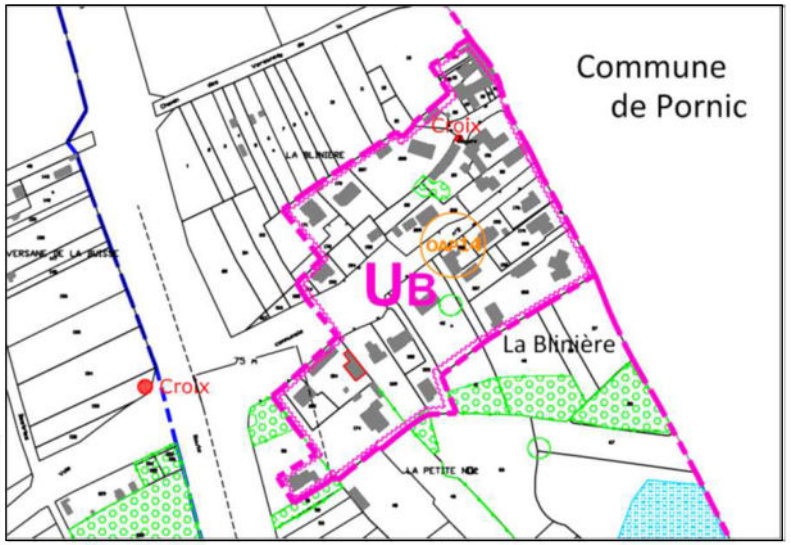
Il a ainsi défini les secteurs de la Blinière et du Pré Tarin en tant que secteurs déjà urbanisés (SDU), pouvant admettre la construction et les installations au sein de leur enveloppe urbaine, *lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti*.

Le règlement graphique et écrit du PLU est modifié pour prendre en compte cette définition des SDU, en reclassant en zone constructible UB, le secteur de la Blinière (initialement classé en secteur Ah). Cette modification est préconisée pour être en cohérence avec le classement du Pré Tarin, déjà intégré en zone UB au PLU approuvé en 2018.

Extrait du règlement graphique - AVANT modification



Extrait du règlement graphique - APRES modification



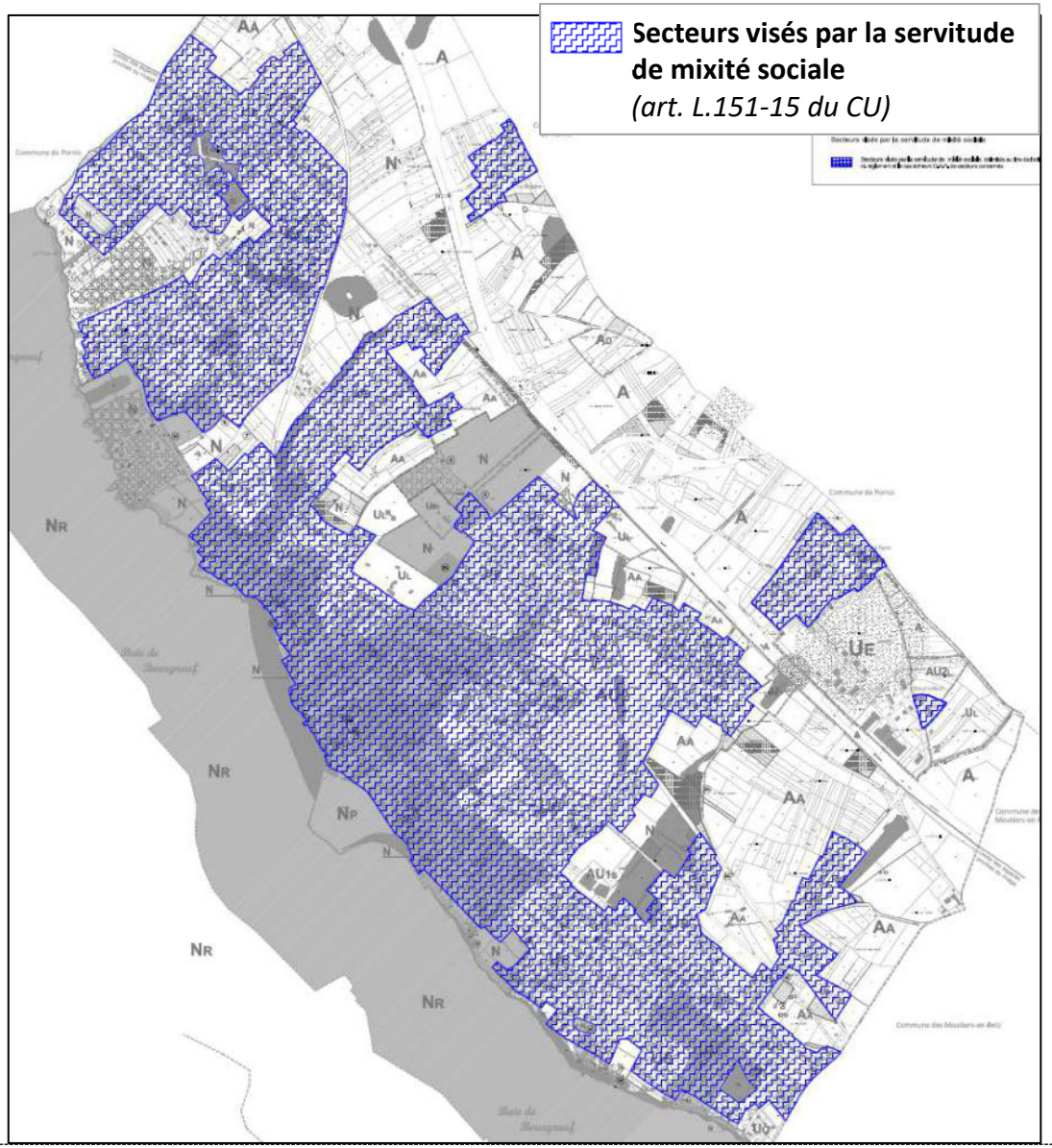
VI. La nécessité de renforcer la production de logements dans un objectif de mixité sociale : les secteurs de mixité sociale

