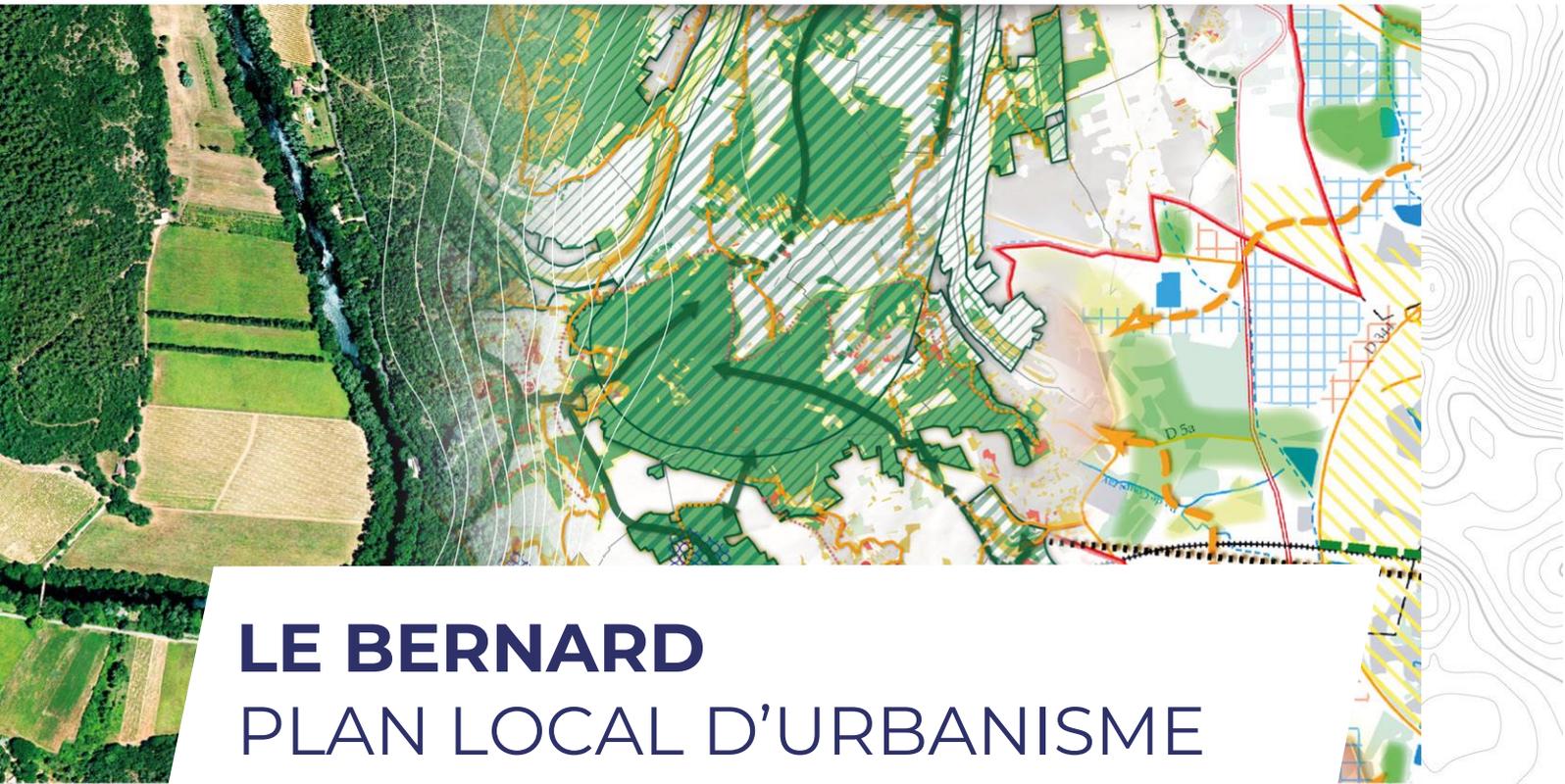




# CITADIA

une société  
du groupe 

- Notice de présentation



## **LE BERNARD** PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION DE DROIT COMMUN

Décembre 2022

**GROUPEMENT** **CITADIA** (MANDATAIRE) / **EVEN** (Cotraitant)

# SOMMAIRE

ELEMENTS DE CONTEXTE ET CHOIX DE LA PROCEDURE.....	3
A. Préambule.....	3
B. Choix de la procédure.....	3
PRESENTATION DES EVOLUTIONS.....	5
A. Modification réglementaire de la zone UL.....	5
B. Modification de l'oap « Rue du Troussepoils ».....	11

