



COMMUNE DE LA BERNERIE-EN-RETZ

PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION N°1

**DOCUMENT DE
CONCERTATION**
avril 2022

SOMMAIRE

Préambule : Comment s’informer et s’exprimer dans le cadre de la modification n°1 du Plan Local d’Urbanisme	3
1. Pourquoi procéder à la modification n°1 du Plan Local d’Urbanisme	4
2. Les objectifs de la modification n°1 du Plan Local d’Urbanisme.....	5
3. Le projet d’ouverture à l’urbanisation d’une partie du secteur à urbaniser (AU2) de la Jaginière ...	6
4. Le devenir du site actuel de l’EHPAD	10
5. Le projet de renouvellement urbain de la rue Jeanne d’Arc.....	13
6. La définition des projets d’aménagement des secteurs concernés par la servitude de gel de la construction de la rue René Guy Cadou	17
7. Le renforcement de la production de logements dans des objectifs de mixité sociale.....	22
8. La prise en compte des Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) définis par le SCoT	24
9. La finalisation de la Zone d’Aménagement Concerté (ZAC) de la Rogère.....	25
10.La mise à jour des emplacement réservés du règlement graphique	28
11.L’évolution de certaines dispositions du règlement écrit	29
12. Annexes	32

PREAMBULE : COMMENT S'INFORMER ET S'EXPRIMER DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent document de concertation a pour objectif de permettre au public (habitants, associations locales et autres personnes concernées) de prendre connaissance du projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le document est disponible :

- en **mairie** aux heures et jours habituels d'ouverture et
- sur le **site internet** de la commune : <https://mairie-labernerie.fr/informer/urbanisme/plan-local-urbanisme/>

Une **réunion publique** de présentation du projet de modification du PLU se tiendra le **mercredi 4 mai 2022 à 19h** à la salle des fêtes Olivier Hureau.

Chacun, concerné par le développement de La Bernerie-en-Retz a la possibilité de s'exprimer sur le projet de modification du PLU selon les modalités suivantes :

- en écrivant sur le **cahier d'observations** mis à disposition en mairie à l'appui du présent document,
- en écrivant par **courrier** adressé à M. le Maire, en mairie 16 rue Georges Clemenceau, 44760 LA BERNERIE-EN-RETZ
- en écrivant par **courriel** à l'adresse suivante : urbanisme@mairie-labernerie.fr

A l'issue de la période de concertation prévue **jusqu'au dimanche 22 mai 2022**, le conseil municipal délibérera sur le bilan de la concertation, et le cas échéant, pourra adapter le projet afin de tenir compte de certaines observations.

Suite à la phase de concertation du public, la phase d'instruction administrative sera engagée comprenant la tenue d'une enquête publique. Celle-ci aura lieu au cours du 2nd semestre 2022. Les dates exactes et les permanences du commissaire enquêteur seront précisées ultérieurement.

1. POURQUOI PROCEDER A LA MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Depuis de nombreuses années, la commune de La Bernerie-en-Retz connaît un fort développement, principalement porté par l'accueil de nouveaux arrivants souhaitant s'installer sur le littoral.

Cette forte dynamique crée des déséquilibres démographiques avec une population de plus en plus âgée, qui renforce les besoins en matière de service de santé et de services à la personne.

Le phénomène se traduit également par une forte tension sur le marché immobilier, nécessitant d'accompagner davantage les jeunes ménages, les actifs, les saisonniers et les foyers modestes du territoire pour accéder à un logement sur la commune.

L'attractivité du territoire produit également des effets sur le fonctionnement saisonnier de la commune en haute saison et sur plusieurs week-ends au cours de l'année : engorgement du centre-ville par les véhicules, problèmes de sécurité des déplacements piétons-cycles, saturation du stationnement.

Face au renforcement de ces enjeux d'aménagement de son territoire, la commune a engagé différentes réflexions, notamment :

- sur son développement urbain et sur la programmation de logements à prévoir à moyen et long terme (étude de programmation urbaine, 2019-2021),
- sur le fonctionnement du centre-ville (circulation, stationnement) et sur le développement des mobilités actives (étude de mobilité 2018-2020, plan d'actions pour les mobilités actives 2020-2021).

Ces travaux ont également permis de préciser l'importance des besoins en matière de services de santé et de services à la personne et de faire émerger les initiatives pour y répondre :

- en premier lieu, la nécessité du transfert de la résidence du Soleil afin de préparer l'Etablissement d'Hébergement des Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) de demain, en lien avec l'augmentation de la dépendance des résidents, et afin de favoriser le parcours résidentiel des seniors, en partant de la politique de maintien à domicile jusqu'à l'entrée et la vie en EHPAD ;
- en second lieu, le besoin de créer un espace de santé susceptible de répondre aux attentes des praticiens de la commune et en vue de préparer l'avenir et lutter contre le phénomène grandissant de désertification médicale sur tous les territoires.

Face à ces différents enjeux, la municipalité s'est fixée plusieurs objectifs de réalisation de projets, qui pour être mis en œuvre, doivent trouver une traduction réglementaire dans le document d'urbanisme. Ainsi, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui a fait l'objet d'une révision générale approuvée par délibération du conseil municipal du 26 octobre 2018 doit désormais évoluer à travers la modification n°1 du PLU.

La modification du PLU offre également l'opportunité de procéder à plusieurs adaptations du document, particulièrement :

- d'ajuster le règlement du PLU relatif au secteur déjà urbanisé de La Bliinière en prenant en compte la modification simplifiée du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Retz,
- de mettre à jour le document d'urbanisme en fonction de l'avancée de certains projets (ZAC de la Rogère, emplacements réservés),
- d'adapter la réglementation en fonction des besoins qui ont pu apparaître au cours de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

2. LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les objectifs de la modification n°1 du PLU sont les suivants, tel que le précise l'arrêté du 29 mars 2022 qui a officiellement engagé la modification.

Il est nécessaire de procéder à des modifications du règlement graphique, du règlement écrit et des orientations d'aménagement et de programmation du PLU, afin de permettre :

- l'ouverture à l'urbanisation d'une partie du secteur AU2, située entre le centre-ville et le quartier de la Jaginière, 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, (EHPAD) et une résidence autonomie pour personnes âgées, ou assimilée, et pour permettre l'aménagement d'une aire de stationnement déportée d'entrée d'agglomération,
- l'ajustement des dispositions concernées par le projet de renouvellement urbain de la rue Jeanne d'Arc (terrain de football / parking Wilson),
- des ajustements des dispositions concernant les secteurs actuellement soumis à une servitude de gel de la construction le long de la rue René Guy Cadou devant être levée dans le cadre de la présente modification,
- le renforcement des dispositions en faveur de la production de logements locatifs sociaux ou en accession abordable sur le territoire communal, en prévision d'une future soumission de la commune à l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU),
- des ajustements des dispositions 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),
- des ajustements de certaines dispositions pour tenir compte la finalisation de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la Rogère,
- des ajustements de certaines dispositions pour adapter ou mettre à jour les emplacements réservés du règlement graphique et pour apporter plus de cohérence entre les secteurs, plus de clarté ou de souplesse sur certains points du règlement écrit afin de faciliter le travail d'instruction.

Les pages suivantes présentent les modifications envisagées dans le cadre de la modification du PLU au regard de chacun de ces objectifs.

3. LE PROJET D'OUVERTURE A L'URBANISATION D'UNE PARTIE DU SECTEUR A URBANISER (AU2) DE LA JAGINIÈRE

Le projet consiste à ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone AU2 (secteur A) située entre le centre-ville et la Jaginière afin d'accueillir :

- 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.

