



Le Bernard
PLAISIR D'Y VIVRE

COMMUNE DE LE BERNARD - Département de la Vendée

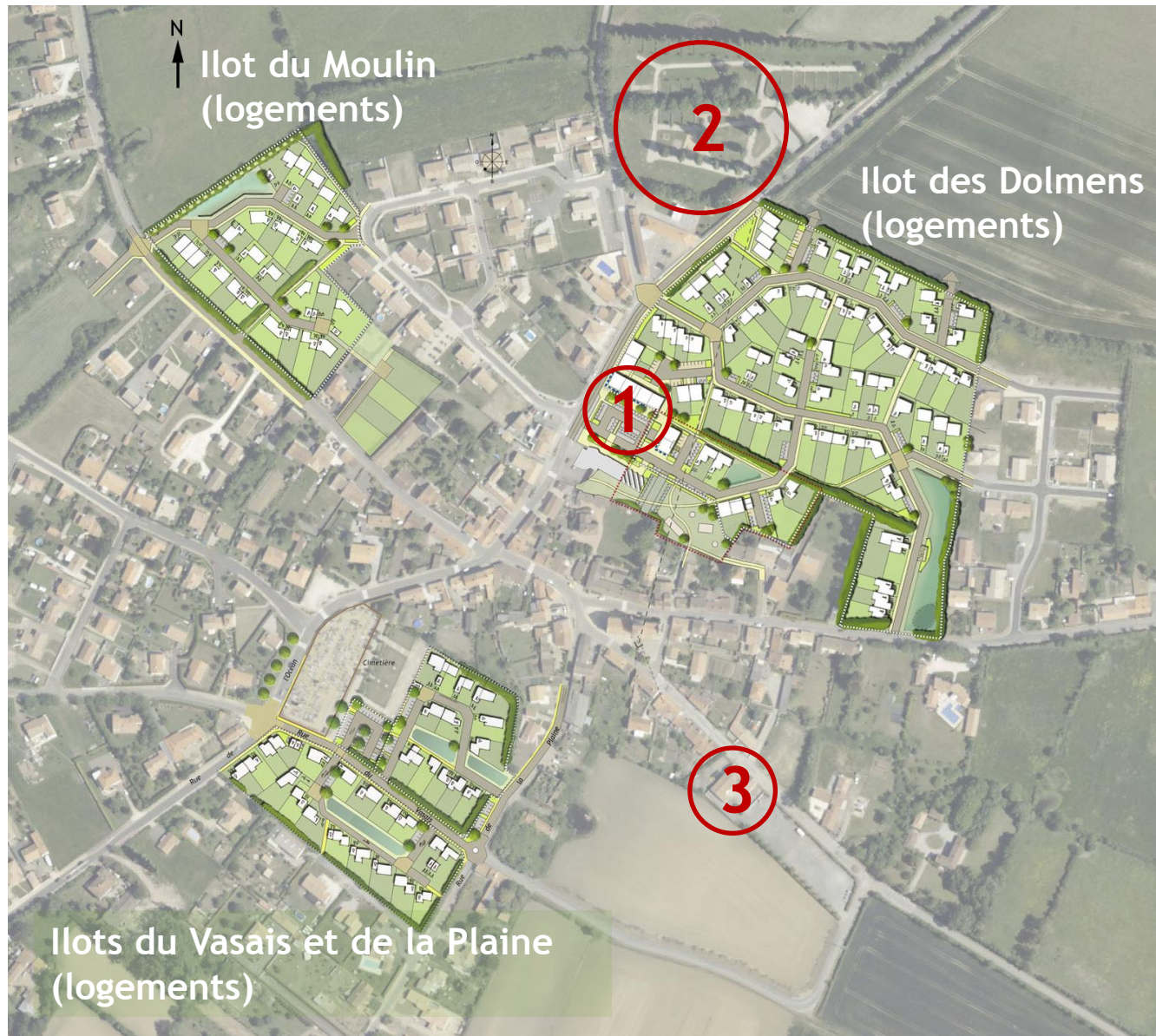
RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME ARRÊT DU PROJET

Réunion publique du 28 mars 2017



Introduction de M. le Maire

Les projets communaux



150 logements en cœur de bourg (étude urbaine EPF)

1 - Pole d'équipements et de commerces

2 - Crèche et salle polyvalente

3 - Atelier d'art

SOMMAIRE

Le calendrier prévisionnel 2017

Le PLU, c'est quoi ?

Le Projet d'Amenagement et de Développement Durables (PADD)

Exposé synthétique

Le règlement graphique et écrit

Exposé synthétique

Les Orientations d'Amenagement et de Programmation (OAP)