# ELEMENTS DE CONTEXTE ET CHOIX DE LA PROCEDURE

## A. PREAMBULE

La commune de Le Bernard de l'actuelle Communauté de Communes de Vendée Grand Littoral dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 29.01.2019. La Communauté de Communes de Vendée Grand Littoral a lancé en parallèle l'élaboration du PLUi, après avoir pris la compétence urbanisme le 18 mars 2021.

Le PLU est un document évolutif qui doit s'adapter aux modifications des textes législatifs et réglementaires, ainsi qu'aux projets d'aménagement et de constructions que souhaitent développer les communes et afin de mettre en œuvre son projet de territoire. C'est dans ce cadre et de manière à ajuster aux mieux le règlement écrit, ainsi que les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) au projet de développement communal que la commune mène cette procédure de modification de droit commun.

Ainsi, le Conseil communautaire a décidé de lancer une procédure de modification de droit commun du PLU afin d'apporter les évolutions et corrections suivantes :

- La modification des dispositions règlementaires de la zone UL, actuellement restreinte aux équipements publics. La modification doit permettre d'autoriser des projets de résidence hôtelière (ou d'hôtellerie de plein air).
- La modification de l'OAP « Rue du Troussepoils » en vue de permettre la réalisation d'une résidence d'artistes et des commerces (locatifs, salle de conférence, restaurant).

## B. CHOIX DE LA PROCEDURE

Le présent projet d'adaptation du document d'urbanisme s'inscrit dans le champ d'application de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme et donc de la procédure de modification « de droit commun » du document d'urbanisme.

### Articles L.153-36 ; L.153-37 et L.153-40 du Code de l'Urbanisme :

*« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.*

*[...]*

*La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.*

*[...]*

*Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 »*

### Article L.153-31 du Code de l'Urbanisme :

*« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :*

*1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*

*2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*

*3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.*

*4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier »*

Les modifications envisagées portent sur :

- La modification des dispositions règlementaires de la zone UL
- La modification d'une OAP

Ces dernières :

- Ne portent pas atteinte aux orientations définies par le PADD ;
- Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

**La modification de droit commun est donc retenue**

# PRESENTATION DES EVOLUTIONS

## A. MODIFICATION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DE LA ZONE UL ET AJUSTEMENT DE L'OAP DITE « RUE DE LA PLAINE

Lors de l'élaboration du PLU, la commune de Le Bernard avait délimité une zone UL au Nord et au Sud du bourg de la commune.



Localisation des zones UL

Le règlement de la zone UL du PLU en vigueur de Le Bernard ne permet pas les projets de résidence hôtelière (ou hôtellerie de plein air) comme le démontre l'extrait des articles UL1 et UL2 du règlement écrit ci-dessous. La commune de Le Bernard souhaite pouvoir autoriser au sein des zones UL l'implantation de construction à destination d'hébergement hôtelier.

### REGLES APPLICABLES AU SECTEUR UI

Le secteur **UI** est destiné à l'accueil des équipements d'intérêt collectif ou de services publics.

#### ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

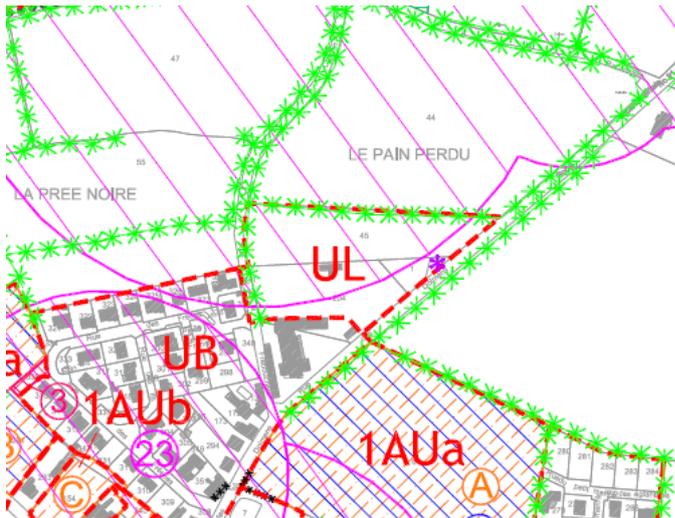
- ✓ Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'habitation, de commerce et de bureau, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ;
- ✓ Les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités agricoles et forestières ;
- ✓ Les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités industrielles, artisanales ;
- ✓ Le camping, les habitations légères de loisirs, l'hébergement hôtelier ;
- ✓ Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'entrepôt à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ;
- ✓ Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- ✓ Les affouillements et exhaussements du sol, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure ou de constructions autorisées dans la zone,
- ✓ La démolition ou la modification des éléments du patrimoine (haie, boisement, bâti, sentier, zone humide, jardin d'agrément) faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et figurant aux plans de zonage, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