Le 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, relatif aux mobilités :

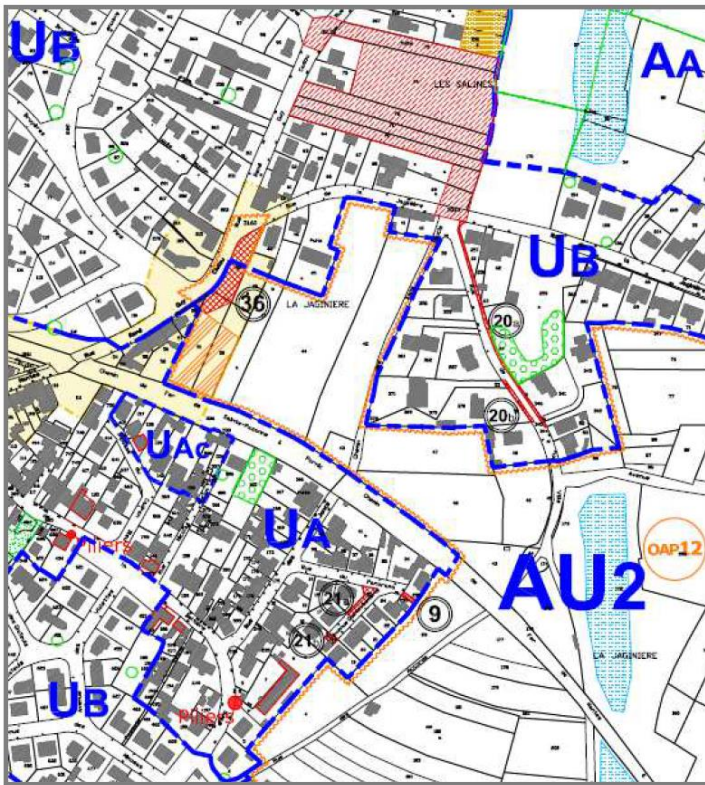
- l'aménagement d'une aire de stationnement de délestage, destinée à capter les flux de véhicules entrants en amont du centre-ville ; afin de limiter l'engorgement automobile et la saturation du stationnement en période de forte affluence et avec pour ambition à terme de réduire l'emprise de ces espaces en cœur de ville. Sa localisation à proximité de la gare de la commune permettra également de prolonger son utilisation sur le reste de l'année, en basse saison, en proposant un espace de stationnement intermodal destiné à compléter celui du parking de la gare.

Par ailleurs, le projet prévoit sur le reste du secteur AU2 (secteur B) qui reste fermé à l'urbanisation, de renforcer légèrement la densité des constructions à venir et d'augmenter les objectifs de production de logements locatifs sociaux et de logements en accession abordable.

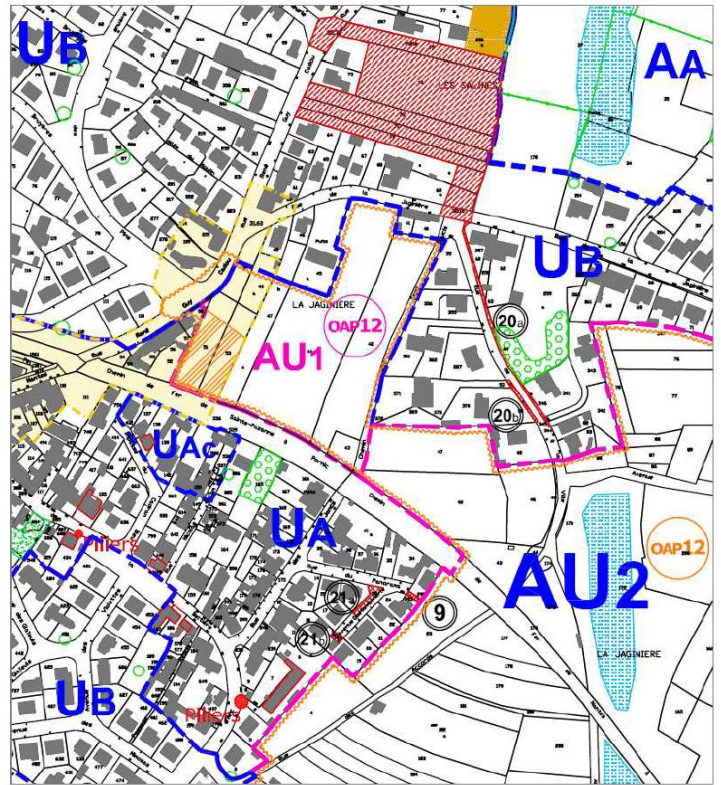
Les documents suivants présentent les principales modifications à apporter au PLU, notamment au règlement graphique et à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la zone à urbaniser de la Jaginière.

PROJET DE MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Extrait de plan - AVANT modification



Extrait de plan - APRES modification



PROJET DE MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Légende : **En rouge barré (xxxx)** : disposition supprimée **En magenta (xxxx)** : disposition ajoutée ou modifiée

OAP 12 - Principes d'aménagement du secteur d'extension entre le centre-bourg et 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 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 (zone AU1)	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 (zone AU2)	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.

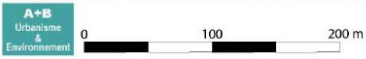
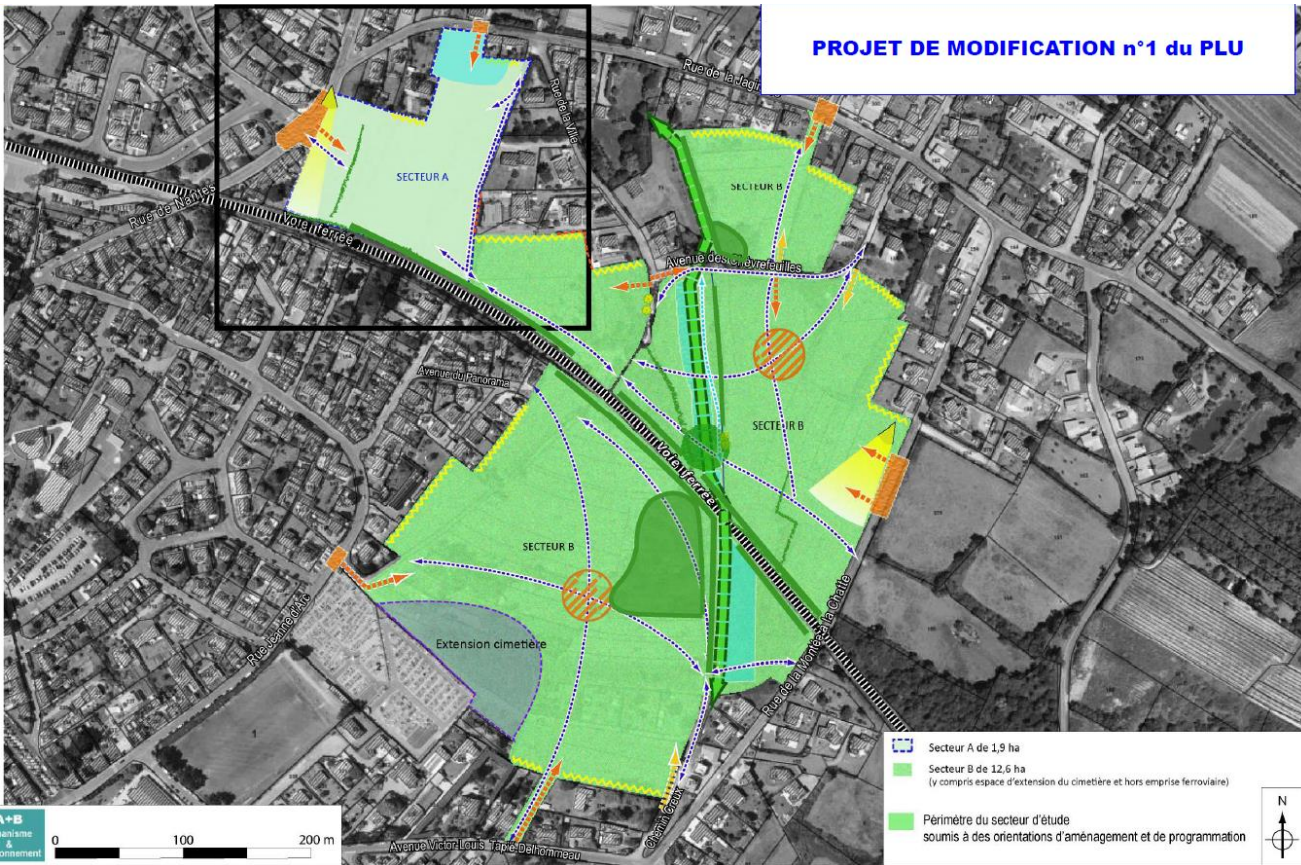
Dans cette optique, l'orientation d'aménagement et de programmation définie sur ce secteur a pour objectif de définir les grandes lignes directrices de cette extension urbaine, en veillant surtout à assurer une cohérence de son aménagement d'ensemble, qui justifie le périmètre retenu de part et d'autre 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 groupements 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** ~~chaque~~ des secteurs concernés.



