
LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE.....1

LES OBJECTIFS DE LA COMMUNE AU REGARD DES ATTENTES ET DES PRÉVISIONS D'ÉVOLUTION2

1.1. OBJECTIFS EN TERME DE PAYSAGES, D'ENVIRONNEMENT ET DE CADRE DE VIE2

1.2. OBJECTIFS EN TERME DE DEVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET TOURISTIQUE.....3

1.3. OBJECTIFS EN TERME D'ÉQUIPEMENTS.....4

1.4. OBJECTIFS EN MATIÈRE D'ACCUEIL DE LA POPULATION.....5

LES OBJECTIFS DE LA COMMUNE AU REGARD DES ATTENTES ET DES PRÉVISIONS D'ÉVOLUTION

1.1. Objectifs en terme de paysages, d'environnement et de cadre de vie

- Valorisation des coupures d'urbanisation et des perspectives de vues encore disponibles vers la mer,**

Dans une perspective de développement durable et afin de préserver les rares perspectives visuelles encore existantes sur l'océan, le PLU instaure des cônes de vue en direction de la mer.

- Potentialités architecturales, paysagères et patrimoniales à développer autour de l'identité architecturale et balnéaire de la commune**

Toujours, dans une perspective de développement durable, l'évolution de la population permise par le projet de PLU doit être accompagnée d'actions « qualitatives » en terme de cadre de vie, et notamment de paysages et d'accessibilité des paysages littoraux, ceci en vue de préserver, voire de reconstituer l'identité balnéaire de la commune qui s'estompe avec le développement de l'agglomération au-delà de la voie SNCF.

Le PLU pose un cadre réglementaire dans ce sens, mais des actions d'accompagnement sont à envisager pour valoriser le travail d'analyse mené avec l'aide du CAUE sur le patrimoine bâti et le patrimoine végétal de la commune. Un cahier de recommandation paysagère est annexé au PLU.

Le PLU est aussi l'occasion de compléter la démarche à travers la gestion des espaces publics, existants ou à créer, afin de développer et de diversifier la forme urbaine autrement que sous forme d'un étirement pavillonnaire très homogène.

Une attention particulière est portée aux éléments de patrimoine naturel les plus emblématiques encore présents dans l'agglomération, à savoir, la frange littorale, l'ensemble constitué par le château de la Gressière et ses abords plantés.

Ces dispositions sont également largement motivées par la prise en compte des dispositions de la loi « littoral », boisements significatifs, coupures d'urbanisation notamment.

1.2.Objectifs en terme de développement économique et touristique

□ Maintien du pôle d'activités économiques de la commune

Le tissu économique communal repose sur des PME-PMI intervenant dans des domaines divers, notamment le bâtiment. Ces activités sont en partie situées dans la zone artisanale, mais on trouve aussi des établissements artisanaux (BTP) isolés dans l'agglomération. Pour sa part, la filière touristique est surtout représentée par l'hôtellerie de plein air.

La commune dispose d'une dynamique propre en terme d'emplois qu'elle souhaite maintenir voire développer, tout en tenant compte de l'exiguïté de son territoire ; cette exigüité limite les potentialités de diversification.

□ Maintien du commerce local

Les commerces de proximité existants font l'objet d'une attention toute particulière afin qu'ils ne disparaissent pas, notamment faute de repreneurs lorsque les exploitants arrêtent leurs activité ou lorsqu'ils cèdent leurs fonds de commerce.

Ils structurent la vie communale et offrent des services de proximité à l'ensemble de la population qu'elle soit en résidence à l'année ou résidence saisonnière.

Aussi, les locaux abritant les commerces existants ne doivent pas être transformés en logements à usage d'habitation, comme cela s'est réalisé dans un passé plus ou moins récent. Un plan repère la localisation des commerces à conserver.

□ Maintien de la vocation touristique de la commune et valorisation qualitative de l'offre existante

L'hôtellerie de plein air est la principale expression de l'économie touristique, en dehors des locations saisonnières et des commerces. Le PLU doit permettre et faciliter la réalisation des mutations nécessaires à ce type d'activité, à savoir la recherche d'une « montée en gamme » des hébergements, et d'un allongement de la

saison estivale. La « désaisonalisation » est le principal objectif à atteindre, enjeu du développement de la commune.

Les mêmes possibilités d'évolutions doivent être rendues possibles pour les autres types d'hébergements (centre de vacances, hôtels,...), sous réserve qu'ils s'intègrent au fonctionnement de l'agglomération (paysage urbain et stationnement particulièrement).

En outre, la commune s'appuie sur ces infrastructures touristiques existantes, à savoir le plan d'eau de mer, la base nautique, les espaces naturels littoraux et le chemin du littoral pour envisager la création, à long terme, d'une résidence de tourisme au nord-ouest et en continuité du complexe hôtelier du château de la Gressière.