#### ARTICLE UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

**Sont autorisés :**

Les constructions, ouvrages et travaux à vocation d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics.

*Extrait du règlement écrit de la zone UL*

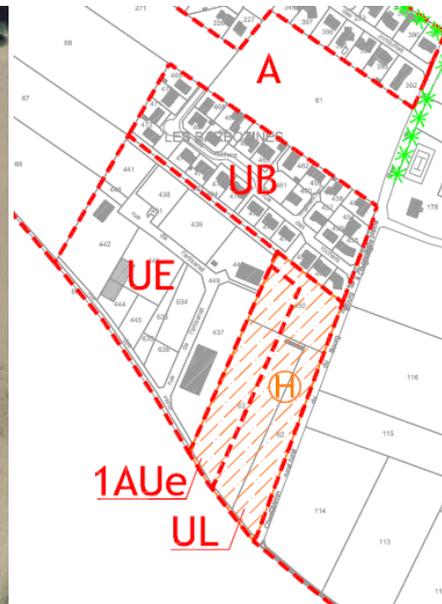


*Extrait du plan de zonage au niveau de la zone UL au Nord du bourg et salle socio-culturelle*

La zone UL au nord du bourg comprend :

- Une salle socio-culturelle dont le bâtiment mesure 600 m<sup>2</sup>, il s'agit d'une construction récente à destination des familles et des associations de la commune,
- Une crèche privée de 10 places,
- Une aire de camping-car d'une capacité de 8 véhicules près de la salle socio-culturelle.

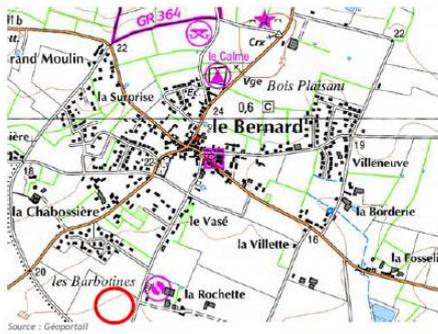
Cette zone UL dédiée à des équipement collectifs et services à la population est à ce jour entièrement bâtie et ne comprend pas de parcelles susceptibles de pouvoir accueillir un projet d'hébergement hôtelier.



*Extrait du plan de zonage et prise de vue aérienne au niveau de la zone UL au sud du bourg*

La zone UL située au Sud du bourg comprend actuellement en partie un terrain de football. Celui-ci est actuellement coupé en deux, la partie est étant au sein de la zone UL et la partie ouest s'inscrivant dans une zone 1AUe (zone à urbaniser à vocation d'activité économique. L'ensemble étant couvert pour l'OAP « H » dite de la Rue de la Plaine (cf extrait du dossier ci-dessous).

## H- RUE DE LA PLAINE - DESCRIPTION DU SITE ET ENJEUX D'AMENAGEMENT



### Description

Le périmètre de l'OAP correspond à l'emprise pour partie d'un espace vert et terrain de foot existants.

Zonage PLU : 1AUe et UL

Etat du foncier : commune

### Enjeux

Le projet d'aménagement devra veiller à la bonne insertion des constructions dans un paysage actuellement très ouvert (paysage de champs ouverts, rareté de la végétation).