 Secteur A de 1,9 ha
 Secteur B de 12,6 ha (y compris espace d'extension du cimetière et hors emprise ferroviaire)
 Périmètre du secteur d'étude soumis à des orientations d'aménagement et de programmation

Légende des principes d'aménagement et de déplacement

Projet de légende modifié - PROJET DE MODIFICATION n°1 du PLU

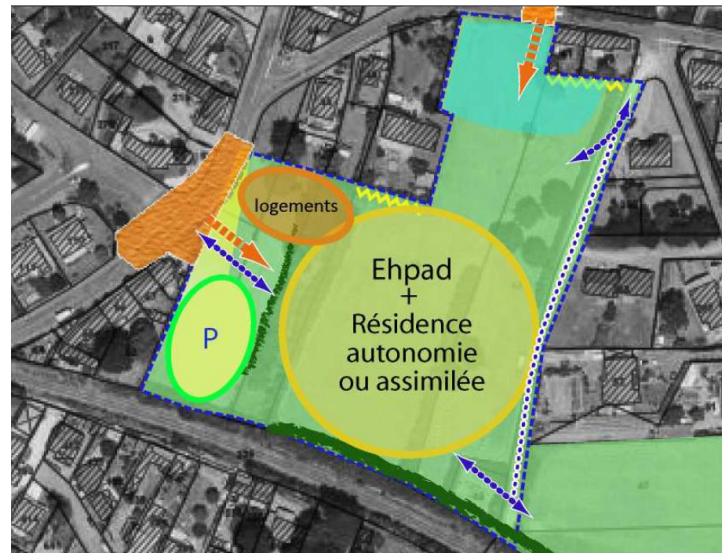
Orientations relatives à l'aménagement du secteur

Orientations relatives aux déplacements

- AMÉNAGEMENT**
- 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 et de prise en compte 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
 - Espace destiné à une aire de stationnement public de délestage, traitée de manière paysagère

- DEPLACEMENTS**
- Possibilité d'accès routier pour desservir le secteur (flèche indicative, la localisation précise de l'accès restant à la discrétion de l'aménageur)
 - Possibilité d'accès routier secondaire (flèche indicative, la localisation précise de l'accès restant à la discrétion de l'aménageur)
 - 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
 - Actions d'accompagnement
 - Principe de retraitement des intersections routières créées à prévoir

Illustration schématique des principes d'aménagement et de déplacement du secteur A (projet de modification)



PHOTOS DU SITE : ZONE A URBANISER DE LA JAGINIERE



Site de l'accès et du projet de parking de délestage -rue René Guy Cadou



Site du projet d'EHPAD - rue de la Jaginière

4. LE DEVENIR DU SITE ACTUEL DE L'EHPAD

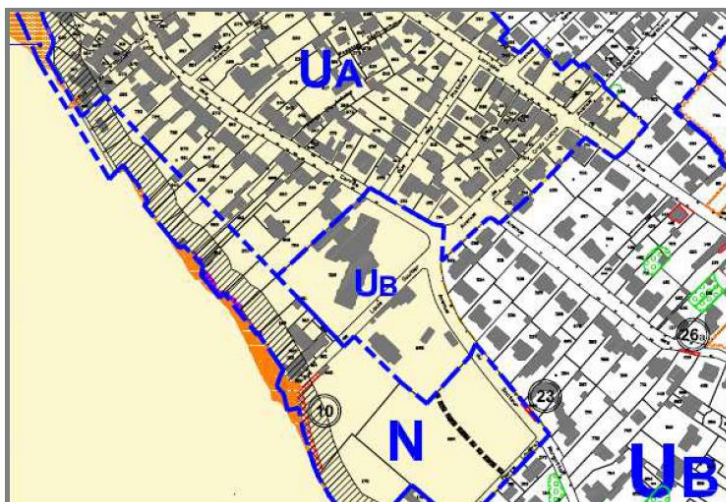
En dehors du site de la Jaginière, le projet de transfert de la résidence du Soleil pose l'enjeu du devenir du site actuel de la rue Louis Gautier. Le projet de reconversion du bâtiment n'est pas défini à ce jour. Cependant, il constituera pour la commune, propriétaire du terrain, une opportunité de répondre à un besoin futur du territoire. Sans présager d'un futur projet, la municipalité souhaite tout de même à l'occasion de la modification du PLU pouvoir inscrire dans le document d'urbanisme certains principes :

- le souhait de privilégier une réhabilitation du bâtiment plutôt qu'une démolition / reconstruction, afin de limiter l'empreinte environnementale du projet ;
- le souhait de préserver la qualité du site et autant que possible, les espaces extérieurs (boisements, espaces verts), 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 ;
- 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 ;

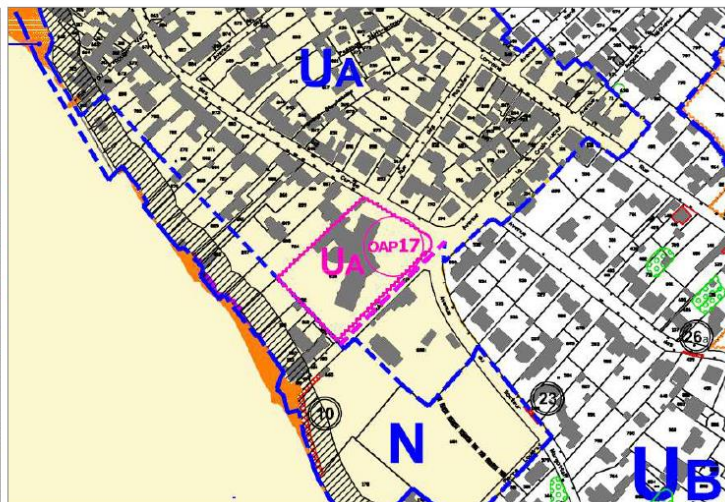
C'est pourquoi la modification du PLU prévoit la création sur le site de l'actuel EHPAD d'une OAP et une évolution du règlement graphique du secteur, présentées ci-après.