La Commune de La Bernerie-en-Retz souhaite anticiper l'application à venir de l'article 55 de la loi SRU, imposant d'avoir **au moins 25 % de logements locatifs sociaux au sein du parc de résidences principales.**

Or, la commune de La Bernerie-en-Retz accueille à ce jour à peine 4 % de logements locatifs sociaux (au sein de son parc de résidences principales).

Le règlement graphique et écrit du PLU est donc modifié pour :

- instaurer des secteurs de mixité sociale (cf. plan réglementaire spécifique),
- Imposer sur ces secteurs la production d'une part minimale de logements locatifs sociaux (voire de logements en accession abordable).



Les incidences du projet sur l'environnement et la santé humaine et les mesures prises

prenant en compte les enjeux environnementaux

Les incidences du projet sur l'environnement et la santé humaine
et les mesures prises prenant en compte les enjeux environnementaux

Les incidences notables du projet sur l'environnement et la santé humaine sont analysées pour les principaux projets nécessitant une modification du PLU et au regard :

- des évolutions apportées par rapport au PLU validé en 2018 et de son évaluation environnementale initiale,
- des principaux enjeux soulevés par l'état initial de l'environnement et les caractéristiques du site et des zone susceptibles d'être touchés par le projet et au regard des mesures d'évitement, de réduction voire de compensation prévues par le projet dans le cadre de la démarche ERC.

Certains des principaux secteurs visés par les projets modifiant le PLU sont localisés au sein ou au contact direct de l'enveloppe urbaine de l'agglomération. Ce sont :

- ou bien des sites déjà urbanisés ou artificialisés et classés en zone urbaine constructible : secteurs 2 (site de l'EHPAD actuel), 3 (secteur de la rue Jeanne d'Arc) et pour partie 4a (secteur d'entrée d'agglomération le long de la RD 66, pour partie déjà artificialisé),
- ou bien des sites au contact de l'enveloppe urbaine, soit déjà classés en zone urbaine (secteurs 4a pour partie et 4b, 5) ou destiné à l'urbanisation (secteur 1 de la Jaginière).

Il convient aussi de préciser que certaines parties de ces secteurs concernés par la modification du PLU, correspondent à des espaces 'naturels' devant être préservés :

- boisement en entrée Nord de l'agglomération inscrit dans l'OAP9 (cf. secteur 4),
- zone humide délimitée au Nord du secteur AU1 de la Jaginière,

leur préservation évitant toute incidence notable sur l'environnement.

Par conséquent, l'incidence sur l'environnement et la santé humaine du projet de modification du PLU s'avère limitée pour les secteurs déjà urbanisés ou artificialisés au regard de leur état initial (secteurs 2, 3, partie déjà artificialisée du 4a) : la présente modification du PLU ne génère d'ailleurs pas d'impact significatif par rapport à leur situation, leur statut et destination déjà définies par le PLU de 2018 ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale.

De surcroît, il peut être rappelé que le PLU approuvé en 2018 intègre des dispositions (réglementaires ou via les OAP), notamment pour :

- préserver des éléments de trame verte (arbres, haies…), *que la modification du PLU vient d'ailleurs renforcer sur le secteur de l'OAP9 et sur la ZAC de la Rogère*,
- conserver une part d'espaces verts de pleine terre au sein des zones urbaines à dominante d'habitat,
- encadrer les emprises au sol des constructions (en toutes zones) et
- limiter l'imperméabilisation des sols et les flux en eau de ruissellement et conserver des espaces verts (facteurs de séquestration du carbone), notamment pour les secteurs destinés à l'urbanisation (dont le secteur AU de la Jaginière concerné par la présente modification),
- réglementer les hauteurs maximales de construction en cohérence avec le tissu urbain existant.

