Département du MORBIHAN

Commune de
LA ROCHE BERNARD

ELABORATION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME

DOSSIER D'APPROBATION

	Prescrit le	Arrêté le	Approuvé le
Révision et élaboration du PLU	24.06.2009	10.12.2012	10.12.2013

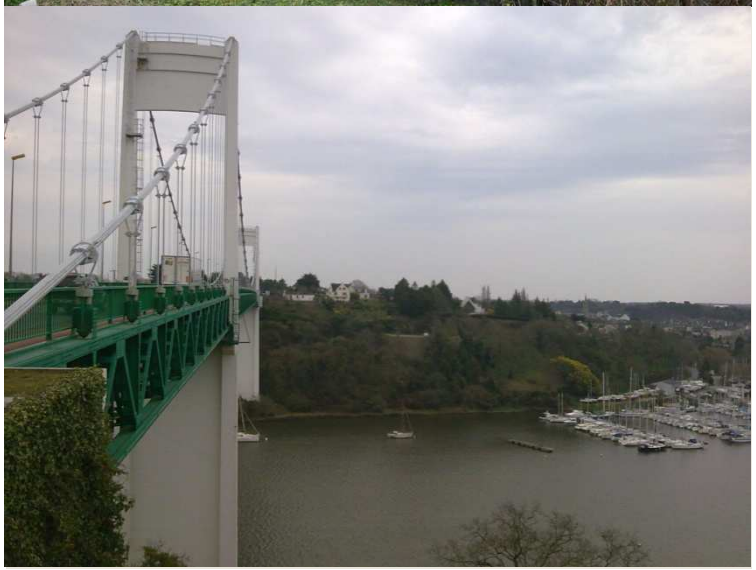
PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

Pièce n°3

RENNES
Parc d'activités d'Apigné
1, rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE RHEU Cedex
Tél. 02 99 14 55 70
Fax 02 99 14 55 67
rennes@ouestam.fr

NANTES
Le Sillon de Bretagne
8, avenue des Thébaudières
44800 SAINT-HERBLAIN
Tél. 02 40 94 92 40
Fax 02 40 63 03 93
nantes@ouestam.fr
www.ouestam.fr

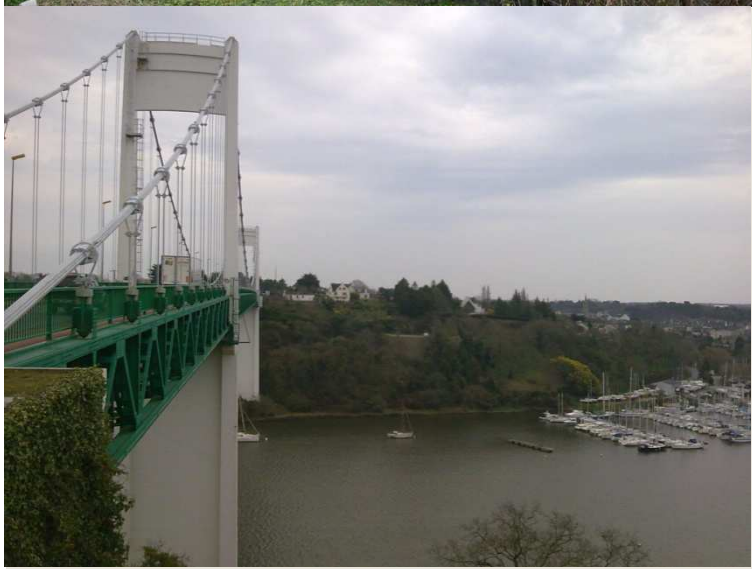
Ouest am'
Développement et aménagement des territoires



Plan Local d'Urbanisme
La Roche-Bernard

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

- Ce PADD fait suite à une réflexion formalisée par un « projet de territoire » finalisé en décembre 2010.
- Le PADD s'appuie largement sur les éléments relatifs aux perspectives en termes d'aménagement posées par le « projet de territoire ».