PROJET DE MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Extrait de plan - AVANT modification



Extrait de plan - APRES modification



PROJET DE CREATION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Légende : **En magenta (xxxx)** : disposition ajoutée ou modifiée

**PROJET DE MODIFICATION n°1 du PLU
INSERTION DE L'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 totale ou partielle du bâtiment existant,
- ou d'une opération de démolition / reconstruction au cas où la mise en évidence d'une contrainte technique ou structurelle compromettrait gravement la réhabilitation du bâtiment.

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.

Illustration schématique des principes d'aménagement et de déplacement



PROJET DE MODIFICATION n°1 du PLU

AMENAGEMENT

--- périmètre du secteur d'étude : environ 0,61 ha soumis à des orientations d'aménagement et de programmation

Principe de requalification et d'aménagement du site

Emprise indicative globale des constructions existantes sur le site.

Seules sont admises :
- la réhabilitation et/ou l'extension limitée des constructions existantes, sauf dans le cas où la mise en évidence d'une contrainte technique ou structurelle compromettrait gravement la réhabilitation du bâtiment, auquel cas peut être admise une opération de démolition / reconstruction.

dans les conditions suivantes :
- la hauteur maximale de constructions ne devant excéder le point le plus élevé des constructions existantes sur le site.

Arbre

ou

Espace vert à conserver (arbres à conserver ou en cas de nécessité sanitaire ou paysagère, pouvant être remplacés par des arbres d'essences locales, complément de plantations possible).

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 périmétrales (rue des Carrés et avenue Louis Gautier).

PHOTOS DU SITE : RESIDENCE DU SOLEIL



Résidence du Soleil - rue Louis Gautier



Résidence du Soleil - rue Louis Gautier

5. LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE LA RUE JEANNE D'ARC

La commune 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).

Depuis la révision du PLU de 2018, le site actuel du terrain de football est prévu pour accueillir un programme de logements diversifiés, bénéficiant d'un emplacement idéal à proximité directe du centre-ville. Ainsi, une OAP encadre déjà les principes du futur projet dans le PLU en vigueur.

Cependant, en plus des éléments de programmation du projet d'urbanisation du terrain de foot qui sont désormais plus précisément définis que lors de la révision du PLU de 2018, deux éléments importants nécessitent désormais d'adapter l'OAP du terrain de football.

1. La création d'un Espace Santé et le transfert de l'aire de camping-cars

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 ville afin de regrouper différents acteurs du monde de la santé du territoire au sein d'un même équipement répondant pleinement aux besoins de chacun.

Ce projet se développera sur l'actuel parking dédié à l'accueil des camping-cars, dont le transfert est évoqué depuis plusieurs années, notamment afin de limiter le trafic de gros véhicules dans l'agglomération et dans le centre-ville.

2. Le réaménagement 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 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 Urbaniser (AU2) située entre le cimetière et la voie ferrée.

Ainsi, la modification du PLU prévoit d'étendre le périmètre de l'OAP n°1 sur l'actuel parking Wilson 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 :

- assurer une certaine densité des constructions et une offre diversifiée de logements pour répondre aux besoins du territoire (logement locatifs sociaux et logements en accession abordable),
- 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.

Les documents suivants présentent les principales modifications à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1 de la rue Jeanne d'Arc.

PROJET DE MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Légende : **En rouge barré (xxx)** : disposition supprimée **En magenta (xxxx)** : disposition ajoutée ou modifiée

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 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 ilot 1 et 2	NON pour l'ilot 1 OUI pour l'ilot 2	40-60 en ilot 1 pour toute opération créant des logements	logements / ha	<p>20%</p> <p>En Ilot 1 :</p> <p>OU S1 : 25%</p> <p>S2 : 35%</p> <p>en cas d'opération pour création de logements</p>	<p>En Ilot 1 :</p> <p>OU S1 : 10%</p> <p>S2 : 0%</p> <p>en cas d'opération pour création de logements</p>

ENJEUX / OBJECTIFS

Secteur proche du centre-bourg correspondant :

- au terrain de football existant, destiné à être transféré, représentant l'ilot 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'ilot 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'ilot 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.



 périmètre global du secteur d'étude : environ 1,8 ha soumis à des orientations d'aménagement et de programmation

AMÉNAGEMENT

Périmètre du secteur d'étude d'une superficie d'environ 1,8 ha, distinguant deux îlots :

- Ilot 1** de requalification urbaine à destination principale d'habitat et le cas échéant pouvant recevoir des activités (de type services, commerces)
- Ilot 2** à mixité urbaine et fonctionnelle, destiné à des activités de services (pôle médical...) et espace d'intérêt collectif

Hauteur des constructions

- Espace dans lequel :
 - la hauteur maximale des constructions ne peut excéder **10 m** à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère
- Espace dans lequel :
 - la hauteur maximale des constructions ne peut excéder **7 m** à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère
- Positionnement à privilégier en cas d'accueil d'activités en rez-de-chaussée

Principes d'insertion paysagère

- Soin du traitement de l'interface du projet avec les constructions riveraines et côté cimetière
- Mise en valeur de l'espace en interface avec la rue Jeanne d'Arc :
 - Espace devant requérir un traitement urbain particulièrement soigné, que ce soit à travers :
 - le traitement architectural des façades et ouvertures des bâtiments en cas de construction, et/ou
 - le traitement paysager, en cas d'aménagement d'un espace ouvert (de type parvis, place, square...) marquant l'entrée du site depuis la rue Jeanne d'Arc et l'interface avec la salle des fêtes)
 - Principe de préservation des grands arbres et des arbres d'alignement de la rue Tapie Delhommeau
 - Principe d'espace paysager commun à intégrer en coeur d'îlots 1 et 2

DÉPLACEMENTS

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)

- Possibilité d'accès routiers

Cheminements "doux" (piétonniers, cyclables)

- Principe de desserte du secteur par les liaisons "douces", à partir des voies périmétrales (rues Jeanne d'Arc, Impasse des Grands Prés, rue Tapie Delhommeau, rue Alsace Lorraine), à préciser par l'aménageur (nombre, localisation précise des accès...)
- Principe de continuités de cheminements "doux" à assurer :
 - de la rue Alsace Lorraine à la rue Jeanne d'Arc (à travers l'îlot 2)
 - le long de la rue Jeanne d'Arc (cheminement à conforter et à sécuriser)
 - le long de la rue Tapie Delhommeau (cheminement à conforter et à sécuriser)

Actions d'accompagnement à prévoir

- Prévoir un retraitement avec sécurisation des différents modes de déplacements de :
 - la rue Jeanne d'Arc
 - la rue Tapie Delhommeau

PHOTOS DU SITE : RUE JEANNE D'ARC



Parking Wilson : site du projet d'espace santé



Terrain de football : site du programme de logements



Rue Jeanne d'Arc

6. LA DEFINITION DES PROJETS D'AMENAGEMENT DES SECTEURS CONCERNES PAR LA SERVITUDE DE GEL DE LA CONSTRUCTION DE LA RUE RENE GUY CADOU

Lors de la révision générale du PLU approuvée le 26 octobre 2018, le conseil municipal a institué une servitude de gel de la construction, pour une durée maximale de 5 ans, destinée à permettre à la commune de poursuivre les études et de préciser les objectifs d'aménagement sur les deux secteurs concernés, localisés le long de la rue René-Guy-Cadou, le principal axe d'entrée de l'agglomération :

- le premier secteur, à l'entrée d'agglomération, proche du centre de secours (secteur dit du Poteau),
- le second secteur situé à hauteur de l'avenue de la Noue Fleurie, (secteur dit de La Croix Marzille).

