



N°2022-03-32

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

SEANCE DU 8 AVRIL 2022
CONVOCAISON DU 31 MARS 2022

Nombre de conseillers :

- En exercice	:	23
- Présents	:	15
- Représentés	:	6
- Absents	:	2
- Votants	:	21

Le conseil municipal s'est réuni le huit avril 2022, à 19h00, en séance ordinaire, sous la présidence de Monsieur Jacques PRIEUR, Maire de la Bernerie-en-Retz.

Etaient présents : Jacques PRIEUR, Laurence BRETON, Eloise BOUTIN, Dominique DUPAU, Jean-Yves LAIGLE, Gilles LAURENT, Catherine LEROY, Patricia CARRARA, Marie-Françoise DION, Roland BATAILLE, Pascale BARDOU, Isabelle MONNIER, Muriel SALEMBIER, Reynald EPIE, Antoine CHIFFOLEAU.

Etaient représentés : Claude TILLY donne pouvoir à Laurence BRETON, Sylvie IMBERT donne pouvoir à Patricia CARRARA, Alain GUILLON donne pouvoir à Jean-Yves LAIGLE, Mylène FAJFER donne pouvoir à Eloise BOUTIN, Arnaud BECHENNEC donne pouvoir à Reynald EPIE, Eric SCHMITLIN donne pouvoir à Dominique DUPAU.

Etaient absents : Julie PIERRE, Alexandre LITAUD.

Secrétaire de séance (article L2121-15 du CGCT) : Catherine LEROY est nommée secrétaire de séance.

OBJET : MODIFICATION N° 1 DU PLU – PROJET D'OUVERTURE A L'URBANISATION D'UNE PARTIE DU SECTEUR AU2 DE LA JAGINIÈRE

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme et notamment son article L.153-38,

Vu le PLU de la commune de La Bernerie-en-Retz, approuvé par délibération du conseil municipal en date du 22 février 2008 et révisé par délibération du conseil municipal en date du 26 octobre 2018,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 8 avril 2022, décidant la réalisation d'une évaluation environnementale et définissant les objectifs et modalités de concertation de la modification n°1 du PLU,

Vu l'arrêté municipal en date du 29 mars 2022 prescrivant la modification n°1 du PLU,

Les motifs et l'utilité du projet d'ouverture à l'urbanisation d'une partie du secteur AU2 de la Jaginière

Un arrêté municipal en date du 29 mars 2022 a engagé la modification du PLU pour ajuster le règlement graphique, le règlement écrit et les orientations d'aménagement et de programmation, et plus particulièrement en vue d'ouvrir à l'urbanisation la partie Nord-Ouest du secteur à urbaniser AU2 de la Jaginière, localisée entre la rue René-Guy-Cadou et la rue de la Jaginière.

Ce secteur AU2 est destiné, selon le règlement, à une urbanisation future à dominante d'habitat.

En l'occurrence, la modification du PLU est nécessaire pour ouvrir à l'urbanisation une partie du secteur AU2 de la Jaginière sur une surface d'environ 1,9 ha, afin de permettre :

- le transfert de l'actuel EHPAD (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes), sachant que le bâtiment existant localisé avenue Louis Gautier ne répond plus aux besoins de locaux, d'équipements et de confort liés aux pathologies actuelles, notamment cognitives, des personnes âgées dépendantes ; et que le site actuel ne peut pas offrir les capacités d'extension nécessaires à ces travaux ;
- la réalisation d'une résidence autonomie (ou assimilée), à savoir de logements pour des 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 ; ceci avec l'objectif de permettre le développement de services communs et la mutualisation d'équipements entre la résidence et l'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.
- Ce projet d'ouverture à l'urbanisation d'une partie du secteur AU2, localisée en entrée d'agglomération et à proximité de la gare et du centre-ville, représente également une opportunité pour accueillir un autre projet nécessaire à l'aménagement du territoire communal :
- l'aménagement d'une aire de stationnement "déportée", destinée à 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 et avec pour ambition à terme de réduire l'emprise de ces espaces en cœur de ville. Sa localisation à proximité de la gare de la commune permettra de prolonger son utilisation sur le reste de l'année, en proposant un espace de stationnement intermodal destiné à compléter celui du parking de la gare. L'aire de stationnement déportée devra bénéficier d'un

traitement adapté pour assurer son insertion paysagère, limiter son imperméabilisation et son empreinte environnementale.