Ces dispositions représentent un gage de réduction des incidences des projets d'urbanisation et d'aménagement sur les différentes composantes essentielles de l'environnement, notamment sur l'eau, l'air, le climat, les sols et sous-sols et de manière induite sur les paysages, sur la biodiversité et la santé humaine.

Les incidences du projet sur l'environnement et la santé humaine
et les mesures prises prenant en compte les enjeux environnementaux

Les principales modifications du PLU étant à même de générer des incidences plus notables sur l'environnement par rapport à la situation existante et du PLU de 2018 concernent les secteurs 'naturels' rendus 'urbanisables' et pouvant être artificialisés suite à la modification du PLU, à savoir :

- le projet d'ouverture à l'urbanisation d'une partie du secteur AU2 de la Jaginière,
- la levée de la servitudes de gel de construction (qui était temporaire) rendant possible la mise en œuvre des projets d'urbanisation sur les secteurs d'entrée d'agglomération du Poteau (permettant l'aménagement de l'aire de co-voiturage) et de la Croix Marzille (projets d'aire de stationnement pour camping-cars et possibilités de création de logements côté rue René-Guy-Cadou).

▪ Incidences sur le sol, le sous-sol

A travers la nature et l'essence même des projets, l'ouverture à l'urbanisation d'une partie du secteur AU de la Jaginière et les projets développés sur la Croix Marzille et le projet d'aire de co-voiturage en entrée d'agglomération sont les plus susceptibles d'avoir un impact sensible sur les sols et les sous-sols, au regard de :
- l'emprise au sol des constructions pouvant être admises,
- l'emprise nécessaire au stationnement des véhicules.

Toutefois, ces impacts seront sensiblement limités par les mesures suivantes :

La prise en compte optimale de la zones humide (secteur AU1 de la Jaginière) et des éléments de trame verte identifiés par le règlement graphique du PLU et par les OAP (OAP 9, 12 et 18).

Le projet développé sur le secteur AU1 de la Jaginière (OAP12) doit veiller à préserver la zone humide (0,25 ha délimité sur le secteur). Les espaces boisés, haies ou arbres remarquables reportés sur les OAP9, OAP12 et OAP18 doivent également être conservés. Ces dispositions limitent les impacts possibles sur le sol et sous-sol. L'altération ou la suppression d'une partie de la zone humide qui serait nécessaire à la mise en œuvre du projet (pour éventuelle création d'accès qui pourrait être exigée pour des raisons de sécurité ou d'optimisation de fonctionnement), devrait être justifiée par l'absence d'alternative avérée et compensée par ailleurs en application du SDAGE et du SAGE (schéma d'aménagement et de gestion de l'eau) en vigueur. Il en va de même pour la suppression d'éléments préservés au titre de la trame verte qui devrait être compensée de replantations équivalentes.

Capacité d'optimisation de l'usage de l'espace et de mutualisation des aires de stationnement

Sur le secteur AU1 de la Jaginière, les capacités de densification par élévation de la construction pour en limiter leur emprise au sol, les objectifs de mutualisation des aires de stationnement pour en réduire l'empreinte sur les sols, permettront d'atténuer l'artificialisation des sols.

Choix de matériaux semi-perméables et structures des aires de stationnement et des cheminements ''doux'' :
en particulier, l'aire de stationnement déporté (secteur AU1) conservera une structure semi-naturelle, pour limiter l'imperméabilisation des sols.

Les incidences du projet sur l'environnement et la santé humaine
et les mesures prises prenant en compte les enjeux environnementaux

▪ Incidences sur la ressource en eau : assainissement, gestion hydraulique et préservation des milieux récepteurs, eau potable

Le règlement applicable aux secteurs concernés (UB ou AU1) exige un assainissement des eaux usées et pluviales du site d'étude, de manière à éviter toute incidence négative sur l'environnement et sur les milieux récepteurs :

- Les eaux usées doivent être collectées par le réseau d'assainissement collectif pour être traitées en station d'épuration des Moutiers-en-Retz, (présentant une capacité suffisante pour recevoir ces futurs effluents) conformément au zonage d'assainissement des eaux usées.
- Le règlement et les OAP (OAP9, OAP12, OAP18) veillent à :
  - prendre en compte des éléments de trame verte et bleue, notamment la zone humide délimitée sur le secteur de l'OAP12, concourant à réguler les eaux pluviales, à limiter des excès d'imperméabilisation génératrice d'eaux de ruissellement, de telle sorte que la mise en œuvre du projet maintienne des conditions d'infiltration des eaux et de collecte des eaux pluviales par les fossés existants,
  - réguler les eaux de ruissellement générés par les surfaces imperméabilisées, de manière à réduire les flux en eau superficielle et à préserver la qualité des milieux récepteurs à l'aval hydraulique du secteur dans le respect du zonage d'assainissement pluvial communal et de la loi sur l'eau (l'autorisation du projet développé sur le secteur AU1 sera subordonnée à la réalisation d'un dossier au titre de la loi sur l'eau).
- Le règlement impose le raccordement des constructions admises sur le secteur au réseau public d'adduction d'eau potable alimentant l'agglomération de La Bernerie-en-Retz, devant être en capacité suffisante pour le desservir.