Exposé synthétique

Calendrier prévisionnel de la procédure

Calendrier prévisionnel 2017

28 mars 2017

Réunion publique
Exposé du projet de PLU

30 mars 2017

Réunion des Personnes Publiques Associées
Exposé du projet de PLU

Avril Mai 2017

Conseil Municipal
Arrêt du projet de PLU

Printemps 2017

Consultation des Personnes Publiques Associées
Sur le projet de PLU arrêté

Eté 2017

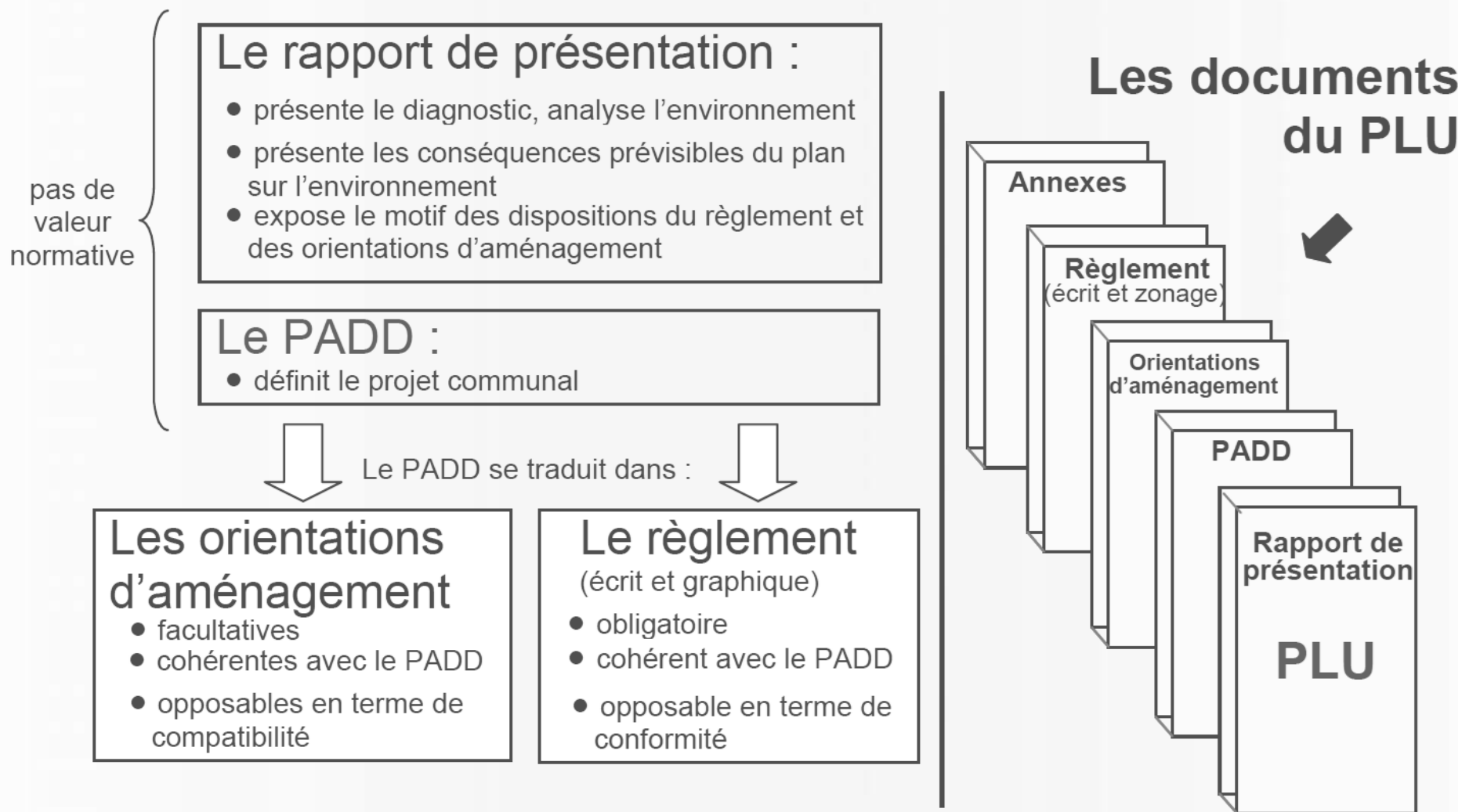
Enquête publique
Sur le projet de PLU arrêté

Automne 2017

Conseil Municipal
Approbation du PLU

Le PLU, c'est quoi ?

Le PLU, c'est quoi ?



Le PLU, c'est quoi ?

⇒ **Ce projet urbain doit assurer une triple fonction :**

- une fonction prévisionnelle et stratégique,
- une fonction opérationnelle d'encadrement des actions et des opérations d'aménagement
- une fonction réglementaire.

⇒ **Le PLU doit respecter les trois grands principes :**

- l'équilibre entre le développement urbain et rural,
- la diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale
- et le respect de l'environnement

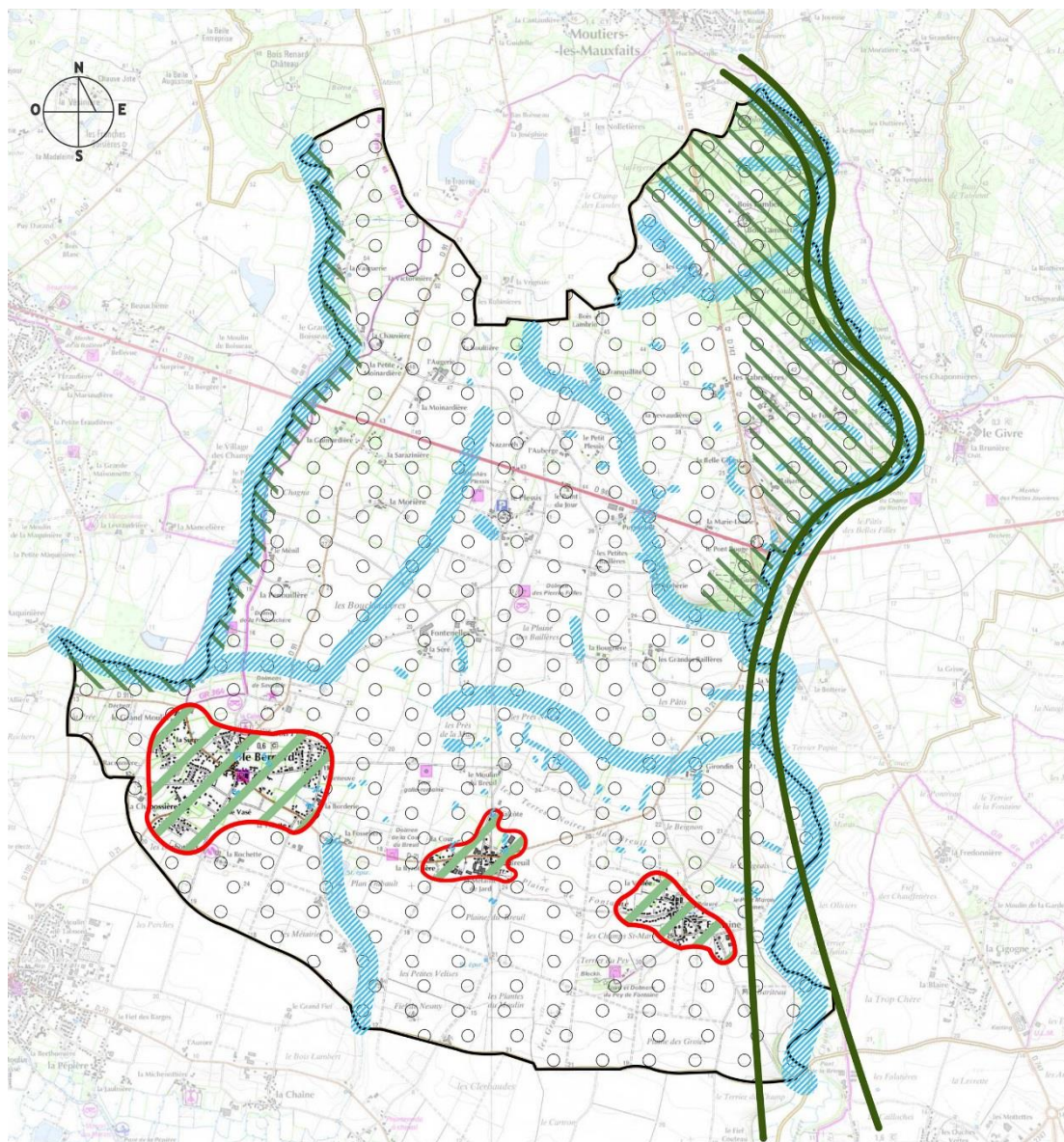
⇒ **Le PLU tiendra compte de toutes les évolutions législatives et réglementaires**