Maîtrise d'ouvrage : Commune de Le Bernard - Plan Local d'Urbanisme - Pièce n°3 - Orientation d'aménagement et de Programmation - Janvier 2019

*Principe écrit de l'OAP « H » dite de la rue de la Plaine*

## H- RUE DE LA PLAINE - ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)



Maîtrise d'ouvrage : Commune de Le Bernard - Plan Local d'Urbanisme - Pièce n°3 - Orientation d'aménagement et de Programmation - Janvier 2019

*Schéma de l'OAP « H » dite de la rue de la Plaine*

Cette OAP permet l'implantation d'activités économiques comme le précise l'extrait du schéma ci-dessous. Ce qui n'est pas cohérent vis-à-vis du règlement écrit de la zone UL présenté ci-avant. La zone UL étant une zone dédiée aux équipements d'intérêt collectif ou de services publics, il n'est pas souhaitable d'y autoriser tout type d'activités économiques, la zone UE étant déjà destinée à ce type d'occupation du sol. Pour limiter ces possibilités et rester en accord avec les projets de la commune, celle-ci souhaite autoriser uniquement, en plus des constructions déjà admises par la zone UL, les constructions à destination d'hébergement hôtelier (y compris les campings et habitation légère de loisirs) et également les activités de loisirs et les constructions qui peuvent leur être liées.

**Pour assurer la cohérence entre les éventuels projets portés par la commune, dossier OAP et plus particulièrement les principes d'aménagement de l'OAP « H » dite de la rue de la Plaine et le règlement écrit et les dispositions de la zone UI, ces deux pièces du PLU doivent être modifiées. L'objectif poursuivi par ces évolutions étant de ne pas bloquer de futurs projets. A fortiori, sur un espace dédié à des projets publics alors que la collectivité n'a pas de velléités en ce sens et que cette dernière est souvent sollicitée pour des projets de loisir pour lesquels, elle n'est pas en mesure de proposer du foncier. Ce terrain, étant plutôt bien situé sur la sortie du Bernard en direction de Longeville.**

#### Présentation des évolutions du règlement écrit :

Les évolutions proposées dans le cadre de la présente modification figurent en rouge dans le tableau ci-dessous :

	AVANT LA MODIFICATION	APRES LA MODIFICATION
ARTICLE UL 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'habitation, de commerce et de bureau, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ;	Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'habitation, de commerce et de bureau, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ;
<u>Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :</u>	Les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités agricoles et forestières ;	Les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités agricoles et forestières ;
	Les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités industrielles, artisanales ;	Les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités industrielles, artisanales <b>à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ;</b>
	Le camping, les habitations légères de loisirs, l'hébergement hôtelier ;	<b>Le camping, les habitations légères de loisirs, l'hébergement hôtelier ;</b>
	Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'entrepôt à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ;	Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'entrepôt à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ;
	Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;	Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
	Les affouillements et exhaussements du sol, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure ou de constructions autorisées dans la zone,	Les affouillements et exhaussements du sol, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure ou de constructions autorisées dans la zone,
	La démolition ou la modification des éléments du patrimoine (haie, boisement, bâti, sentier, zone humide, jardin d'agrément) faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et figurant aux plans de zonage, à	La démolition ou la modification des éléments du patrimoine (haie, boisement, bâti, sentier, zone humide, jardin d'agrément) faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et

	l'exception de celles mentionnées à l'article 2.	figurant aux plans de zonage, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.
ARTICLE UL 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS	Les constructions, ouvrages et travaux à vocation d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics.	Les constructions, ouvrages et travaux à vocation d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics.  Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'artisanat et commerces de détail et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à des activités de loisirs.  Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'hôtellerie de plein-air.
JUSTIFICATIONS	Il s'agit ici de permettre réglementairement, en zone UL, un projet en résidence hôtelière (ou hôtellerie de plein air).	

### Présentation des évolutions du dossier des OAP :

Les évolutions proposées dans le cadre de la présente modification figurent en rouge dans le tableau ci-dessous. Il est nécessaire de supprimer l'espace vert paysager et le remplacer par un espace dédié à des activités de loisirs et réduire l'espace à planter pour éviter de grever un futur projet de contraintes.