▪ Incidences sur les milieux naturels, sur les continuités écologiques et sur la biodiversité

Les secteurs d'étude sont localisés quasiment en tissu urbain de l'agglomération, nettement en recul de la Baie de Bourgneuf, à l'écart d'espaces naturels inventoriés, protégés et/ou participant à des continuités écologiques. Néanmoins, à une échelle de proximité, l'ouverture à l'urbanisation partielle du secteur de la Jaginière prend en compte des enjeux liés à la présence d'une petite zone humide, *présentant néanmoins un enjeu faible pour sa biodiversité* ainsi qu'à certaines haies multi-strates d'intérêt pour la biodiversité et participant à une continuité écologique *(d'intérêt plutôt moindre en l'état)* identifiée sur la partie Nord-Est à Sud-Est du secteur.

Afin de préserver et pouvoir valoriser le caractère 'naturel' du site (en lien avec le parc paysager et les espaces extérieurs de déambulation) et de conserver voire d'accroître ses capacités de séquestration du carbone, le règlement projeté du secteur AU1 et l'OAP12 le concernant, visent à :

- la prise en compte de la zone humide (cf. OAP12 et article 6, chapitre 3 du Titre 1 du règlement) et des éléments de trame verte identifiés par le PLU, et à défaut, si les besoins de surface du projet nécessitent leur altération (en application de la démarche ERC), la recherche et la définition de mesures compensatoires au moins équivalentes,
- compléter la trame verte de plantation de haie en limite nord-est du site, à l'interface du secteur agricole.

Les incidences du projet sur l'environnement et la santé humaine et les mesures prises prenant en compte les enjeux environnementaux

▪ Ambiances paysagères, modalités d'intégration paysagère du projet

Le projet d'ouverture à l'urbanisation de 1,9 ha du secteur AU2 de la Jaginière, entre la rue René-Guy-Cadou et la rue de la Jaginière et les projets développés également le long de la rue René-Guy-Cadou en entrée d'agglomération, sur le site du Poteau et celui de la Croix Marzille, impliquent un impact sensible sur le paysage, en tendant à transformer ces espaces à dominante naturelle d'entrée d'agglomération en paysage plus urbain.

Néanmoins, le projet de modification s'adapte aux sensibilités paysagères des secteurs :

- en affirmant à travers l'OAP9, un objectif de retraitement paysager qualitatif de l'entrée principale d'agglomération, se traduisant notamment par la définition d'un espace inconstructible le long de la RD 66 pour faire place à un aménagement paysager à dominante végétale,
- en définissant, au sein de l'OAP18, des obligations de traitement paysager des limites de l'aire de camping-cars envisagé et de conservation et mise en valeur d'un espace vert (reclassé en zone agricole), assurant le traitement d'interface et de transition avec les espaces naturels situés plus à l'Est,
- en prenant en compte le cône de vue sur la mer depuis la rue René-Guy-Cadou - en cohérence avec le règlement de l'AVAP -, déjà identifié par le règlement graphique et l'OAP12 du secteur de la Jaginière, impliquant un recul minimal des constructions par rapport à cette voie, le positionnement de l'aire de stationnement en recul de la voie, plutôt en bas de site et le traitement paysager de cette aire devant être adapté pour maintenir une dominante naturelle du parking ne devant à priori être utilisé qu'en période de haute fréquentation (à savoir plutôt en saison la moins pluvieuse),
- en préservant des arbres remarquables, des haies, éléments structurants le paysage, notamment le long de la voie-ferrée sur le site de la Jaginière, devant être complétées d'autres plantations végétales sur les sites devant participer à la qualité paysagère des aménagements,
- en conservant, entretenant et valorisant en tant qu'espace vert, la partie de zone humide présente au Nord du secteur AU1 de la Jaginière, permettant de qualifier l'entrée du secteur côté rue de la Jaginière et s'inscrire en continuité de l'aménagement du parc paysager du nouvel Ehpad,
- en réglementant les hauteurs maximales des constructions et en prenant en compte l'habitat riverain par le traitement de l'interface des sites à aménager pouvant recevoir de nouvelles constructions, par rapport aux propriétés bâties avoisinantes, de manière à faciliter l'insertion paysagère des projets et assurer la cohérence urbaine et paysagère de ces projets avec leur environnement.

L'appréciation de ces incidences peut ainsi être nuancée au regard de ces dispositions intégrées au PLU, que soit à travers les OAP respectives des sites ou à travers le règlement.

De surcroît, le maître d'ouvrage du projet et la Commune restent très attentifs au soin accordé à la mutation paysagère du secteur, notamment dans le cadre de l'examen des projets qui seront présentés sur les secteurs pour lesquels la Commune est directement impliquée (à travers la maîtrise foncière), ce qui est notamment le cas pour le secteur de la Jaginière et le site de l'actuel Ehpad.