- la loi Grenelle du 12 juillet 2010,
- la loi ALUR du 24 mars 2014,
- la loi d'Avenir pour l'Agriculture du 13 octobre 2014



Le Projet d'Amenagement et de Développement Durables (PADD)

Le Projet d'Amenagement et de Développement Durables (PADD)



> Accueillir les nouveaux habitants et les futures activités, en premier lieu, sur le bourg existant et limiter la création de nouveaux logements sur les villages de Fontaine et du Breuil



En redéfinissant l'enveloppe urbaine du bourg en fonction des limites existantes et des capacités des équipements, et en donnant la priorité aux projets d'optimisation du foncier interstitiel

> Conforter l'activité agricole :



En redonnant des terres aux cultures et à l'élevage et en limitant sensiblement le pastillage sur les écarts et les anciennes fermes,

> Préserver la vallée de Troussepoil et les continuités écologiques



En protégeant le réservoir de biodiversité de la Vallée du Troussepoil et la trame végétale (bocage, ripisylves, boisements...)



En valorisant le réseau hydrographique et des zones humides

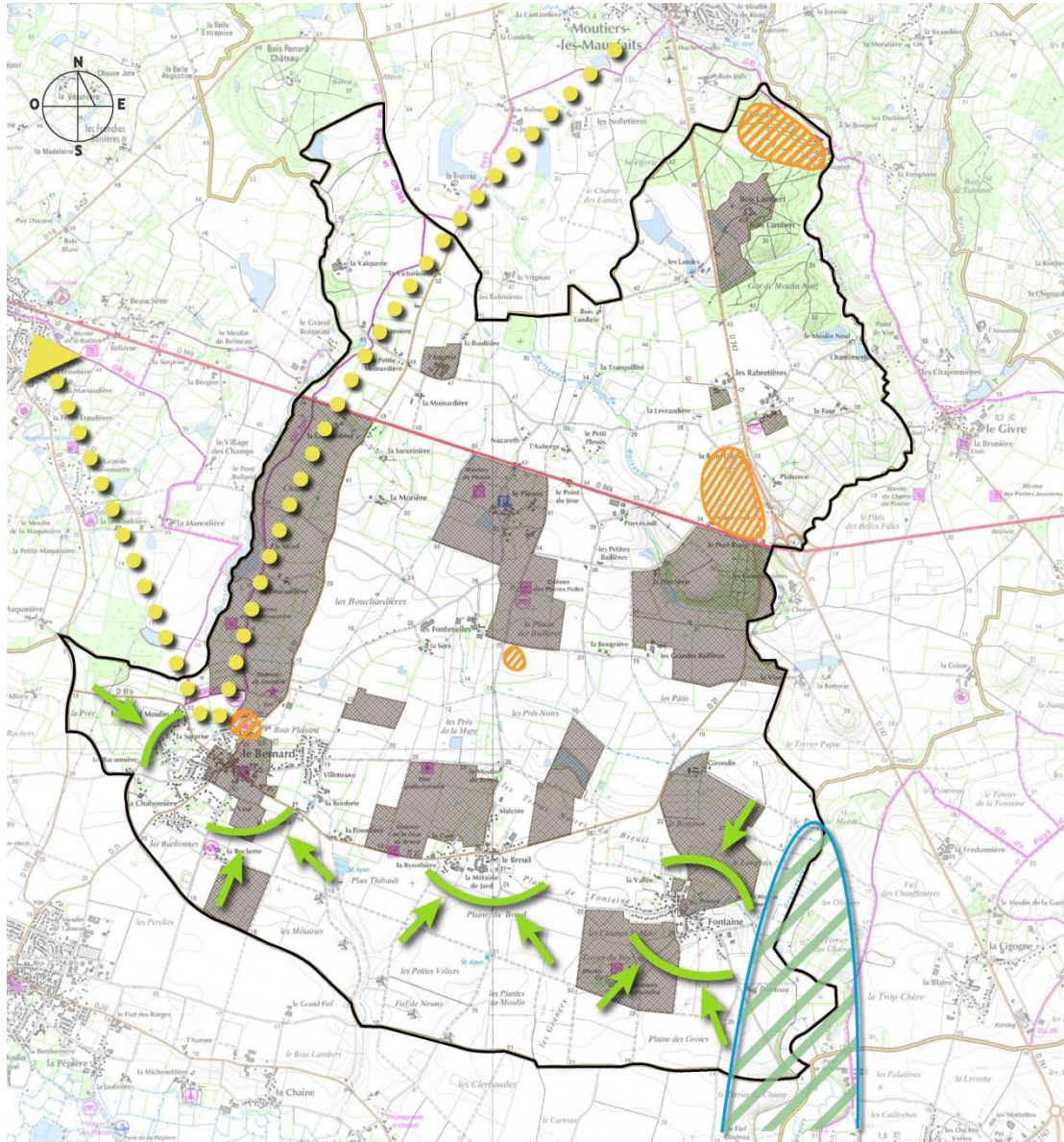


En valorisant la continuité écologique majeure que représente la Vallée du Troussepoil (Natura 2000),