### SCHEMA DE L'OAP ISSU DU PLU avant modification :



Maîtrise d'ouvrage : Commune de Le Bernard - Plan Local d'Urbanisme - Pièce n°3 - Orientation d'aménagement et de Programmation - Janvier 2019

*Schéma d'aménagement de l'OAP avant modification*

Programme (non précisé dans l'OAP) :

- Périmètre total de l'OAP : 1,9 ha
- Périmètre destiné à l'activité économique : 7 560 m<sup>2</sup>
- Périmètre destiné aux espaces verts paysagers : 11 440 m<sup>2</sup>

**SCHEMA DE L'OAP ISSU DU PLU après modification :**



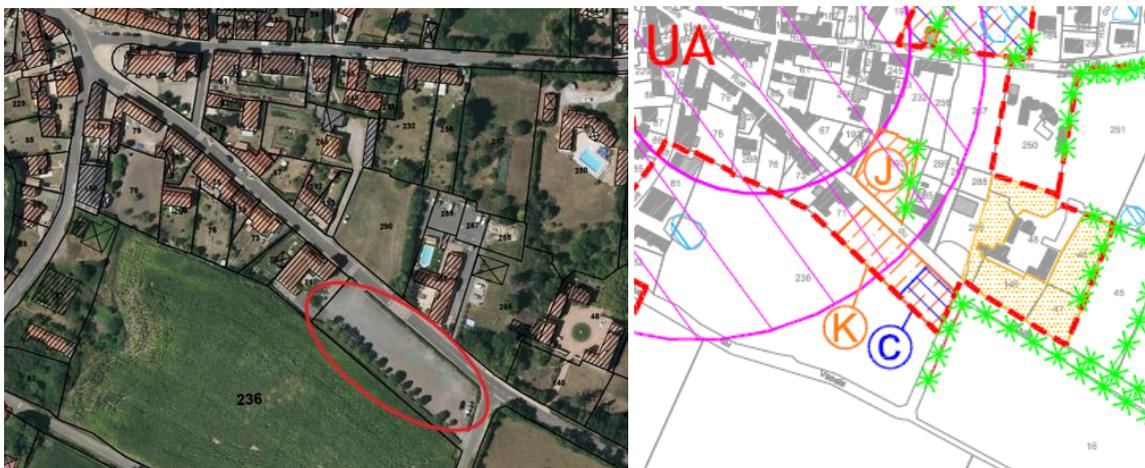
*Schéma d'aménagement de l'OAP après modification*

Programme (non précisé dans l'OAP) :

- Périmètre total de l'OAP : 1,9 ha
- Périmètre destiné à l'activité économique : 7 800 m<sup>2</sup>
- Périmètre privilégié pour les activités de loisirs : 9 520 m<sup>2</sup>
- Périmètre destiné aux espaces à planter : 1000 m<sup>2</sup>

## B. MODIFICATION DE L'OAP « RUE DU TROUSSEPOILS »

Lors de l'élaboration du PLU, la commune de Le Bernard avait délimité une OAP au Sud-est du bourg.



Localisation de l'OAP par rapport au bourg de Le Bernard et extrait du plan de zonage

L'OAP correspondant est l'OAP « K » dite de la Rue du Troussepoils, elle se situe en zone UA dont l'extrait du règlement montre qu'il s'agit d'une zone permettant une grande mixité fonctionnelle. Le secteur est également concerné par le secteur de mixité sociale « C », mais l'OAP ne définit pas de part minimale pour la programmation de logements sociaux.

L'OAP « K » prévoit actuellement l'aménagement d'une partie dédiée à l'habitat sur le sud-est du secteur et du stationnement sur les deux-tiers de la surface restante. Ces principes d'occupation du sol sont complétés par des principes d'insertion paysagère et desserte du site.

Le secteur UA correspond au centre ancien du bourg. Secteur urbain à caractère dense, il est destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat (commerces, services, équipements).

### ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ Les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités industrielles, agricoles et forestières ;
- ✓ Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'entrepôt à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ;
- ✓ Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- ✓ Le camping, les habitations légères de loisirs.
- ✓ les changements de destination des activités de commerces et d'artisanats de proximité, disposant d'un magasin pour la vente, dans les 5 ans maximums suivants la cession constatée de l'entreprise, implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaires commerciaux et artisanaux », dans la mesure où la destination projetée n'est pas commerciale ou artisanale. Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire.

*Extrait de l'article 1 de la zone UA du PLU de Le Bernard*

Le périmètre de l'OAP « Rue du Troussepoils » est actuellement aménagé en stationnement stabilisé pour la salle des fêtes. Son périmètre contient également un espace pour le tri sélectif. La majeure partie est entourée de massifs buissonneux et d'un alignement d'arbres au Sud du site. Deux accès existent depuis la rue du Troussepoils et la rue du Vasais.