Le fruit des réflexions menées depuis l'approbation du PLU en 2018, notamment lié aux projets de mobilité du territoire communal, amène désormais la commune à développer deux projets distincts sur ces secteurs :

1. Secteur du Poteau

Le site du Poteau accueillera une large aire de co-voiturage située à proximité directe de l'échangeur de la route Bleue et de la RD 66 en direction de l'axe Nantes-Pornic. Elle s'appuiera sur l'extension et le réaménagement du parking existant devant le centre de secours. Par ailleurs, un traitement paysager sur une bande le long de la RD 66, s'appuyant sur le boisement existant au Nord, permettra de maintenir la qualité paysagère de l'entrée d'agglomération. Elle participera également à la qualité du cadre de vie de la zone d'habitat prévue sur ce même secteur mais desservie par la rue des Chênes.

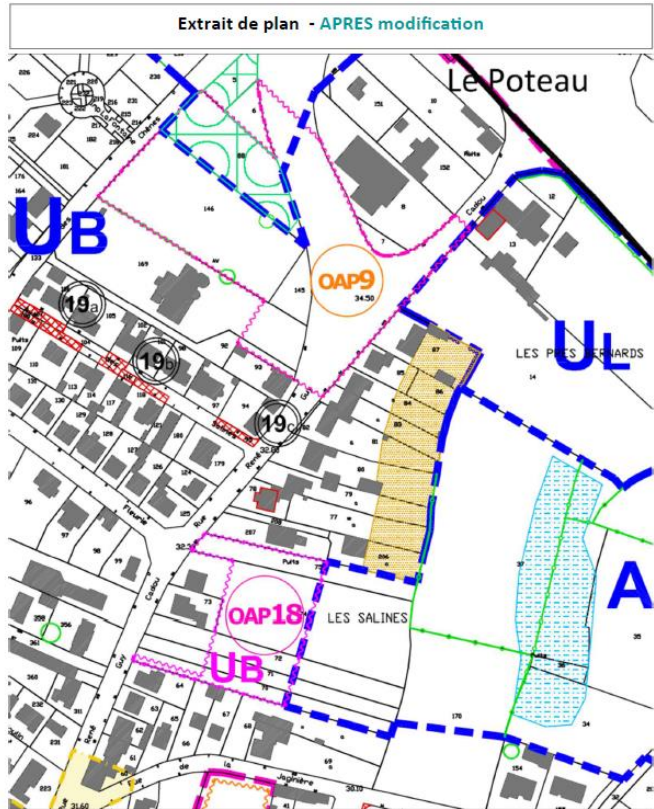
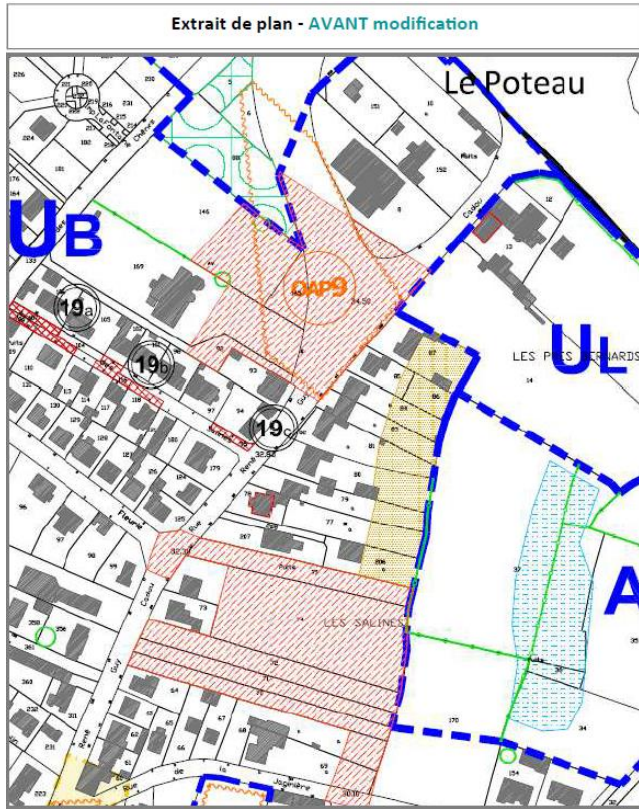
2. Secteur de la Croix Marzille


Le site de la Croix Marzille 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, en écho avec le projet de renouvellement urbain de la rue Jeanne d'Arc, qui implique le transfert du parking de camping-cars. Celui-ci 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 prévoit également la conservation en espace agricole des fonds de parcelles, en lien avec le secteur agricole voisin.

La modification du PLU permet donc de traduire les objectifs et principes d'aménagement de ces secteurs à travers l'ajustement des pièces réglementaires et des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) comme cela est illustré ci-après, en prévoyant notamment :

- sur le secteur du Poteau : la modification de l'OAP et l'extension du périmètre sur la zone d'habitation,
- sur le secteur de la Croix Marzille : la redéfinition de l'espace défini en zones urbaine et agricole et l'instauration d'une OAP pour la partie du secteur qui sera destinée à l'aménagement d'une aire de stationnement de camping-cars.

PROJET DE MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE



 secteur concerné par une servitude de gel de la construction (à supprimer dans le cadre de la modification)

PROJET DE MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – SECTEUR DU POTEAU

Légende : **En rouge barré (xxx)** : disposition supprimée **En magenta (xxxx)** : disposition ajoutée ou modifiée

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	3500 m² destinés à l'habitat	opération pour retraitement de l'entrée d'agglomération					voir ci-dessous
	Rue R.G. Cadou - Ilot Ouest destiné à l'habitat (cf. illustration graphique ci-après)		OUI pour îlot habitat	NON	15	logements / ha		

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.

(cf. document graphique indicatif en page suivante).

* 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 :	ou S1 : 25 % ou S2 : 35 %	ou 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.

Illustration schématique des principes d'aménagement



PROJET DE MODIFICATION n°1 du PLU

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.

- Périmètre d'étude global**
- Principes de retraitement de l'entrée d'agglomération**
 - Intersection routière à retraiter de manière à :
 - faciliter les conditions d'accès au centre de secours et au projet d'aire de covoiturage **espace d'intérêt collectif riverain** : faciliter en particulier son accès depuis la rue René-Guy Cadou et depuis la bretelle de sortie de la RD13 (~~gisaillement de la rue R.G. Cadou à améliorer et à sécuriser~~)
 - faciliter les cheminements "doux" (piétons, cycles)
 - améliorer la qualité paysagère de la principale entrée d'agglomération et l'image perçue de La Bernerie-en-Retz, ~~par un aménagement plus urbain et mieux identifié~~
 - Retraitement des principales voies d'entrée / sortie d'agglomération à assurer autour de cette intersection :
 - maintenir une emprise de chaussée suffisante pour véhicules lourds,
 - sécuriser les cheminements "doux" et notamment les liaisons suivantes :
- Principe de desserte de l'espace destiné aux logements**
 - par voie routière
 - par liaison "douce"] pouvant être traitée en voie 'partagée'
- Principe de liaisons "douces" (cycles, piétons) à assurer et sécuriser depuis l'agglomération jusqu'à :**
 - ~~projet d~~ l'espace vert naturel d'intérêt collectif,
 - le terrain de camping,
 - l'aire de covoiturage,
 - éventuellement le secteur d'habitat desservi par la rue des Chênes
- Espace inconstructible d'entrée d'agglomération devant être traité de manière paysagère et planté (à l'exclusion des clôtures devant être végétalisées, des accès et cheminements qui y sont admis).
- Haie végétale de type bocager à préserver
- Espace destiné à la réalisation de logements (cf. OAP9 écrite)

■ périmètre global du secteur d'étude soumis à des orientations d'aménagement et de programmation

Echelle : 0 50 100 m

Légende : **En magenta (xxxx)** : disposition ajoutée ou modifiée

**PROJET DE MODIFICATION n°1 du PLU
INSERTION DE L'OAP 18**

OAP 18 - Principes d'aménagement du secteur localisé au Nord de l'agglomération, rue René-Guy-Cadou (secteur de la Croix Marzille)

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. 4030					Espace destiné à l'aménagement d'une aire de stationnement pour camping-cars

ENJEUX / OBJECTIFS

Secteur formant une entité végétale de près de 0,4 ha localisé au sein du tissu urbain au Nord de l'agglomération, 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.