A terme, le paysage naturel doit fait place à un paysage plus urbain, pour lequel la qualité du projet architectural et du traitement des abords doit contribuer à une revalorisation paysagère des secteurs concernés.

Les incidences du projet sur l'environnement et la santé humaine
et les mesures prises prenant en compte les enjeux environnementaux

▪ Préservation des espaces agricoles et limitation de la consommation d'espace

Les différents projets impliqués par la modification du PLU sont sans incidence directe ou indirecte sur l'agriculture puisque :

- Ces terrains ont fait ou font l'objet d'acquisition par la Commune ou relèvent de propriétés privés sans lien avec l'agriculture ;
- Ils ne font plus l'objet d'exploitation agricole et ne présentent plus d'intérêt notable pour les agriculteurs ;
- Cette modification s'inscrit le cadre du PLU en vigueur, approuvé en 2018, qui justifie déjà d'une consommation d'espace modérée en compatibilité avec les dispositions du SCoT en vigueur. Chacun des secteurs étudiés ne sont pas compris dans les espaces agricoles pérennes définis par le SCoT du Pays de Retz.

Ce projet de modification n°1, impliquant l'ouverture à l'urbanisation de 1,9 ha de zone AU2 dont seulement 1,4 ha environ pourra être aménagé, s'inscrit aussi dans l'objectif de réduction de 50 % à un horizon 2031 de la consommation d'espace agricole, naturel ou forestier (par rapport à la consommation mesurée entre 2011 et 2021), ayant été défini par la loi dite 'Climat et Résilience' du 22 août 2021.

▪ Incidences sur le trafic et les voies de communication, les déplacements

Le projet amène à réorienter une partie de flux routiers en les reportant sur des voies plus adaptées en entrées d'agglomération ou sur les pourtours du centre de l'agglomération.

Le projet d'ouverture à l'urbanisation sur le secteur AU1 de la Jaginière et ceux développés en entrée d'agglomération entraîneront certes un accroissement du trafic de manière plus directe :

- sur la rue René-Guy-Cadou (principale voie d'accès au secteur AU1 de la Jaginière),
- le cas échéant et vraisemblablement sur la rue de la Jaginière, même en l'absence de création d'accès direct sur cette voie,
- de manière indirecte sur la route Bleue et sans doute, mais de manière plus limitée sur les autres voies de l'agglomération.

De manière globale, le projet de modification du PLU s'inscrit dans une démarche visant à mieux maîtriser et améliorer les déplacements au sein de l'agglomération, à inviter au développement des mobilités actives – la Commune prévoyant notamment le retraitement de la rue René-Guy-Cadou (RD66) ou de la rue Jeanne d'Arc - pour que le centre-bourg puisse toujours respirer, y compris en période de haute fréquentation.

Les incidences du projet sur l'environnement et la santé humaine
et les mesures prises prenant en compte les enjeux environnementaux

▪ Des incidences autres du projet sur l'environnement et la santé humaine

Le projet porté par le maître d'ouvrage n'implique pas d'autres incidences notables sur l'environnement, compte tenu de la nature même des activités développées sur le site qui sont circonscrites à des constructions légères en bois, de taille et d'emprise limitées et aisément démontables et transportables.

L'ensemble des incidences potentielles du projet de révision allégée sur l'environnement ont été prises en compte dans le cadre de l'évaluation environnementale.

Ont été également étudiées, pour les principaux secteurs concernés par la modification du PLU, les incidences sur :

. l'air, le climat et l'énergie,

· le bruit, les risques et nuisances,

. la santé humaine.

Il ressort de ces analyses que la présente modification n°1, à travers les dispositions prises pour éviter les impacts sur l'environnement liés aux différentes projets nécessitant des ajustements du PLU et en particulier liés à l'ouverture à l'urbanisation d'une partie du secteur AU2 de la Jaginière, n'a pas d'incidences significatives et négatives sur celui-ci.

Au regard des mesures intrinsèques adoptées par les projets, retranscrites dans le projet de modification du PLU (prise en compte des éléments les plus intéressants de la trame verte et bleue dans le cadre de la démarche ERC – *éviter, réduire, compenser* les impacts -, gestion des eaux, qualité architecturale et paysagère du projet, gestion des déplacements, dépollution du site…) et des mesures d'évitement prises, le projet ne nécessite pas d'autres mesures compensatoires particulières autres que celles énoncées précédemment.

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

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

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 règlementaires 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

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

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.

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

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 Berneriens 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 3ème 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.

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

- 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 :

« I.-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].

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

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 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 aout 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.

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

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

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

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 3ème 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, 3ème 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».

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

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, 3ème 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, 3ème 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, 3ème 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.

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

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 créée 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	*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	*25 % de logements locatifs sociaux et* *10 % de logements en accession abordable OU 10 % supplémentaires de logements locatifs sociaux*

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

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 règlementaires peuvent interdire l'édification de certains types de clôture, notamment les grillages rigides ou certains dispositifs ajourées sans lien avec l'identité architecturale de la commune.