Au cœur d'un écrin préservé
… l'ambition d'une ville à vivre

La Roche-Bernard, tout en affirmant sa vocation de pôle résidentiel de qualité exceptionnelle, vise à intégrer son fonctionnement avec le tissu urbain de Nivillac situé en continuité de la commune historique de La Roche-Bernard, lui permettant d'acquérir une dimension résolument urbaine de ville à vivre pour elle-même.

Elle constitue un pôle urbain d'équilibre au sein de l'intercommunalité « Arc Sud Bretagne – Territoire d'ambition », dont le pôle majeur se développe autour de Muzillac.

La physionomie particulière de la Roche Bernard, sa topographie particulièrement mouvementée, son patrimoine bâti emblématique et l'étroitesse de son territoire ne laissent aucune alternative quant à des possibilités d'extension urbaine. Le projet d'aménagement et de développement durable ne peut s'inscrire que dans une démarche de « renouvellement urbain » respectueux de l'écrin préservé qu'est la ville.

Cette stratégie est mise en œuvre au travers de deux phases.

Dans un premier temps pour une échéance de 6 à 10 ans, La Roche-Bernard commence par prendre appui sur ses atouts les plus spécifiques pour affirmer sa fonction de pôle résidentiel de haute qualité, et déterminer un redémarrage de son marché immobilier, générateur de ressources financières (phase 1).

Dans un second temps pour une échéance de 8 à 15 ans, les nouveaux équilibres trouvés, au travers de l'affirmation de flux résidentiels de qualité, permettent d'optimiser un fonctionnement en complémentarité avec le « cœur de ville » de proximité que constitue le tissu urbain de Nivillac situé en continuité de la commune historique de La Roche-Bernard (phase 2).

Phase 1 : la qualité d'un écrin préservé

Au cours de la toute première étape, sont engagées une série d'actions d'animation, de programmation ou d'investissement modérément coûteuses qui visent prioritairement à attacher à La Roche-Bernard l'image d'un lieu unique fait d'harmonie et d'agrément du cadre de vie, et qui mettent en avant son caractère de centre patrimonial de haute qualité, aux plans environnemental, architectural et historique.

Une série d'actions prioritaires d'aménagement sont engagées en vue de « donner à voir » La Roche-Bernard et à renforcer son image d'exception auprès de publics larges, régionaux et plus lointains. Un ensemble de « parcours » soignés, mis en valeur par des animations de qualité, font vivre le patrimoine architectural et environnemental de la ville. Dans cette approche, une attention particulière est portée à la création de continuités entre les divers espaces d'intérêt patrimonial de la ville, tout particulièrement l'espace portuaire et le centre historique.

Une attention spécifique est portée à la cohabitation voitures / piétons le long des quais et du rocher.

Phase 1 : la qualité d'un écrin préservé

Les espaces naturels de la Roche-Bernard sont aménagés en jardins d'intérêt touristique. Ils tirent parti du potentiel climatique, et ils innovent au travers de la diversité et de l'intérêt des variétés végétales, notamment exotiques, qui y sont présentées :