En favorisant la biodiversité et les continuités écologiques en secteurs urbains et sur les zones à urbaniser

Le Projet d'Amenagement et de Développement Durables (PADD)



> Valoriser le positionnement rétro-littoral ainsi que les atouts et les richesses touristiques du territoire



En autorisant l'extension maîtrisée des équipements touristiques et de loisirs existants



En préservant les richesses archéologiques et le patrimoine bâti



En protégeant le grand paysage (insertion paysagère des franges urbaines)



En préservant le paysage de la Vallée du Troussepoil



En protégeant le chemin de randonnée GR 364

Le Projet d'Amenagement et de Développement Durables (PADD)

ORIENTATIONS DU PADD

PRÉCISIONS

AMENAGEMENT URBANISME HABITAT

- ✓ Augmenter d'un tiers la population communale à l'horizon 2027,
 - 1 750 habitants en 2027, contre 1 300 habitants en 2017
 - **26 logements/an soit 260 logements sur la période 2017-2027.**
 - Point mort : 11.5 logements/an
 - Evolution démographique portés à 15.3 unités/an.
- ✓ Tripler le nombre de logements locatifs sociaux d'ici 2027,
 - Passer de 10 à **30 locatifs sociaux (+20)** pour atteindre 4 % du parc de résidences principales
- ✓ Poursuivre le soutien à la primo-accession à la propriété des jeunes ménages.

Le Projet d'Amenagement et de Développement Durables (PADD)

ORIENTATIONS DU PADD

AMENAGEMENT URBANISME HABITAT

Accueillir les nouveaux habitants et les futures activités, en premier lieu, sur le bourg

JUSTIFICATIONS

→ Maintenir de bonnes conditions de développement de l'agriculture.

→ Protéger les espaces naturels majeurs

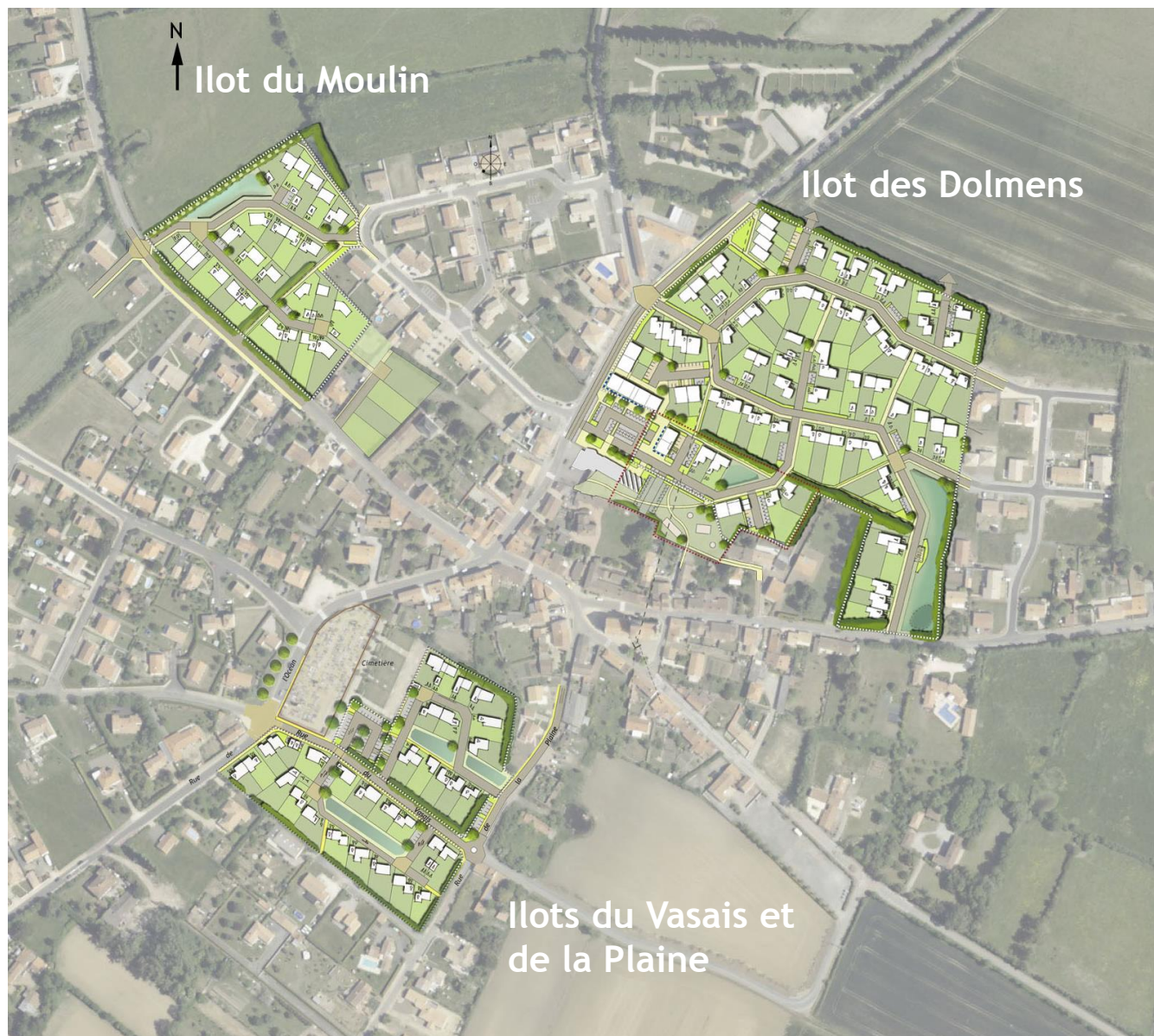
→ Maintenir des coupures d'urbanisation

→ Assurer la mixité fonctionnelle et sociale du bourg,

→ Diminuer le fractionnement du bourg

Etude des gisements fonciers : 277 logements possibles (dont 150 logements en cœur de bourg - Etude CCU/EPF 2016)

Faisabilité urbaine (Contrat Communal d'Urbanisme 2016)



BILAN

152 logements

270 m² de cellules
commerciales

150 m² pôle médical

150 m² extension mairie

Un espace vert en cœur de
bourg

Le Projet d'Amenagement et de Développement Durables (PADD)

ORIENTATIONS DU PADD

TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

Inciter aux déplacements alternatifs pour les usages quotidiens

JUSTIFICATIONS

- Contribuer à la diminution de la production de gaz à effet de serre (dimension environnementale).
- Economiser les couts de voirie et de réseaux (dimension économique).
- Favoriser les échanges et les lieux de rencontre entre les quartiers (dimension sociale).