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

Détail de la modification – zone UA

REDACTION AVANT MODIFICATION – ART. UA 11.5.2

Types de clôtures admis	Hauteur maximale
1. Clôtures en façade sur rue et en limite d'emprise publique	1,40 mètre
- un mur de pierres ou un mur enduit des deux faces	- Hauteur maximale : 0,80 mètre* * Une hauteur supérieure à 0,80 mètre peut être partiellement admise pour une meilleure intégration des coffrets techniques.
- ce mur pouvant être surmonté . 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.	- Hauteur maximale du mur : 0,80 mètre Hauteur maximale de l'ensemble : 1,40 mètre
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.	

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

Types de clôtures admis	Hauteur maximale
1. Clôtures en façade sur rue et en limite d'emprise publique	1,40 mètre
- 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.	- 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.
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.	

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

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. Clôtures en façade sur rue et en limite d'emprise publique	1,60 mètre
- un mur de pierres ou un mur enduit des deux faces	- Hauteur maximale : 1,00 mètre*, * Une hauteur supérieure à 1,00 mètre peut être partiellement admise pour une meilleure intégration des coffrets techniques.
- ce mur pouvant être surmonté : . 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 devant être réalisé côté propriété privée,	- Hauteur maximale du mur : 1,00 mètre Hauteur maximale de l'ensemble : 1,60 mètre
- 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	- Hauteur maximale du grillage : 1,60 mètre,
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.	

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. Clôtures en façade sur rue et en limite d'emprise publique	1,60 mètre
- 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,	- 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.
- une haie vive composée d'essences locales (cf. annexe 2 du règlement) pouvant être doublée d'un grillage implanté côté propriété ou côté rue	- Hauteur maximale du grillage : 1,60 mètre,
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.	

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

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 % S2 : 35 %	OU S1 : 10% S2 : 0

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

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.

		Part minimale de logements affectée à des logements dans des objectifs de mixité sociale
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	*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*
Secteur visé par l'îlot 1 de l'OAP 1	En cas d'opération de création de logements	*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*
Secteur visé par l'OAP 17	En cas de requalification du site pour la création de logements	*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*

2.2.2 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.

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

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***

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

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).

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

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, créée 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 rationnaliser 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.

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

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 du CIMETIERE)	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 Chaloires / 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 Blinière		NON	OUI	/		cf. page suivante	cf. page suivante
15	Rue des Grands Prés / Rue Auguste Métiveau 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 du CIMETIERE)	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 Chaloires / 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 Blinière		NON	OUI	/		cf. page suivante	cf. page suivante
15	Rue des Grands Prés / Rue Auguste Métiveau 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			

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

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)				
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

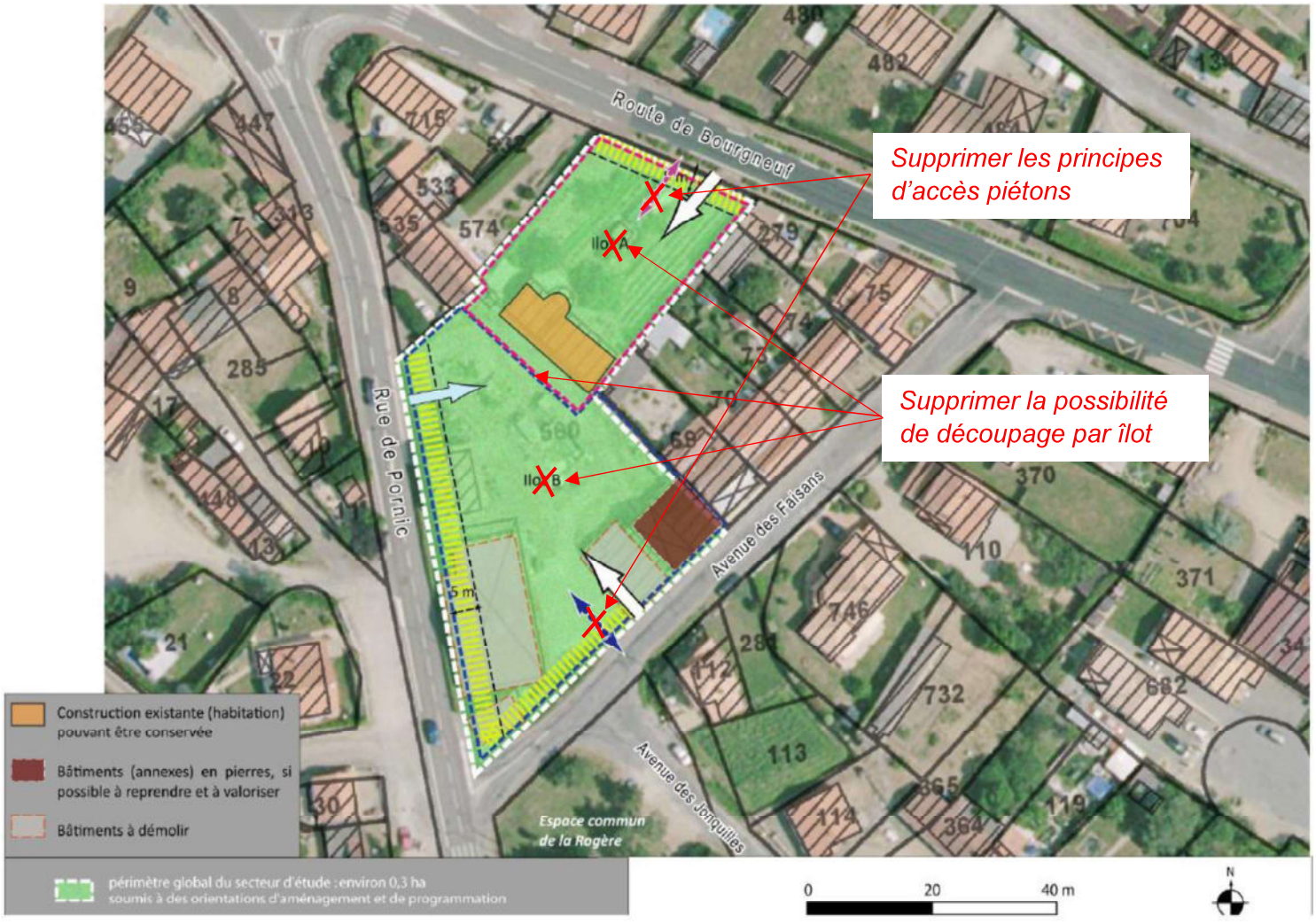
REDACTION MODIFIEE – TABLEAU DE PROGRAMMATION OAP 2, PAGE 23 *(en rouge)*