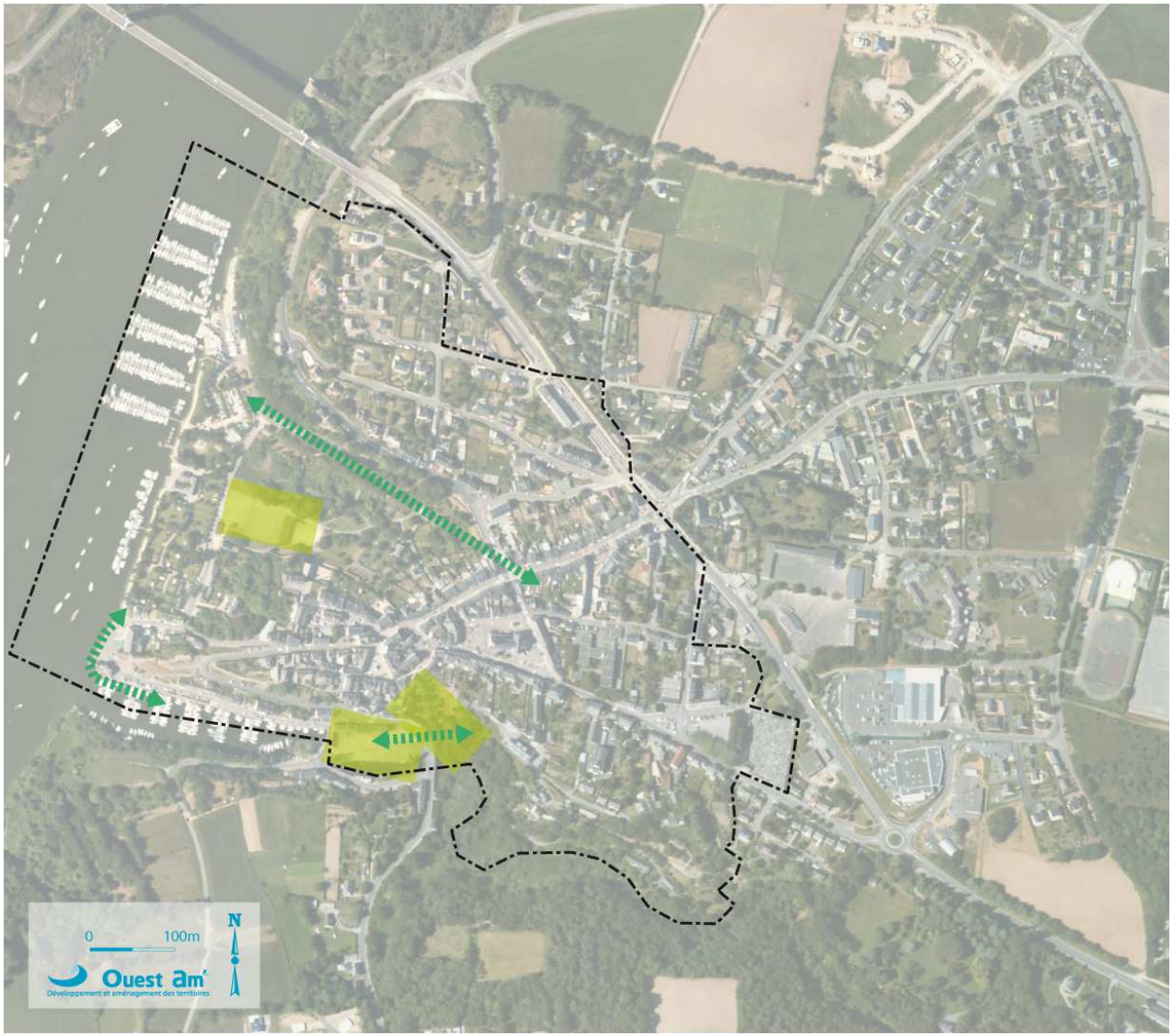
- le secteur de La Garenne est ainsi particulièrement mis en valeur via la requalification paysagère des aires de stationnement et l'identification d'une continuité piétonne.

- les espaces autour du Rhodoir sont également aménagés, permettant, en outre, d'organiser une circulation piétonne et des circuits de découverte et de promenade, qui se développent depuis le port jusqu'au haut de la ville, et qui débouchent sur le secteur de La Grée et le parking de la Voute. Une continuité piétonne vers Férel est envisagée.

Le cadre d'exception fourni par le port et par le plan d'eau de la Vilaine est souligné au travers d'une valorisation des activités nautiques de proximité. Des ressources sont offertes par la reprise de bâtiments situés en retrait du port pour conforter ce pôle.

Le plan de circulation intérieure est modifié, avec un meilleur partage entre les piétons et la voiture dans l'hyper-centre.