MODIFICATION n°1 du PLU

Illustration schématique des principes d'aménagement et de déplacement



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.

Périmètre du secteur d'étude d'une superficie de 0,4 ha

Vocation, destination du secteur
Secteur d'environ 0,4 ha, destiné à l'aménagement d'une aire de camping-cars

Desserte viaire (routière)
Principe d'accès routier et de desserte depuis la rue René-Guy-Cadou

Cheminements "doux" (piétonniers, cyclables)
Principe de desserte de l'îlot B par les liaisons 'douces', à partir de la rue René-Guy-Cadou.

Actions d'accompagnement à prévoir
Prévoir un retraitement avec sécurisation des différents modes de déplacements de :
- l'intersection de la voie de desserte à créer, avec la rue René-Guy-Cadou et l'avenue de la Noue Fleurie

Traitement paysager et aménagement des limites du site
Espace devant faire l'objet d'un traitement paysager à l'interface avec les habitations du projet
Haie à planter (en limite d'îlot), à partir d'essences végétales locales

perimetre global du secteur d'étude : environ 0,4 ha soumis à des orientations d'aménagement et de programmation



PHOTOS DU SITE : RUE RENE GUY CADOU



Entrée d'agglomération - RD 66



Site du projet d'aire d'accueil des camping-cars - rue René Guy Cadou

7. LE RENFORCEMENT DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS DANS DES OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE

L'attractivité de la commune de la Bernerie-en-Retz s'est notamment traduite par un accroissement démographique qui s'est amplifiée ces dernières années, renforçant les tensions du marché de l'immobilier et fragilisant un peu plus les conditions d'accès aux logements pour des ménages aux ressources limitées.

De surcroît, la population municipale dépasse depuis 2018 les 3000 habitants et approche du seuil des 3500 habitants à partir duquel elle sera soumise à l'application de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU). En vertu de cet article 55, la commune devra dès lors disposer de 25% de logements sociaux au sein de son parc de résidences principales. Elle n'en compte qu'un peu plus de 3% en 2021.

Les objectifs de production de logements sociaux fixés par le PLU approuvé en 2018 sont essentiellement retranscrits sur certains secteurs visés par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), mais ces objectifs restent nettement insuffisants par rapport aux 25 % requis par la loi SRU ; d'autant que la production de logements constatée en dehors des secteurs visés par les OAP, tend à accentuer le déficit de logements sociaux par rapport au futur objectif réglementaire.

Afin d'anticiper l'application 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, qui seront concernées par une obligation de production d'un minimum de logements sociaux. Le règlement et les OAP (dont les projets ne sont pas achevés à ce jour) sont ajustés en conséquence.

PROJET DE MODIFICATION DU REGLEMENT : DEFINITION DU SEUIL DECLENCHEUR ET DE LA PART DE LOGEMENTS AFFECTEE AUX OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE

Légende : **En bleu (xxxx) :** disposition ajoutée

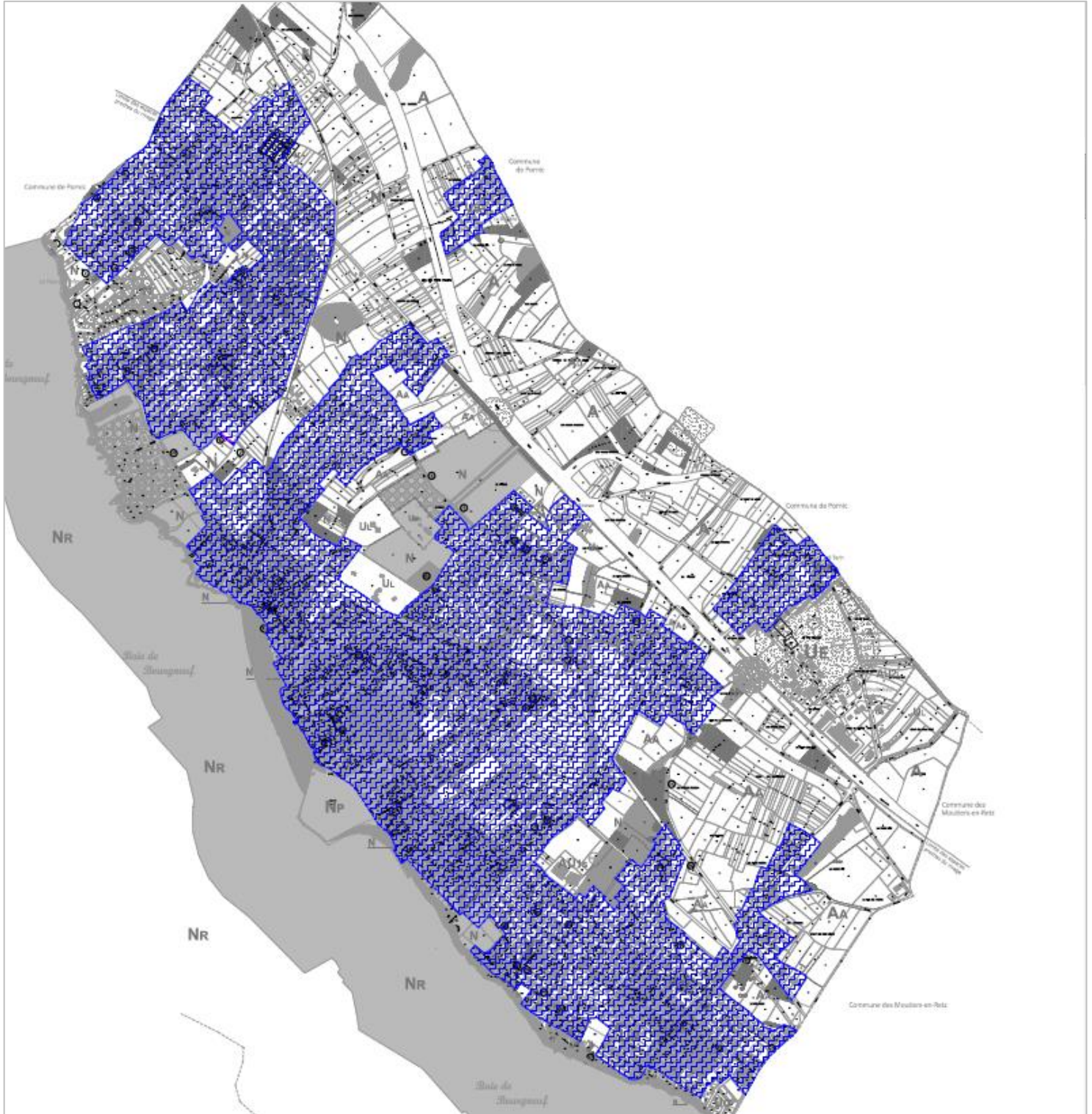
En zones UA, UB (hors UBh) et AU, visées par la servitude de mixité sociale :

au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, une part de logements doit être affectée à des logements dans des objectifs de mixité sociale dans les conditions suivantes :

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

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).