Exposé de l'utilité des projets et de l'ouverture à l'urbanisation d'une partie du secteur AU2 de la Jaginière au regard des orientations générales du PADD

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 Durables (PADD) du PLU de la commune. Ils contribuent à la traduction de certaines de ses orientations, particulièrement :

AXE 2 : Soutenir la vitalité du territoire par un développement cohérent et durable de l'habitat ;
et plus spécifiquement :

Orientation 2.3 : Favoriser 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 mieux équipée et mieux adaptée à l'accueil des personnes âgées dépendantes, associé au projet de résidence autonomie et à la réalisation de quelques logements individuels, participe 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 générant également une production de logements, satisfaisant également aux orientations du PADD relatives au renouvellement urbain et à l'offre diversifiée en logements, ceci en lien avec l'ambition traduite dans la présente modification de renforcer la production de logements comptabilisés au titre de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) afin d'anticiper sa future application sur le territoire communal.

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 du centre-ville et de la gare, s'inscrivant dans les objectifs de réduction de consommation d'espace et d'artificialisation des sols et permettant de limiter l'impact sur les espaces agricoles ou naturels défini dans l'AXE 4 du PADD : *Respecter et valoriser l'environnement, les continuités écologiques ;*

et plus spécifiquement l'Orientation 4.3 du PADD : *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.*

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, à savoir :

AXE 3 : Offrir aux bernériens un développement social, solidaire et convivial

Le projet d'aire de stationnement déportée sur ce secteur doit inciter à une limitation de la circulation en centre-ville particulièrement aux périodes de haute fréquentation et répondre aux orientations du PADD relatives à l'amélioration des conditions de déplacement, notamment l'Orientation 3.3 du PADD : *Améliorer les conditions de déplacement, en particulier les conditions d'accessibilité aux cœurs de vie du bourg et aux plages ;*

et plus spécifiquement : « Assurer une meilleure lisibilité de la circulation routière pour gagner en aisance et en fluidité de déplacement sur l'agglomération : soulager le centre-bourg d'une partie du trafic routier ».

C'est pourquoi il est fait recours à la procédure de modification au titre de l'article L.153-36 du code de l'urbanisme pour permettre la réalisation de ces projets amenant en particulier à proposer l'ouverture à l'urbanisation d'une partie du secteur AU2 de La Jaginière, car les modifications envisagées du PLU n'ont pas pour effet de :

- de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- de réduire une protection édictée en raison de risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'apporter une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur valant création d'une zone d'aménagement concerté,
- 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 par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Exposé de l'utilité du projet d'ouverture à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle du projet dans ces zones

Le site actuellement occupé par l'EHPAD, avenue Louis Gautier, représente une surface d'environ 7000 m². Ce site et le bâtiment de l'actuel EHPAD n'apparaissent aujourd'hui plus adaptés et suffisants pour réaliser les travaux nécessaires. La Commune ayant également l'ambition de mener à bien le projet de résidence autonomie (ou assimilée) en lien direct avec l'EHPAD, elle a dû rechercher des sites d'une contenance sensiblement supérieure au site actuel de l'EHPAD, soit à minima 1 ha, comptant les accès, voiries, stationnements et espaces extérieurs nécessaires aux deux équipements.

La mise à jour de l'étude des capacités d'urbanisation au sein des zones urbanisées identifie un seul site ayant une superficie qui pourrait être qualifiée d'acceptable. Il s'agit du site du terrain de football existant, rue Jeanne d'Arc.

Cependant, celui-ci fait déjà l'objet d'un vaste projet de requalification urbaine destiné à accueillir un programme de logements diversifiés, et le cas échéant de nouvelles activités, pour renforcer la centralité et la vitalité du centre-ville, en lien avec le projet de création d'un espace santé et de renaturation d'une partie du parking Wilson au Sud de la rue Jeanne d'Arc. Cette opération devant également répondre à des objectifs, non négligeables, d'équilibre financier liés au transfert du terrain de football existant sur le site du pôle sportif des Grands Prés.