VALORISATIONS PAYSAGERES



Principe de continuité douce à créer ou à conforter

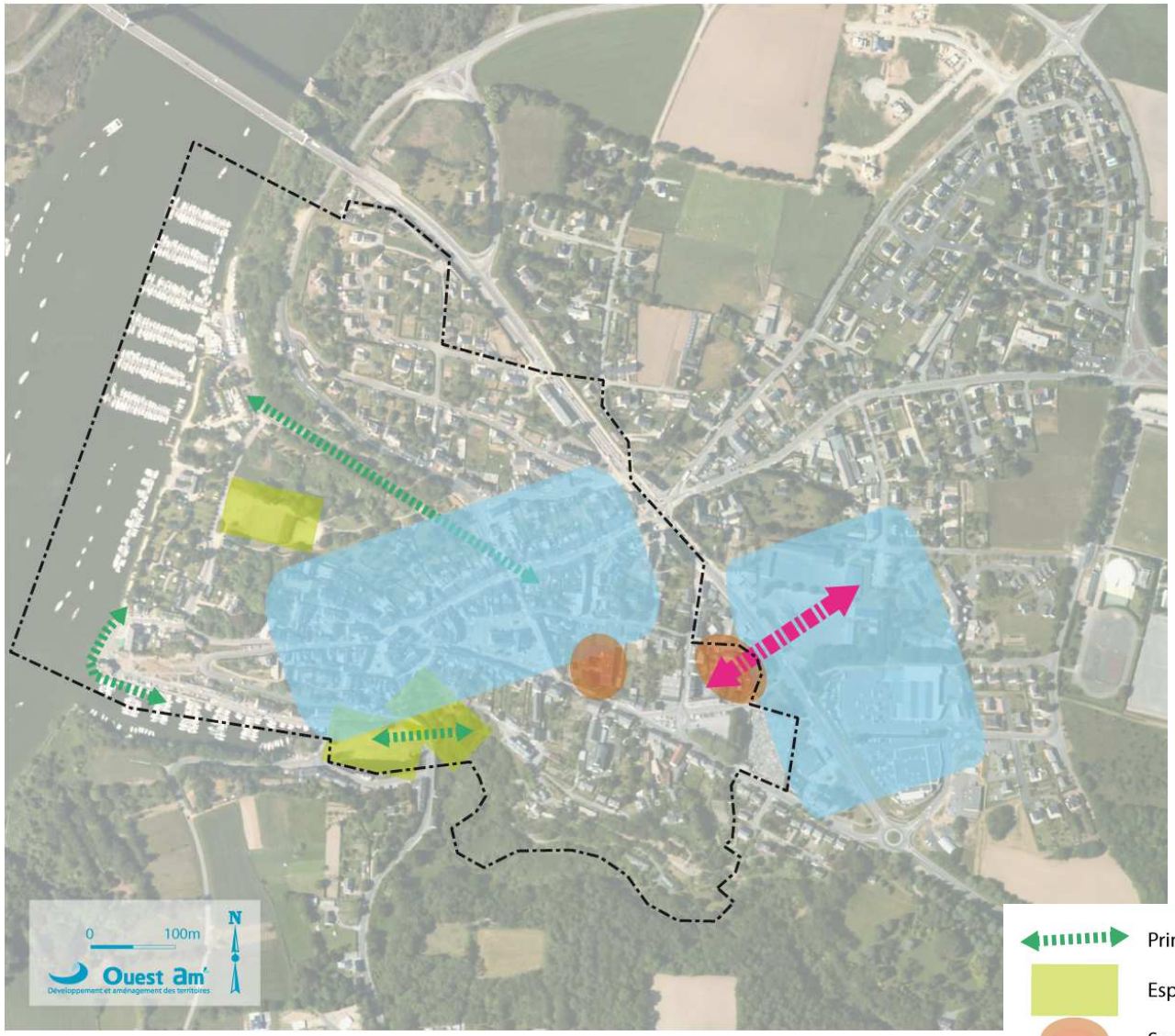
Espace public à requalifier en espace de qualité

Phase 1 : la qualité d'un écrin préservé

Parallèlement aux actions de la toute première étape destinées à requalifier l'image résidentielle de La Roche-Bernard, un ensemble d'actions sont engagées tout au long de la phase 1, en vue de préparer la valorisation de ce changement de positionnement en termes de flux résidentiels et économiques présentiels associés.