Etude CCU 2016 - Vue sur l'église depuis la rue des Dolmens



Etude CCU 2016 - Vue sur le parking de la Mairie depuis la rue des Frênes

Le Projet d'Amenagement et de Développement Durables (PADD)

ORIENTATIONS DU PADD

JUSTIFICATIONS

EQUIPEMENT

Veiller à l'équilibre entre le développement urbain projeté et la capacité d'accueil de la Commune

- Création d'une nouvelle salle polyvalente (vie associative)
- création d'une crèche (jeunesse)
- Implantation de maisons de vie (vieillesse)
- création d'un atelier d'art (culture)
- Pôle d'équipement et de commerce
- Révision du schéma d'assainissement des eaux usées (en cours d'étude)

Le Projet d'Amenagement et de Développement Durables (PADD)

ORIENTATIONS DU PADD

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LES LOISIRS

Valoriser le positionnement rétro-littoral ainsi que les atouts et les richesses touristiques de la Commune

Protéger le grand paysage du bocage et de la plaine

Accompagner les besoins des entreprises

JUSTIFICATIONS

→ La valorisation touristique du patrimoine (nombreux monuments et sites classés, ZPPAU, EBC) contribue :

- À l'attractivité du territoire (hôtellerie, restauration, commerces ...),
- À l'identité de la commune (mémoire collective...),
- À la conservation des savoir-faire locaux (réhabilitation du bâti...).

→ L'extension (6.3 ha) du parc de loisirs Ogliss (5,98 ha), sur le secteur du Pont Rouge est motivée par :

- 190 000 visiteurs en 2016
- 160 emplois saisonniers
- retombées indirectes pour l'économie local,
- Projet d'extension des activités actuelles,



Le Projet d'Amenagement et de Développement Durables (PADD)

ORIENTATIONS DU PADD

EQUIPEMENT COMMERCIAL

Dynamiser le centre-bourg

JUSTIFICATIONS

- Conforter l'attractivité économique du bourg par un tissu commercial de qualité et diversifié, générateur de richesse et d'emplois locaux,
- Répondre à la demande de la population en matière de services et de commerce de proximité,
- Diversifier les fonctions urbaines sur le bourg



Le Projet d'Amenagement et de Développement Durables (PADD)

ORIENTATIONS DU PADD

CONSOMMATION D'ESPACE AGRICOLES ET NATURELS

Diviser par 2 la
consommation d'espace
sur la période 2017-
2027

JUSTIFICATIONS/PRÉCISIONS

- Consommation d'espaces sur la décennie 2006 -2016 : 37.4 ha
- Consommation d'espaces maximale 2017-2027 : 18.7 ha
- Consommation d'espaces projetée dans le PLU 2017-2027 : 14.9 ha
- En attente des objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale SCoT
- 40 ha de terres à redonner à l'agriculture



Le Projet d'Amenagement et de Développement Durables (PADD)

ORIENTATIONS DU PADD

LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

1 tiers de logements en plus, par hectare consommé

1 urbanisation dans les limites actuelles du bourg aggloméré

JUSTIFICATIONS

- Densité brute de référence (lotissement de l'Océan) : 14 logements/ha
- Densité brute dans le PLU 2017-2027 : 17.7 logements/ha en moyenne
- Potentiel de 277 logements au terme du nouveau PLU (dont 150 en cœur de bourg)
- 45,5 % de l'urbanisation future s'effectueront dans les parties déjà urbanisées de la commune.
- Aucune construction neuve autorisée en zone naturelle et agricole, en dehors des changements d'affectation, des extensions et des annexes.



Présentation du PLU (règlement et OAP)

LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE



Zone urbaine



Zone à urbaniser



Zone agricole



Zone naturelle



zone naturelle



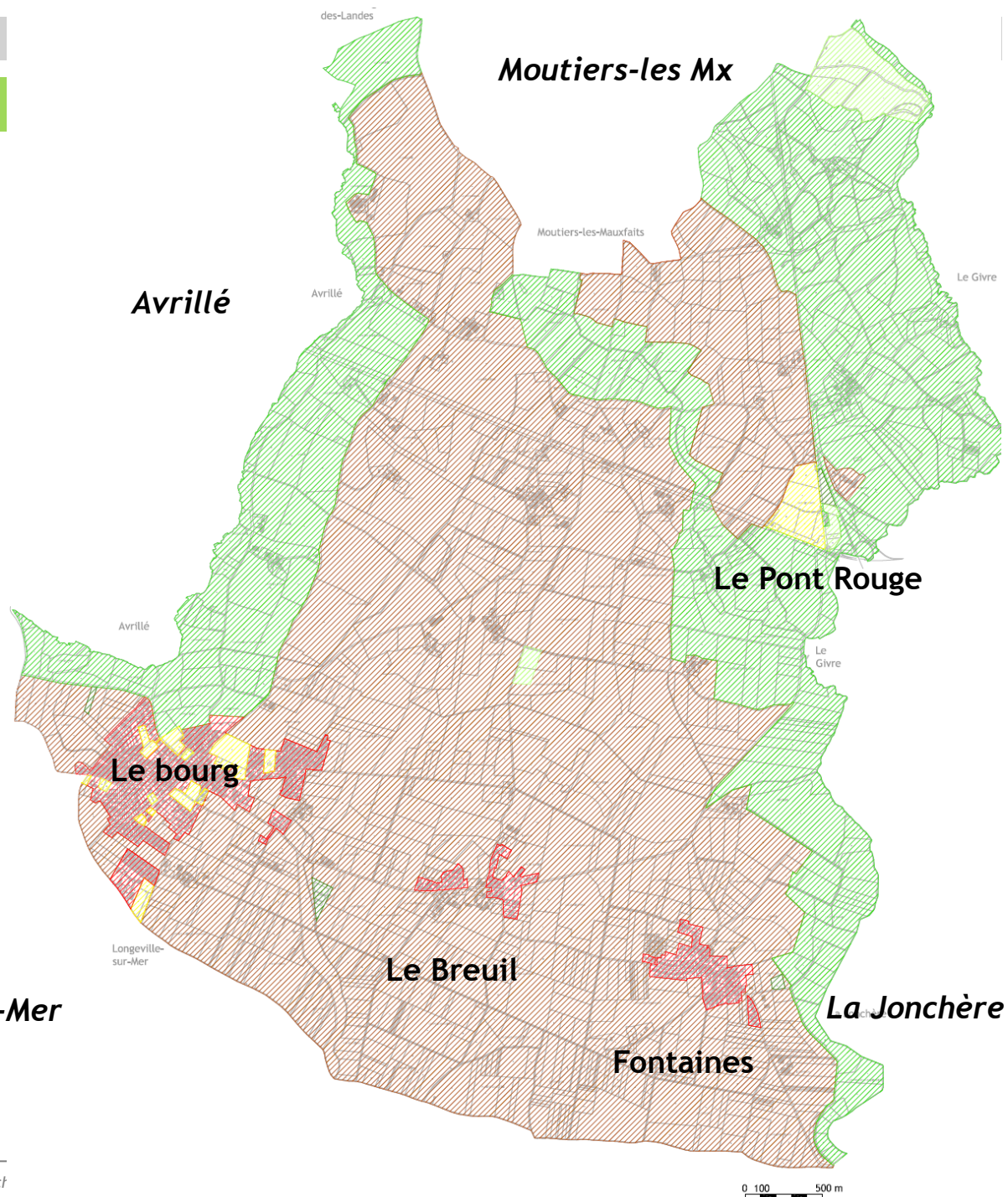
zone naturelle accueillant la déchetterie



zone naturelle accueillant la station d'épuration



zone naturelle de loisirs



Longeville-sur-Mer

LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE (PLAN DE ZONAGE)

Désignation du zonage

Zone urbaine

- UA secteur urbain central
- UB secteur urbain périphérique
- UL secteur urbain à vocation de loisirs
- UE secteur urbain à vocation économique

Zone à urbaniser

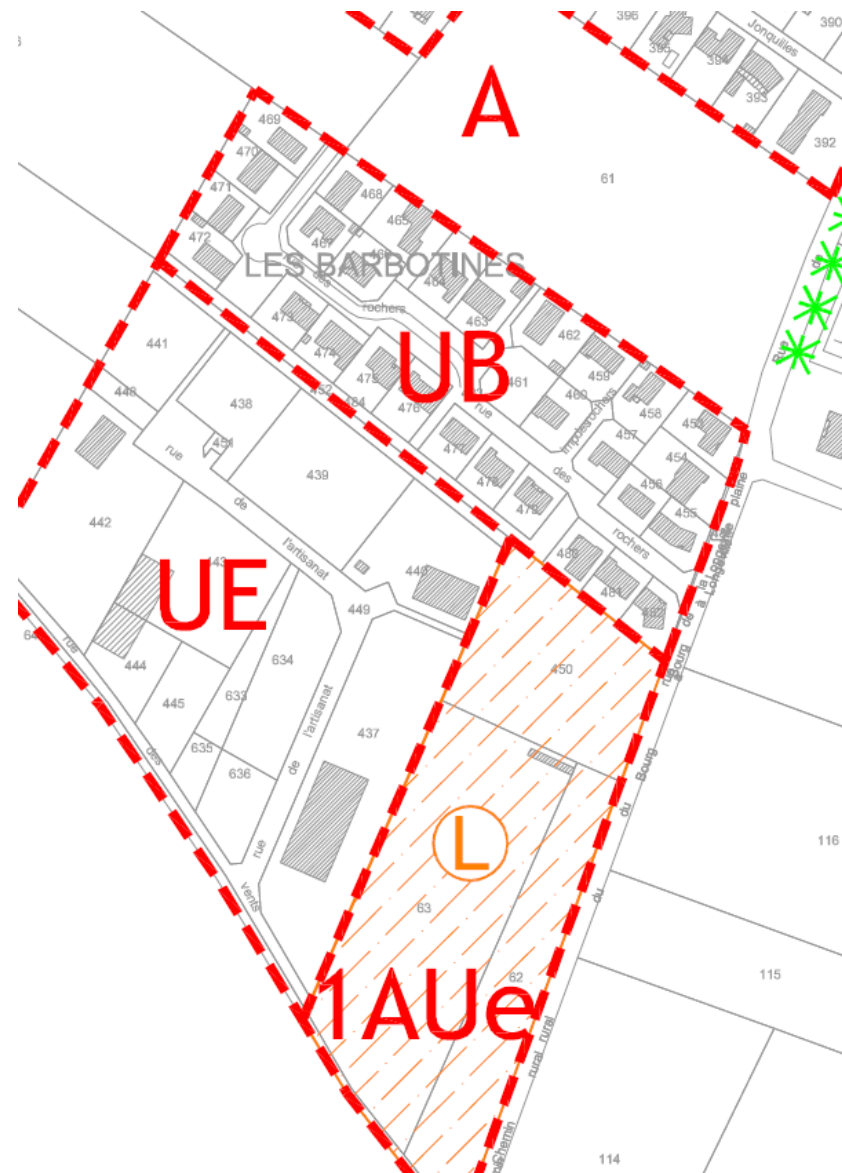
- 1AU zone à urbaniser à court terme
- 1AUe zone à urbaniser à vocation économique
- 1AUja zone à urbaniser à vocation de jardin aquaculodique
- 2AU zone à urbaniser à long terme

Zone agricole

- A secteur à vocation agricole

Zone naturelle

- N zone naturelle
- Nd zone naturelle accueillant la déchetterie
- Nep zone naturelle accueillant la station d'épuration
- Nl zone naturelle de loisirs



LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE (PLAN DE ZONAGE)



Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L. 151-11 du Code de l'Urbanisme

Éléments à protéger et à valoriser au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :



Espaces à protéger



Espaces à planter (haies et boisements)



Haies à protéger



Petit patrimoine architectural (puits, fontaine, calvaire, chapelle, menhir, dolmen...)