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)				
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

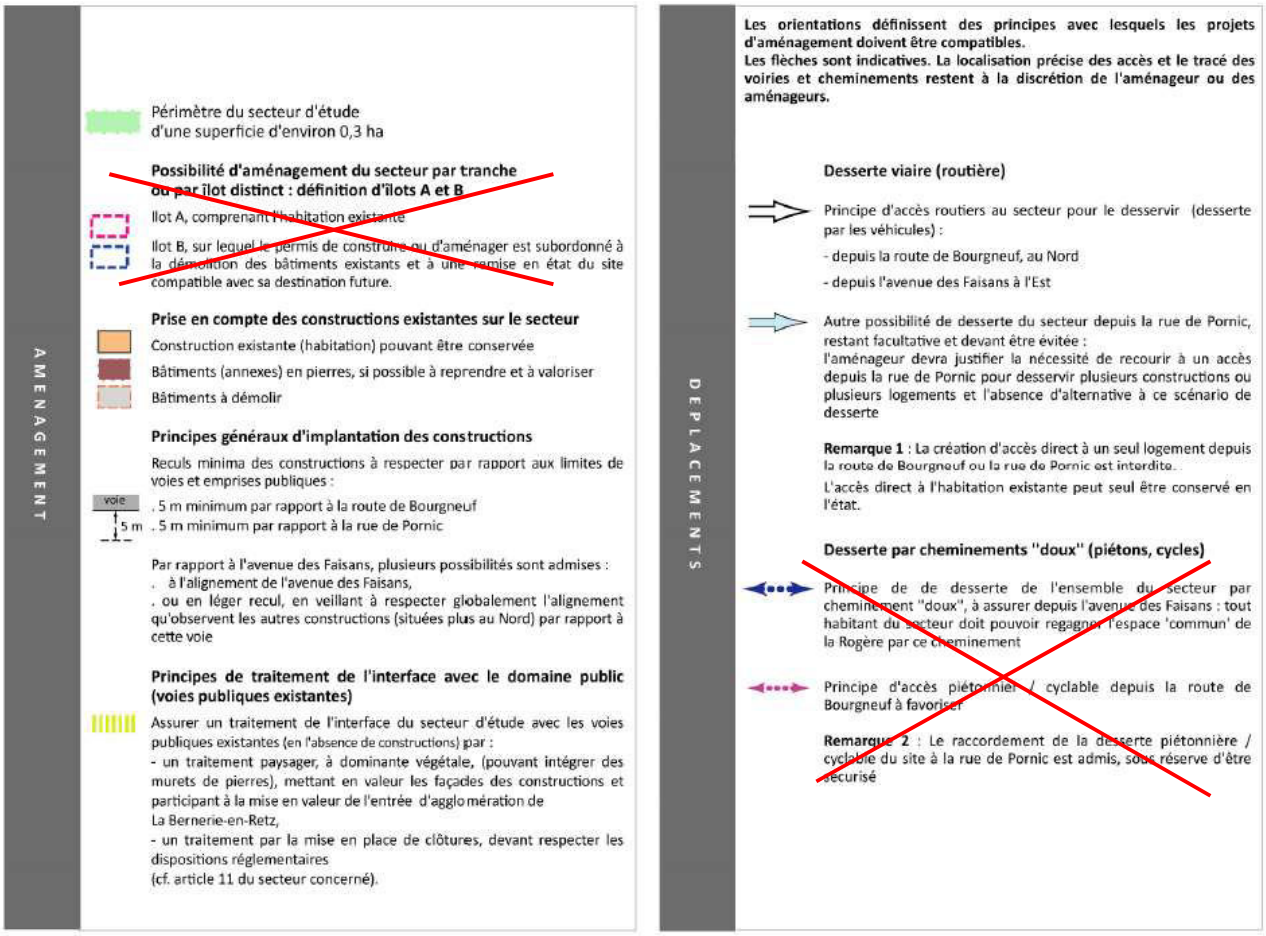
Illustration schématique des principes d'aménagement et de déplacement