PROJET DE COMPLEMENT APORTE AU REGLEMENT GRAPHIQUE : DEFINITION DES SECTEURS DE MIXITE SOCIALE



Secteurs visés par la servitude de mixité sociale



Secteurs visés par la servitude de mixité sociale, délimités au titre de l'article L. 151-15 du code de l'urbanisme cf. règlement et le cas échéant O.A.P. de secteurs concernés

9. LA FINALISATION DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC) DE LA ROGÈRE

Les travaux de la ZAC de la Rogère, qui ont débuté en 2012, sont désormais presque achevés. Seuls quelques habitations restent à réaliser et quelques travaux de finitions des aménagements sur la dernière tranche.

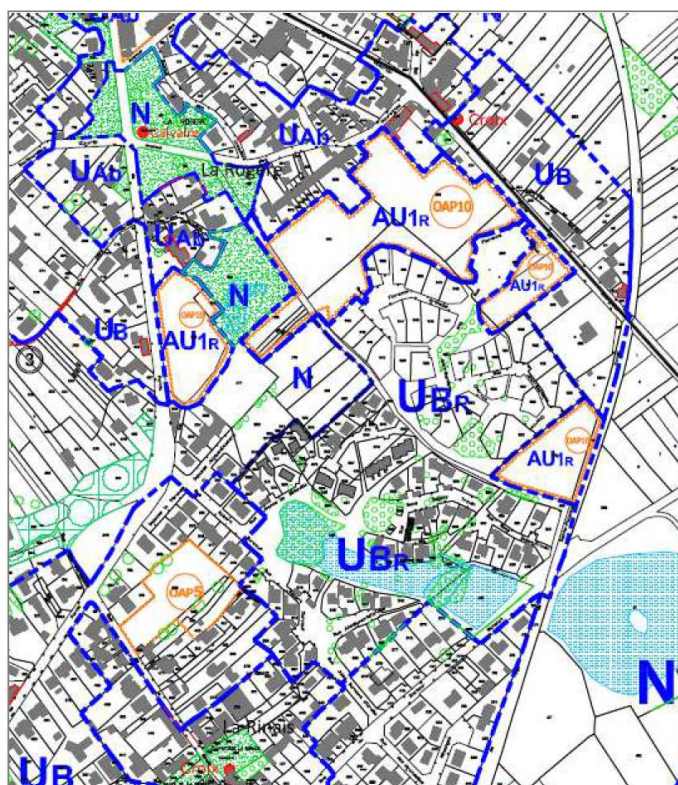
A l'issue de ces chantiers, le cadre réglementaire de la Zone d'Aménagement Concertée sera définitivement supprimé. Afin de prolonger les principes de la ZAC après sa suppression, la commune souhaite intégrer au règlement du PLU les principales dispositions architecturales et paysagères qui sont à la base de l'esprit et de la qualité du quartier.

Ainsi, la modification n°1 du PLU prévoit les évolutions suivantes :

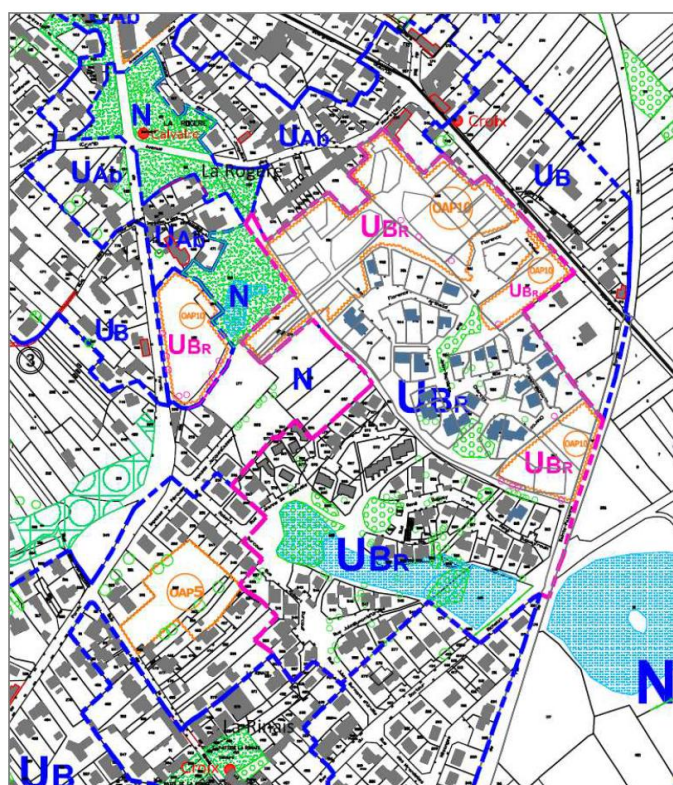
- la zone AU1R désormais aménagée est modifiée en zone UBR qui correspond aux tranches de travaux de la ZAC qui sont réalisées,
- des modifications des dispositions réglementaires de la zone UBR concernant l'article UBR 11 sur l'aspect extérieur des constructions et des clôtures.

PROJET DE MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Extrait de plan - AVANT modification



Extrait de plan - APRES modification



PROJET DE MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT DE LA ZONE UBR – ARTICLE 11

Légende : **En rouge barré (xxx)** : disposition supprimée **En bleu (xxxx)** : disposition ajoutée

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.

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.

Types de clôtures admis :

Types de clôtures admis	Hauteur maximale
1. <u>Clôtures en façade sur rue et en limite d'emprise publique</u>	1,60 mètre
<ul style="list-style-type: none">- 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, implantés 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.	<ul style="list-style-type: none">- Hauteur maximale du grillage : 1,60 mètre- Hauteur maximale : 1,60 mètre

Types de clôtures admis	Hauteur maximale
2. <u>Clôtures en limite séparative</u>	1,80 m
<ul style="list-style-type: none">- 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.	<ul style="list-style-type: none">- Hauteur maximale du grillage : 1,80 mètre,- Hauteur maximale : 1,80 mètre

3. <u>Autres types de clôture pouvant être admis en fonction du contexte local</u>	
<p>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.</p> <p>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.</p>	