La création d'une aire de stationnement déportée a pour objectif de capter autant que possible les flux de véhicules entrant dans l'agglomération en amont du centre-ville. Ainsi, son positionnement répond à plusieurs conditions essentielles à son bon fonctionnement. Tout d'abord, l'aire doit se situer sur le principal axe d'entrée de l'agglomération. Il s'agit de la rue René Guy Cadou (RD 66) qui assure la liaison entre le centre-ville et le principal échangeur de la commune avec la route bleue (RD 13), et plus loin vers l'axe Nantes-Pornic (RD 715). Ensuite, l'aire de stationnement bien que située en dehors du centre-ville, doit se trouver à une distance raisonnable de celui-ci et des plages afin d'être aisément accessible à pied par les estivants (notamment les familles), afin de ne pas excéder un temps de parcours d'environ 10 minutes, soit environ 800 m. Enfin, l'objectif de pouvoir optimiser et prolonger son utilisation en dehors des périodes de forte affluence demande une localisation proche d'un équipement générant des besoins de stationnement toute l'année.

La mise à jour de l'étude des capacités d'urbanisation au sein des zones urbanisées identifie deux sites sur l'axe de la RD 66 susceptibles d'accueillir une aire de stationnement. Il s'agit des deux secteurs concernés par des servitudes de gel de la construction instituées à l'issue de la révision du PLU en 2018. Cependant, ces deux espaces ne remplissent pas suffisamment la condition de proximité et d'accessibilité du centre et des plages, et ne se situent pas à proximité d'un équipement susceptible de prolonger son utilisation en basse saison.

En conclusion, les zones urbanisées de l'agglomération n'offrant pas de capacités suffisantes et adaptées au projet, la Commune envisage donc sa réalisation sur un des secteurs destinés à l'urbanisation, localisés en extension de l'agglomération.

L'ensemble des zones A Urbaniser ouvertes à l'urbanisation (AU1) du PLU de la commune sont occupées par des projets d'aménagement déjà autorisés :

- AU1 de Port Saint Jacques, par un projet de création de logements,
- AU1R de la Rogère, par la poursuite du projet de création de logements de la ZAC de la Rogère,
- AU1S des Grands Prés, par un projet d'équipements sportifs qui accueillera prochainement le transfert du terrain de football.

En conclusion, au regard des motifs susmentionnés, l'ouverture à l'urbanisation d'une partie du secteur AU2, localisée entre le centre-ville et la Jaginière, apparaît parfaitement justifiée pour répondre au besoin de réalisation d'un projet comportant une offre diversifiée de logements regroupant l'EHPAD et une résidence autonomie et pour permettre l'aménagement d'une aire de stationnement déportée d'entrée d'agglomération.

En effet, le site bénéficie de conditions de desserte satisfaisantes depuis le principal axe d'entrée de la commune (RD 66), tout en restant proche du centre-ville et à proximité directe de la gare de la commune.

Enfin, il présente des capacités de mobilisation rapide du foncier puisque la commune détient déjà plus des deux tiers de la surface du secteur.

L'ouverture à l'urbanisation d'une partie du secteur AU2 de la Jaginière nécessite une modification du plan local d'urbanisme. Le conseil municipal est appelé à délibérer afin de demander l'ouverture à l'urbanisation dudit secteur dans le cadre de la modification en cours du plan local d'urbanisme.

Après en avoir délibéré,
Le Conseil Municipal,
Par vote à mains levées et à l'unanimité,

DEMANDE que dans le cadre de la modification en cours du plan local d'urbanisme, soit prévue l'ouverture à l'urbanisation d'une partie du secteur AU2 située entre le centre-ville et le quartier de La Jaginière.

PRECISE que la présente délibération figurera dans le dossier de modification du PLU de La Bernerie-en-Retz, qui sera remis aux personnes publiques associées et qui fera l'objet d'une enquête publique.

Pour copie conforme, La Bernerie-en-Retz, le 11 avril 2022,

Le maire,

Jacques PRIEUR