Patrimoine bâti (maison de bourg, ferme, ...)



Jardin d'intérêt paysager



Sentier de Grande Randonnée - GR 364



Zones humides à protéger pour la gestion qualitative et quantitative des eaux et pour la biodiversité



Délimitation du Marais Poitevin déjà identifié comme zone humide par le Forum des Marais Atlantiques (FMA, 1999)

Espaces boisés classés au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme :

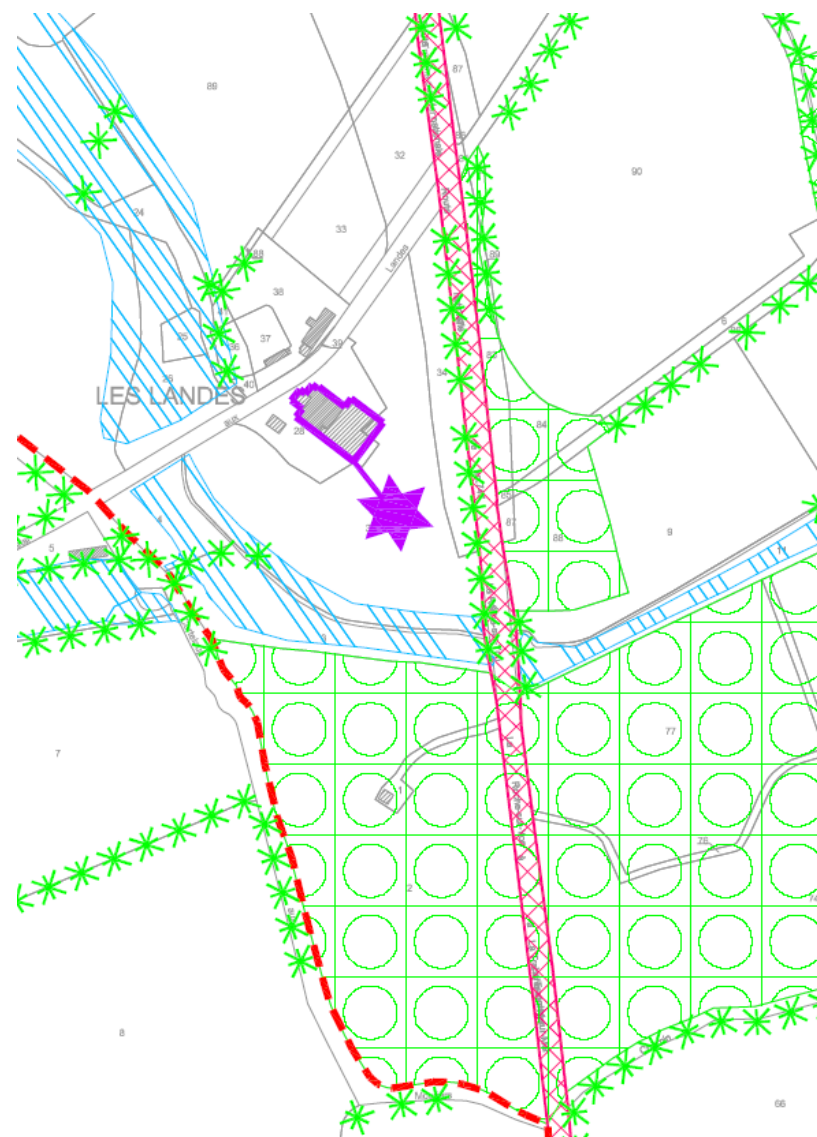


Espaces boisés classés

Éléments à protéger au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme



Linéaire commercial à protéger



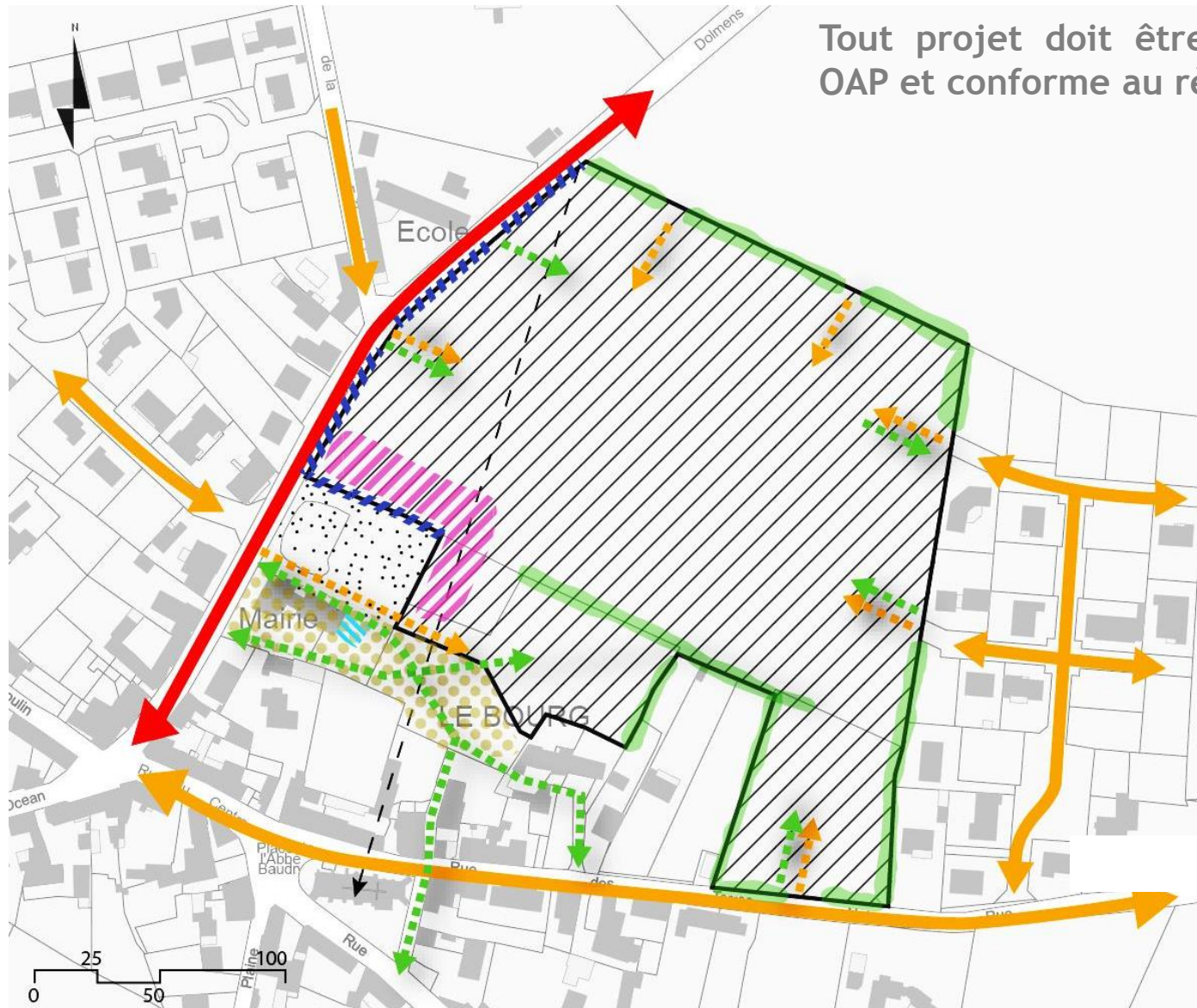
« L'esprit » de la règle écrite selon les articles

Articles	Justifications
Article 1 - occupations et utilisations du sol interdites Article 2 - occupations et utilisations du sol soumises a conditions particulières	Définir les règles d'occupation du sol sur l'ensemble du territoire communal, selon les zones Prendre en compte le patrimoine Maitriser la qualité urbaine globale du projet et la diversité sociale et fonctionnelle
Article 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques Article 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Article 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété Article 9 - emprise au sol Article 10 - hauteur maximale des constructions	Contribuer à modeler le paysage et s'inscrire dans l'environnement urbain Limiter la consommation d'espaces
Article 11 - aspect extérieur et aménagement des abords	Veiller à une bonne insertion des constructions dans leur environnement et contribuer à la qualité architecturale (l'esthétique urbaine)

« L'esprit » de la règle écrite selon les articles

ARTICLES	ZONE U	ZONE AU	ZONE A	ZONE N
article1 occupations et utilisations du sol interdites article 2 occupations et utilisations du sol soumises a conditions	UA : habitat, commerces (protection et accueil), UB : habitat UL : équipement UE : activité économique	1AU : zone mixte plutôt à vocation d'habitat 1AUe : zone artisanale (extension) 1AUja (parc O'Gliss)	Zone agricole Protection du patrimoine Changement d'affectation autorisé	Zone naturelle et forestière Protection du patrimoine Changement d'affectation autorisé NL : ULM + Indian Forest