PHOTOS DU SITE : ZAC DE LA ROGERE



10. LA MISE A JOUR DES EMPLACEMENT RESERVES DU REGLEMENT GRAPHIQUE

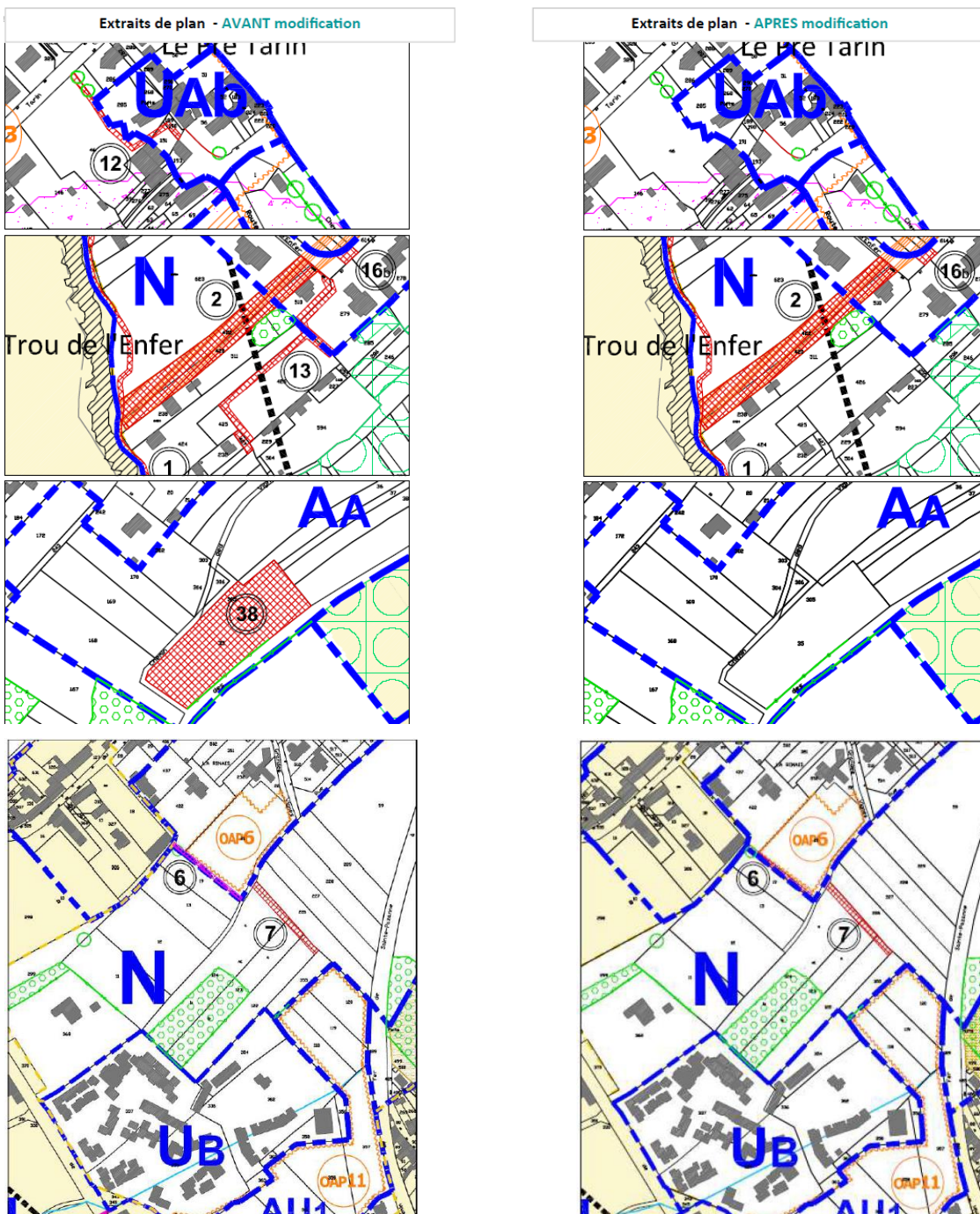
Afin de mettre à jour le document d'urbanisme, certains emplacements réservés sont modifiés ou supprimés en fonction de l'avancée des projets. Les emplacements réservés suivants sont supprimés :

- n°12 : le cheminement est réalisé,
- n°13 : le projet d'accès est abandonné,
- n° 38 : le terrain est acquis par la commune.

L'emplacement réservé suivant est modifié :

- n°6 : la largeur de l'emplacement réservé est ajustée à la largeur effective du chemin pour partie réalisé.

PROJET DE MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE



11. L'ÉVOLUTION DE CERTAINES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT ÉCRIT

La modification n°1 du PLU permet de procéder à certaines évolutions du règlement afin de tenir compte de difficultés qui ont pu être révélées au cours de l'instruction des autorisations d'urbanisme depuis la dernière évolution du document (révision générale du PLU le 26/10/2018).

Les évolutions envisagées concernent de multiples points listés ci-après.

PROJET DE MODIFICATION DU RÈGLEMENT ÉCRIT

Légende : **En rouge barré (xxx)** : disposition supprimée **En bleu (xxxx)** : disposition ajoutée

Suppression de la condition de matériaux renouvelables pour les dérogations liées aux isolations extérieures

Toutes zones - articles 6 et 7

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.

Modification et précision de la règle sur les changements de destination des RDC commerciaux

UA – article 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.**

UA – article 2.8

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 de l'article UA 1.9,

sous réserve :

- **de recréer une surface équivalente de rez-de-chaussée commercial ou d'activité de service directe à proximité sur le même linéaire de rue,**
- **ou de créer un accès indépendant à un ou des logements existants sur l'unité foncière ne disposant pas d'autres possibilités d'accès.**

Précision sur les autorisations dans la zone de constructibilité limitée

UB – article 2.8

la création d'une seule annexe de moins de 30 m² d'emprise au sol **(dont piscine)**, à compter de l'approbation du PLU (26/10/2018),

Précision sur les autorisations de travaux publics dans la zone NP

NP – article 2.8

Toutes constructions et installations liées et nécessaires **aux services et aux réseaux 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.

Règles d'implantation dans le cadre de projet global de renouvellement urbain dont OAP 1 et OPA 17 (alignement marqué par la façade ou par un muret)

UA – article 6.4

Des implantations autres peuvent être autorisées :

- [...]
- **lorsque la construction s'inscrit dans un projet global de renouvellement urbain, notamment au sein des orientations d'aménagement et de programmation n°1 et n°17.**

Correction de l'implantation des abris de jardin en UA

UA – article 7.2

Les abris de jardin peuvent être implantés soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit avec un recul de 1 mètre minimum.

Correction de la règle d'implantation des piscines en A

A – article 7.2 (=idem U et AU)

Précision sur les modalités de calcul des emprises au sol

UA/UB/UL/AU1 – article 9

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).

Modification des hauteurs autorisées en UA – OAP 1 et OAP 17

UA – article 10.1

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 l'OAP1 (à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère)
	7 m dans une bande définie par rapport aux habitations de l'impasse des Grands Prés, dans les espaces de retrait définis selon l'OAP1 (à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère)
Secteur UA ^{OAP17} (cf. OAP17)	Hauteur maximale de la construction existante la plus élevée sur le site à la date d'approbation du PLU (2018)
Secteur UA ^c concerné par le cône de vue à préserver	5 m (au point le plus haut de la construction)

Suppression de la condition d'intégration des panneaux solaires

UA/UB/AU1/A/N – article 11.2.1.a)

~~Les panneaux solaires (thermiques, photovoltaïques) en toiture sont admis à condition qu'ils soient bien intégrés, sans saillie, au volume de la toiture.~~

Précision sur l'obligation de débords de toiture

UA/UB/AU1/A/N – article 11.2.1.a

Les toitures traditionnelles des constructions à étage devront, ~~autant que possible,~~ présenter des débords de toit (minimum 0,30 m), sauf pour des raisons techniques ou de cohérence architecturale démontrées.

Assouplissement des règles concernant les matériaux de clôtures séparatives

UB/A/ - 11.5.2.2, AU1/N – article 11.4.5.2.

- des panneaux ou palissades de qualité, en bois ou d'aspect bois, pouvant reposer sur un soubassement *

Correction formulation de la règle de cohérence des portails et portillons

UA/UB/A – article 11.5.2.1 et AU1/N – article 11.4.2.1

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.

Correction de la formulation du décompte des places de stationnement pour programme de plus de 5 logements

UA/AU1 – article 12.1.1

Opérations d'aménagement ou bâtiments d'habitation collectifs ~~permettant la réalisation~~ de plus de 5 logements : une aire de stationnement par logement et une aire supplémentaire exigée pour 3 logements ~~en stationnement commun~~.

UB – article 12.1.1

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.

Modification de la formulation du décompte des places de stationnement des établissements sociaux

UA/UB/AU1 – article 12.1.1

~~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.

Correction de la formulation du décompte des places de stationnement en N

N – article 12 (=idem A)

12.ANNEXES

- Arrêté municipal du 29 mars 2022 : prescription de la modification n°1 du PLU
- Délibération du conseil municipal du 8 avril 2022 : réalisation d'une évaluation environnementale et définition des objectifs et des modalités de concertation
- Délibération du conseil municipal du 8 avril 2022 : projet d'ouverture à l'urbanisation d'une partie du secteur AU2 de la Jaginière