1.3.Objectifs en terme d'équipements

- **Continuer d'accompagner l'évolution de la population permanente et touristique par les équipements et services adéquats :**
 - ❖ •En affirmant et en renforçant l'identité du pôle sportif déjà constitué autour de la salle omnisports des Grands Prés par un développement d'équipements structurants dans le domaine sportif et de loisirs.
 - ❖ •La station d'épuration intercommunale peut absorber, du point de vue hydraulique, une progression de l'ordre de 800 habitants.
 - ❖ •Concernant la sécurité de la circulation, une attention particulière sera portée aux nouvelles opérations de viabilisation. Mais des mesures d'accompagnement doivent également être prévues sur les voiries existantes, en vue également d'amorcer un renouvellement urbain dans les secteurs déjà urbanisés.

1.4.Objectifs en matière d'accueil de la population

- **Assurer le renouvellement de la population permanente en maîtrisant la pression foncière, en organisant l'offre en logements :**

Le territoire de la Bernerie-en-Retz est exigu. La Commune est attractive pour les résidents permanents, notamment en raison d'une situation géographique devenue favorable, à proximité de Saint-Nazaire, par la Route Bleue et le pont, ainsi que de Nantes, grâce au réaménagement des itinéraires départementaux. L'objectif est de poursuivre le développement tout en le maîtrisant.

Cet accompagnement portera essentiellement sur des aspects qualitatifs : incitations à un plus grand respect de la typologie du bâti balnéaire typique du centre de la commune, et recherche architecturale, incitations à une plus grande richesse dans le traitement du paysage urbain.

Le PLU doit garantir les conditions de renouvellement de la population et notamment palier son vieillissement pour :

- maintenir la fréquentation des équipements, notamment scolaires (maternels et primaires) ;
- maintenir un niveau de clientèle pour les commerces et services permanents diversifiés déjà présents dans le bourg.
- justifier les efforts en terme de moyens de déplacement : liaison S.N.C.F. Nantes-Pornic

Le P.L.U. vise aussi à maintenir et à poursuivre les conditions d'accueil d'une population permanente :

- l'offre doit être suffisante et s'équilibrer entre terrains immédiatement constructibles (U) et opérations d'ensemble (AU 1) en vue de faciliter un coût du foncier modéré et d'orienter vers la production d'opérations différenciées en terme de paysage urbain, notamment par le biais d'orientations d'aménagement concernant les zones 1 AU.
- la recherche d'une mixité de l'offre en logements est permise à travers les orientations d'aménagement qui préconisent des secteurs plus denses sur les zones 1AU, à travers de petits collectifs et de locatifs.

En outre la commune réserve explicitement un secteur, au plus près du bourg, à vocation mixte, où pourront être accueillis aussi bien les primo-accédants que les aînés de la commune.

De plus, le PLU est l'occasion de poser les perspectives de développement durable visant à « intégrer » ces nouvelles populations, conformément aux dispositions de la loi « littoral ».

Il doit pour cela :

- réorganiser la capacité d'accueil en vue d'une utilisation plus économe de l'espace à travers la définition de nouvelles priorités concernant les zones NA du POS, en adéquation avec un rythme de développement cohérent,
- offrir les conditions de création de nouveaux logements qui s'intègrent au tissu urbain en respectant son identité balnéaire à travers des mesures d'accompagnement en terme de circulation (notamment en poursuivant la dynamique vélo, à partir de l'itinéraire vélocéan), et en terme d'intégration architecturale et végétale.

□ **Assurer l'accueil de la population estivale**

Il n'existe pas de site disponible à proximité immédiate de la mer, susceptible d'accueillir des équipements ou hébergements touristiques importants. Néanmoins, la commune réfléchit à la création d'une résidence de tourisme dans le périmètre du château de la Gressière

Le développement d'une politique en matière touristique s'appuie d'abord sur la confortation de l'existant (construction de résidences secondaires, base nautique par exemple) ou l'extension du Moulin Neuf au nord de la route bleue (hébergement touristique type PRL).

Le PLU doit ensuite impérativement maintenir cet équilibre pour les raisons suivantes:

- Le développement de l'attractivité touristique doit permettre indirectement de gérer et d'entretenir le patrimoine bâti des résidences balnéaires. Si elles peuvent devenir résidences principales, le gabarit réduit de ces logements ne correspond pas aux besoins d'une famille. En outre, si la tendance atteste effectivement d'une mutation du parc de résidences secondaires vers les résidences principales, cette mutation ne sera jamais massive.
- L'activité touristique de la Bernerie-en-Retz s'inscrit bien dans un ensemble diversifié : en effet, l'offre en plages et en hébergements diffère carrément de

celle d'autres parties du littoral de la Loire Atlantique (Pornic, la Presqu'île Guérandaise), et de la Vendée (Saint Jean-de-Monts), pour ne citer que les exemples les plus évidents, où la concentration en terme d'habitat est très fort.