article 6 implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques article 7 implantation des constructions par rapport aux limites séparatives article 8 implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété article 9 emprise au sol article 10 hauteur maximale des constructions	UA • Alignement à la rue • Mitoyenneté d'un ou deux cotés. • R+1 UB/UE • Recul de 3 m • Mitoyenneté ou retrait (1,20 m) RdC à R+1 10m maxi en UE)	Pas de recul prédéfini Mitoyenneté ou retrait RdC à R+1	Alignement à la rue (dérogations possibles) Mitoyenneté d'un ou deux cotés. R+1 Dispositions sur les annexes et les extensions	Alignement à la rue (dérogations possibles) Mitoyenneté d'un ou deux cotés. R+1 Dispositions sur les annexes et les extensions
article 11 aspect extérieur et aménagement des abords	UA : Dispositions générales sur le bâti existant et les constructions nouvelles (car en ZPPAU) UB : prescriptions sur les clôtures plus détaillées	Dispositions en compléments de la ZPPAU et des OAP ZPPAU	Dispositions générales sur l'intégration dans le paysage des bâtiments agricoles	Dispositions générales sur l'intégration dans le paysage des constructions

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) - Exemple « Rue des Dolmens »



□ Périmètre OAP

Principales affectations

/// Habitat

/// Pôle de commerces, de services et de logements (petits collectifs)

/// Extension de la mairie

Déplacements

— Voirie principale existante

— Voirie secondaire existante

— Accès en voirie secondaire à créer

— Continuité douce à créer

Paysage et urbanisme

◆ Haies bocagères à valoriser

— Front urbain à soigner

— Espace vert à créer ou à valoriser

— Espace public à valoriser

— Vue sur l'église à valoriser

LES GRANDES ORIENTATIONS DU FUTUR PLU EN RÉSUMÉ

- ⇒ Environ 1 750 habitants dans 10 ans, soit 260 logements à produire sur la prochaine décennie
- ⇒ 277 logements possibles (dont 150 logements en cœur de bourg)
- ⇒ 14,9 ha d'espaces agricoles et naturels consommées
- ⇒ 17,7 logements en moyenne à l'hectare (parcelle de 400 m² en moyenne),
- ⇒ 40 ha de foncier redonnés à l'agriculture,
- ⇒ Protection de l'agriculture (changement d'affectation, annexes et extensions autorisés)
- ⇒ Protection de la biodiversité (zones humides, Natura 2000, trame verte et bleue...),
- ⇒ Protection du paysage (trame bocagère, petit patrimoine...) en articulation avec la ZPPAU



Temps d'échanges

FIN
Merci de votre attention