Des actions de programmation interviennent dans cette phase autour de l'équipement majeur qui doit se localiser sur **le site de l'hôpital de La Roche-Bernard**, en vue d'y développer un équipement de standing mixant résidentiel, commerces et services centrés autour des soins à la personne.

AFFIRMATION DE LA CENTRALITE



Principe de continuité douce à créer ou à conforter

Espace public à requalifier en espace de qualité

Secteur de projet

Complémentarité commercial
et pour les services entre la Roche Bernard-Nivillac

Traitement qualitatif de la fenètre
sur le boulevard de Bretagne

Phase 1 : la qualité d'un écrin préservé

Des actions d'organisation, d'accompagnement et d'animation interviennent dans le **domaine commercial**, à la fois pour gérer l'étape de transition que constitue la phase 1 de repositionnement résidentiel et immobilier, et pour préparer l'étape suivante d'affirmation d'une qualité de ville à vivre.

Dans un premier temps, se met en place une période où est accompagné le maintien du commerce anomal et où est aidé le développement des services, notamment sur l'axe santé-bien-être, en phase avec le projet sur le site de l'hôpital. Dans ce cadre, une maîtrise des mutations des murs de boutiques peut être nécessaire.

C'est alors une stratégie de préservation qui est mise en œuvre dans le domaine de l'alimentaire banal. La Roche-Bernard doit retenir les commerces de proximité très polarisants avec des professionnels de qualité.

Par ailleurs, le projet d'un complexe cinéma-commerces au pied du boulevard de Bretagne vient compléter la démarche. Cet aménagement vient renforcer l'effet vitrine du boulevard tout en renforçant l'ouverture, le lien vers la ville.

Phase 2 : une ville à vivre

Au cours de la seconde phase, diverses dynamiques internes liées aux impulsions données au cours de la première phase, notamment la réaffectation du site de l'hôpital, combinée avec les opérations d'animation dont la ville est le théâtre, commencent à trouver leur concrétisation, et permettent le redémarrage du marché immobilier.

Celui-ci est alimenté par un courant d'acquisition pour des résidences secondaires/bi-résidences, et pour des produits d'investisseurs dans des immeubles de qualité. C'est dans ce contexte que sont effectivement réalisés avec succès des projets privés de grande capacité, tels que sur le site de l'hôtel Coligny.

Le dégagement de logements au bénéfice de résidences secondaires se fait autant par rénovation et par changement de destination de l'existant que par utilisation des ressources offertes par la présence de diverses friches et réserves de capacité à l'intérieur du tissu urbain. Une grande partie du parc immobilier de La Roche-Bernard fait l'objet de rénovation, dans le cadre d'opérations aidées, notamment au regard de sa mise à niveau au plan de la consommation énergétique.

Dans le cadre des réflexions de réhabilitation, le PLU rend possible la réalisation d'un programme de logements locatifs sociaux sur le site de l'ancienne gendarmerie, à travers une servitude de projet (article L123-2b du Code de l'Urbanisme

Une attention particulière est portée à des espaces non bâtis proches du centre. Ainsi, l'espace disponible entre l'hôpital et le cinéma est une opportunité pour élargir la requalification du centre: Au mur qui encadre la rue de Nantes est substitué un front bâti. Les arrières sont voués à la construction et à la réalisation d'un parc, seule opportunité dans l'environnement exclusivement minéral du centre de la Roche Bernard.