Vue de l'OAP depuis l'intersection de la rue de Troussepoils et la rue du Vasais

La commune porte sur ce secteur un projet qui n'est pas compatible avec les principes actuels de l'OAP « K ». Celui-ci s'appuiera sur l'ancienne salle des fêtes présente au nord-ouest du site (en dehors du secteur OAP) et qui deviendra une galerie d'art dédiée à l'organisation d'exposition, les travaux sont en cours pour réhabiliter le bâtiment.

Sur le parking actuel au sein du secteurs OAP « K » sont prévus :

- Un atelier de céramique avec le four, un atelier textile et un magasin avec pignon sur rue pour maximiser la visibilité,
- 5 petits locatifs / gîtes reprenant les codes de l'architecture des bourrines Vendéennes mais avec une toiture en tuile.
- Une salle de conférence et un restaurant compris dans le même bâtiment que les locatifs.
- Aménagement d'un chemin creux autour du parking actuel, d'un verger, potager et de rectangle de plantation pour participer à l'amélioration du cadre de l'entrée de bourg.
- Un local vélo pour les usagers et un parking pour le stationnement des usagers de la maire et de l'église.

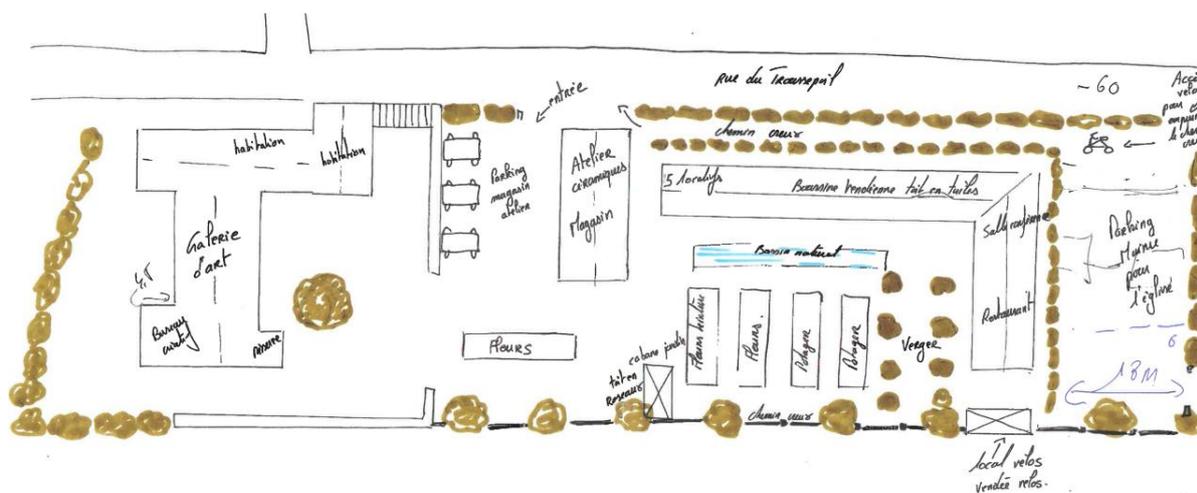


Illustration de l'avant-projet

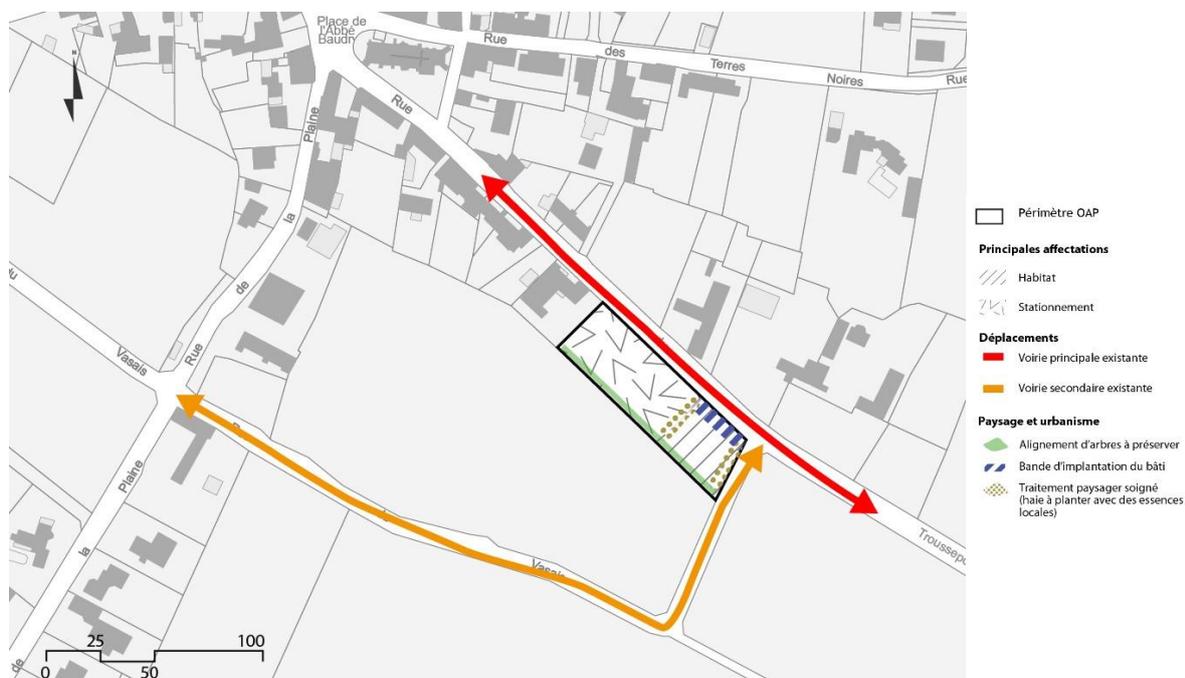
Au vu de l'avant-projet présenté ci-avant il est nécessaire d'ajuster le dessin et les principes écrits de l'OAP « K » du PLU en vigueur pour permettre la réalisation de ce projet. Le règlement écrit permettant une plus grande mixité des fonctions pour la zone A, il n'est pas nécessaire de procéder à des modifications de cette pièce.

Le règlement UA autorise les constructions et installations suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation ainsi que leur extension et les installations liées,
- Les constructions à usages de commerces, de services ou de bureau,
- Les constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif.