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

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

Modifications en rouge



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

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.

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

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 Grands Prés~~
- depuis la rue Auguste Métiveau
- 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

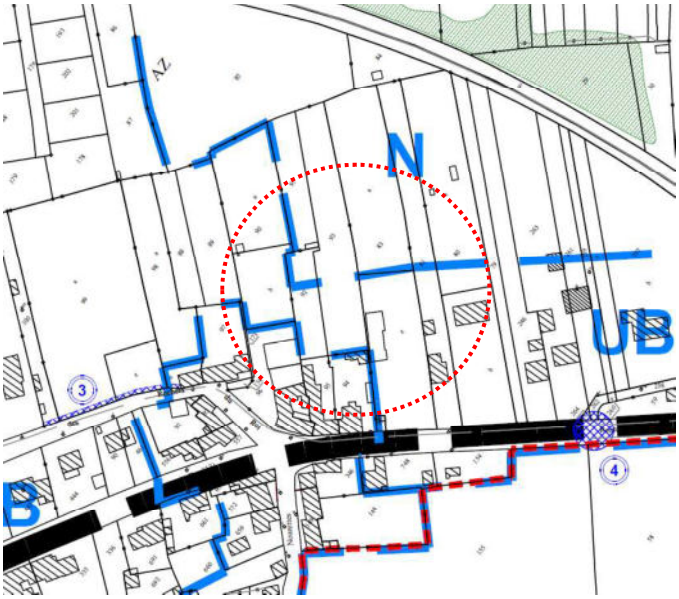
Envoyé en préfecture le 17/09/2024
Reçu en préfecture le 17/09/2024
Publié le 16/09/2024
ID : 044-214400129-20240916-2024_06_85_P-DE

2.3. MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

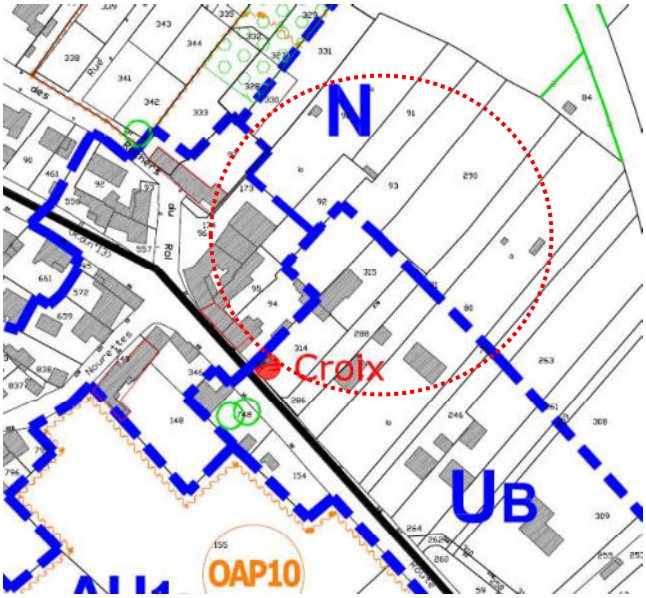
2.3.1 Correction d'une erreur matérielle de délimitation de la zone UB – secteur route de Bourgneuf

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 :

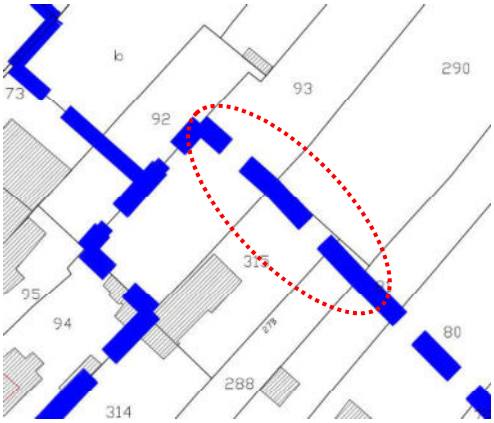


Extrait zonage PLU avant révision 2018



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

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

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



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

REGLEMENT GRAPHIQUE APRES MODIFICATION



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

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.

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

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.