Phase 2 : une ville à vivre

L'économie présentielle de La Roche-Bernard est notamment portée par les ressources d'une population aisée de résidents secondaires, mais aussi de bi-résidents, qui viennent tirer parti de la qualité du cadre de vie local. Leur présence limite le caractère saisonnier de l'activité touristique et permet de financer la présence à l'année de services marchands et non marchands à la population.

Les activités économiques sont fortement marquées par les thématiques de la santé et des services à la personne, avec des emplois qualifiés en nombre significatif dans ces domaines.

L'artisanat d'art s'affirme également, trouvant un cadre approprié dans l'écrin patrimonial de haute qualité que constitue La Roche-Bernard.

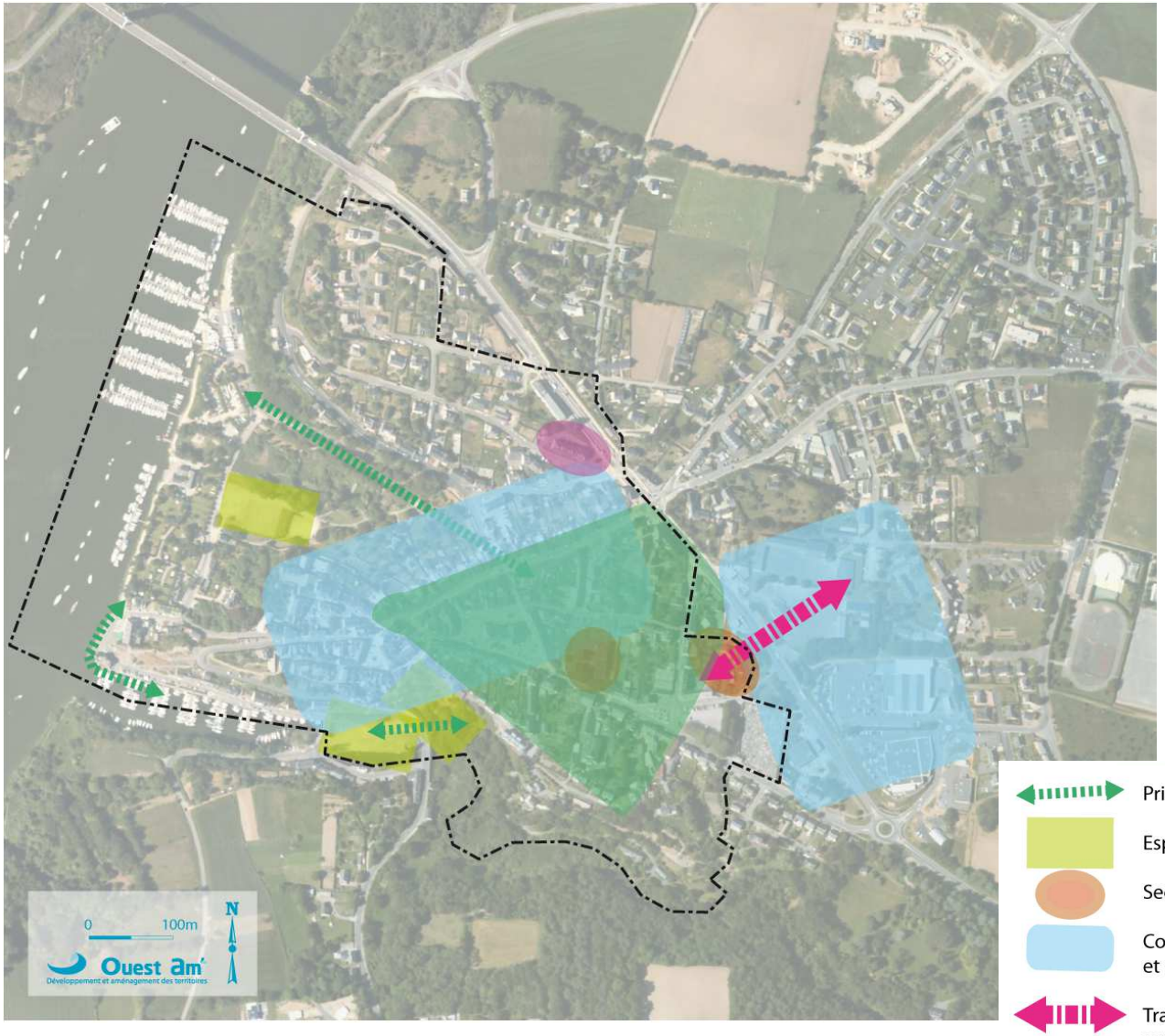
La thématique de l'alimentaire en lien avec la santé se développe fortement, à partir d'une base historique prestigieuse dans le domaine de la restauration. La Roche-Bernard devient un centre de valorisation à l'année des produits de terroir, notamment issus de l'agriculture locale ou biologique.