- En outre, pour les installations nouvelles, elles doivent correspondre à des entreprises artisanales et répondre à des besoins utiles à la vie et la commodité des habitants de la zone, tels que boulangerie, parcs de stationnement.

### **Présentation des évolutions du dossier des OAP :**

Les évolutions concernant l'OAP « K » rue du Troussepoils ».



*Schéma d'aménagement de l'OAP avant modification*

Le schéma actuel de l'OAP n'est pas compatible avec le projet soutenu par la commune en matière d'aménagement. La place laissée aux constructions est trop restrictive vis-à-vis des attentes pour l'atelier, les commerces et les locatifs à prévoir. Une réorganisation des emprises dédiées au stationnement et aux différentes constructions permettront de rendre l'OAP compatible avec le projet. Les principes paysagers seront également adaptés.

### **DISPOSITIONS DE L'OAP ISSUES DU PLU avant modification :**

Programme :

- Périmètre total de l'OAP : 2 915 m<sup>2</sup>

- Périmètre destiné à l'habitat : 1 020 m<sup>2</sup>
- Nombre de logements : 2 logements minimum

Dispositions complémentaires au document graphique :

- Rdc à R+1 en maison de bourg,
- Stationnements dissociés souhaités,
- Traitement soigné des façades sur l'espace public,
- Recours à des essences locales peu allergisantes pour les plantations.

#### DISPOSITIONS DE L'OAP ISSUES DU PLU après modification :



*Schéma d'aménagement de l'OAP après modification*

#### **Programme (liste non exhaustive) :**

- Périmètre total de l'OAP : 2 915 m<sup>2</sup>
- Hébergement touristique et ou logement
- Activité artisanale
- Commerces, services et restaurants
- Salle de conférence

**Dispositions complémentaires au document graphique :**

- Rdc à R+1 en maison de bourg
- Stationnements dissociés souhaités,
- Traitement soigné des façades sur l'espace public,
- Recours à des essences locales peu allergisantes pour les plantations