Phase 2 : une ville à vivre

Le tissu commercial local se maintient dans le centre, en s'appuyant sur le renouvellement de la demande et sur une certaine diversification vers les services, mais une partie du commerce de proximité prend un tour plus saisonnier, tandis que les commerces alimentaires et non-alimentaires de produits banals tend à se localiser dans le tissu de Nivillac au contact immédiat de La Roche-Bernard.

L'ensemble La Roche-Bernard / Nivillac maintient sa capacité d'attraction, en termes de zone de chalandise, pour une offre de proximité complémentaire du pôle majeur local que constitue Muzillac (produits alimentaires et produits non alimentaires banals, services à la personne).

ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT



- Principe de continuité douce à créer ou à conforter
- Espace public à requalifier en espace de qualité
- Secteur de projet
- Complémentarité commercial et pour les services entre la Roche Bernard-Nivillac
- Traitement qualitatif de la fenètre sur le boulevard de Bretagne
- Autre secteur de projet à vocation de mixité sociale
- Traitement qualitatif des espaces publics et de la transformation du bâti

Phase 2 : une ville à vivre

La population permanente de La Roche-Bernard ne tend pas spontanément à progresser significativement, sauf en fin de période, sous l'influence d'une augmentation de la part des propriétaires de résidences secondaires et de bi-résidents qui deviennent résidents permanents (« résidentialidation »).

Afin d'équilibrer les flux en termes de mixité générationnelle et sociale, ainsi que de tirer parti des effets de la stratégie intercommunale de développement de l'emploi productif, **une part de logement social (locatif et accession à la propriété) est intégrée dans la réalisation de quelques opérations résidentielles de qualité**, en utilisant notamment les opportunités d'une certaine importance offertes dans quelques secteurs (quartier du vallon St Julien/bas de la rue Crespel de la Touche, emplacement de l'ancien bâtiment du Conseil Général et friche alentour).

Phase 2 : une ville à vivre

Des zones de rencontre permettant de mixer circulation automobile apaisée et déplacements doux, sont mises en place dans le centre, tandis qu'un plan de cheminements doux est mis en œuvre, pour irriguer notamment les zones résidentielles en voie d'affirmation.

Dans le même esprit, l'interconnexion entre les réseaux de transport en commun des deux départements est obtenue .

Les continuités résidentielles qui se sont affirmées entre La Roche-Bernard et la partie du tissu urbain de Nivillac située à son contact immédiat sont soulignées au travers d'opérations visant à faciliter le fonctionnement quotidien pour les habitants :

- aménagement de franchissements piétons sécurisés du boulevard de Bretagne : le complexe cinémas-commerces est une opportunité spécifique;
- aménagements destinés à faciliter le stationnement.

Aménagement de parcours de circulations douces sur la commune de Nivillac, favorisant la fréquentation du secteur urbain d'intérêt commun par les habitants du bourg de cette commune, dont la croissance résidentielle poursuivie, complète la capacité d'accueil limitée de La Roche-Bernard.