

**PARTIE II - PRÉSENTATION
DES CHOIX D'AMÉNAGEMENT
ET D'URBANISME RETENUS**





1- LES BESOINS ET LES PROJETS DE LA COLLECTIVITE



**PARTIE II - PRÉSENTATION DES CHOIX
D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME RETENUS**

1.1 LES BESOINS DE LA COLLECTIVITES LIES A L'HABITAT ET AUX ACTIVITES

110

Justification des 210 logements à produire durant la durée du PLU

Prise en compte de la dynamique démographique du territoire

D'une part, en admettant un taux de 2.5 % /an, sur les 10 prochaines années, la croissance démographique générera en conséquence, l'accueil de 383 nouveaux habitants d'ici 2027, la collectivité faisant l'effort de diviser par 2, son taux de croissance par rapport à la décennie précédente (2.5 % au lieu de 5.9 %) pour se rapprocher des tendances observées sur le territoire du SCoT (2.4 % sur la période de 2008-2013).

D'autre part, en acceptant une taille des ménages de 2.3 habitants par foyer (INSEE 2014), il est nécessaire de réaliser 16.65 logements par an. Sans tenir compte du point-mort qui reste une donnée peu fiable et volatile pour les communes de moins de 2 500 habitants, le nombre de logements nécessaires pour répondre aux besoins de la population est donc fixé à 166 logements, sur la durée de vie du PLU projeté, c'est-à-dire sur les 10 années à venir.

Prise en compte de la position rétro-littorale de la commune

Enfin, en admettant également la particularité de la commune, en position rétro-littorale du trait de côte vendéen, qui totalise un parc de 816 logements, composés de 518 résidences principales, de 260 résidences secondaires et de 38 logements vacants (INSEE 2014), les résidences secondaires représentent ainsi 32 % du parc total de logements.

Par déduction, la somme des logements à produire pour répondre à la croissance démographique (166.5) et de ceux pour répondre aux résidences secondaires (53.2) est de 219.7 logements, soit environ 21 logements par an, durant la durée de vie du PLU projeté (environ 210 logements sur 10 ans).

Les 210 logements à produire sont donc justifiés.

Justification des 12 ha d'espaces consommés pour produire environ 210 logements

La densité brute moyenne du potentiel urbanisable est portée à 17.6 logements/ha (cf. chapitre 9.4 du rapport de présentation du PLU). En conséquence, les 210 logements à produire nécessite la consommation de 12 ha d'espace. Sur ces 12 ha d'espaces consommés, seuls 5.4 ha sont actuellement des terres agricoles.

Le projet de la Commune du Bernard est pleinement cohérent avec les orientations du SCoT.

- La production annuelle de 21 logements/an est compatible avec le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT. Ce dernier fixe en effet, une production de 1687 logements sur la période 2018-2032 (15 années) pour le secteur Sud-Ouest du SCoT, intégrant la commune du Bernard.

- La densité brute moyenne de 17.6 logements/ha est compatible avec les objectifs du SCoT, puisque supérieure de près de 2.4 points avec les objectifs fixés dans le DOO (15 logements/ha pour la commune du Bernard)

D'autre part, le projet de PLU de la Commune du Bernard est cohérent avec les objectifs de l'Etablissement Public de la Vendée, sur les sites sous convention, le futur quartier des Dolmens atteignant une densité brute de 21 logements/ha.

Les 12 ha consacrées à l'urbanisation à vocation d'habitat sont donc justifiés.

Justification de l'extension de la zone artisanale

L'extension de la ZA communale est justifiée pour les raisons suivantes :

- la ZA existante n'offre plus aucun lot disponible
- les 7 000 m² d'extension confortent deux activités existantes (les ateliers municipaux et l'entreprise Hydro-Agri).

1.2 LES PROJETS

A/LE PROGRAMME DE RENOUVELLEMENT URBAIN DU CENTRE-BOURG

Contexte

En 2015, l'Établissement Public Foncier de la Vendée et la Commune du Bernard se sont associés dans le cadre d'une convention (Contrat Communal d'Urbanisme) afin d'accompagner la collectivité dans une approche globale de son développement urbain, privilégiant les opérations de renouvellement urbain, la compacité et la diversité fonctionnelle.

L'étude de faisabilité et de programmation réalisée en 2016 porte sur 2 ilots situés dans le centre-bourg du Bernard : les ilots des Dolmens et du Moulin.

Elle a eu pour finalité de:

- > définir une politique foncière et urbaine à l'échelle du bourg,
- > définir le cadre de projets urbains cohérents, ambitieux mais réalistes (maîtrise des coûts),
- > et de préciser le phasage de la programmation.

Le projet d'aménagement recherche une nouvelle compacité du bourg et répond aux objectifs de diversité fonctionnelle et de mixité sociale attendus par l'EPF et la Commune, en s'appuyant sur les principes suivants:

- > une densité brute moyenne de 20 logements/ha, avec une taille moyenne des parcelles d'environ 350m²,
- > et un programme mixte avec du logement en accession et en location, de commerces, de services et d'équipements.

Cette réflexion menée tout au long de l'année 2016, a permis de nourrir le projet de PLU.

Le secteur des Dolmens rassemble les principaux équipements publics (mairie, école, salle communale...) et les commerces (boulangerie, salon de coiffure) de la commune. En outre, cet espace central constitue un enjeu fort de « couture urbaine » entre les quartiers existants. Le programme d'aménagement du quartier des Dolmens permettra le confortement de la centralité du bourg.



Localisation des secteurs d'étude de faisabilité retenus dans le cadre de la convention avec l'EPF (conception et réalisation : ASP 2017)

Diagnostic et enjeux par secteur

Les principaux enjeux relevés dans le cadre de la phase diagnostic ont mis en lumière les éléments identifiés sur les plans ci-contre.

Secteur des Dolmens

Superficie totale : 4,9 ha



Conception et réalisation : ASP 2016

DIAGNOSTIC

DIAGNOSTIC

- périmètre opérationnel
- voie principale existante
- voie secondaire existante
- voie tertiaire existante
- accès potentiel
- équipement
- commerces
- haie végétale de très bonne qualité
- haie végétale de bonne qualité
- mur ancien
- vue sur point de repère



Conception et réalisation : ASP 2016

ENJEUX

Sur ce site central, des enjeux forts en terme de mixité sociale et de densité, mais également...

- Renforcer la centralité du bourg
- Créer un front urbain de qualité
- Préserver et renforcer la limite naturelle existante
- Assurer une couture de qualité avec le tissu urbain et les espaces publics existants
- Requalifier les espaces publics existants
- Créer une voie interquartier
- Désenclaver les quartiers
- Créer des continuités douces en lien avec les équipements/commerces
- Marquer la présence des carrefours
- Préserver/valoriser les masses végétales existantes
- Préserver les murs de clôtures existants
- Valoriser les vues sur l'église

Diagnostic et enjeux par secteur

Les principaux enjeux relevés dans le cadre de la phase diagnostic ont mis en lumière les éléments identifiés sur les plans ci-contre.



DIAGNOSTIC ET ENJEUX

Secteur du Moulin
Superficie totale : 1.4 ha

-  périmètre opérationnel
-  voie principale existante
-  voie secondaire existante
-  voie tertiaire existante
-  accès potentiel
-  équipement
-  commerces
-  haie végétale de qualité à préserver
-  vue sur le clocher à valoriser
-  front urbain de qualité à créer
-  qualification de la voie à prévoir et sécurisation des accès aux quartiers

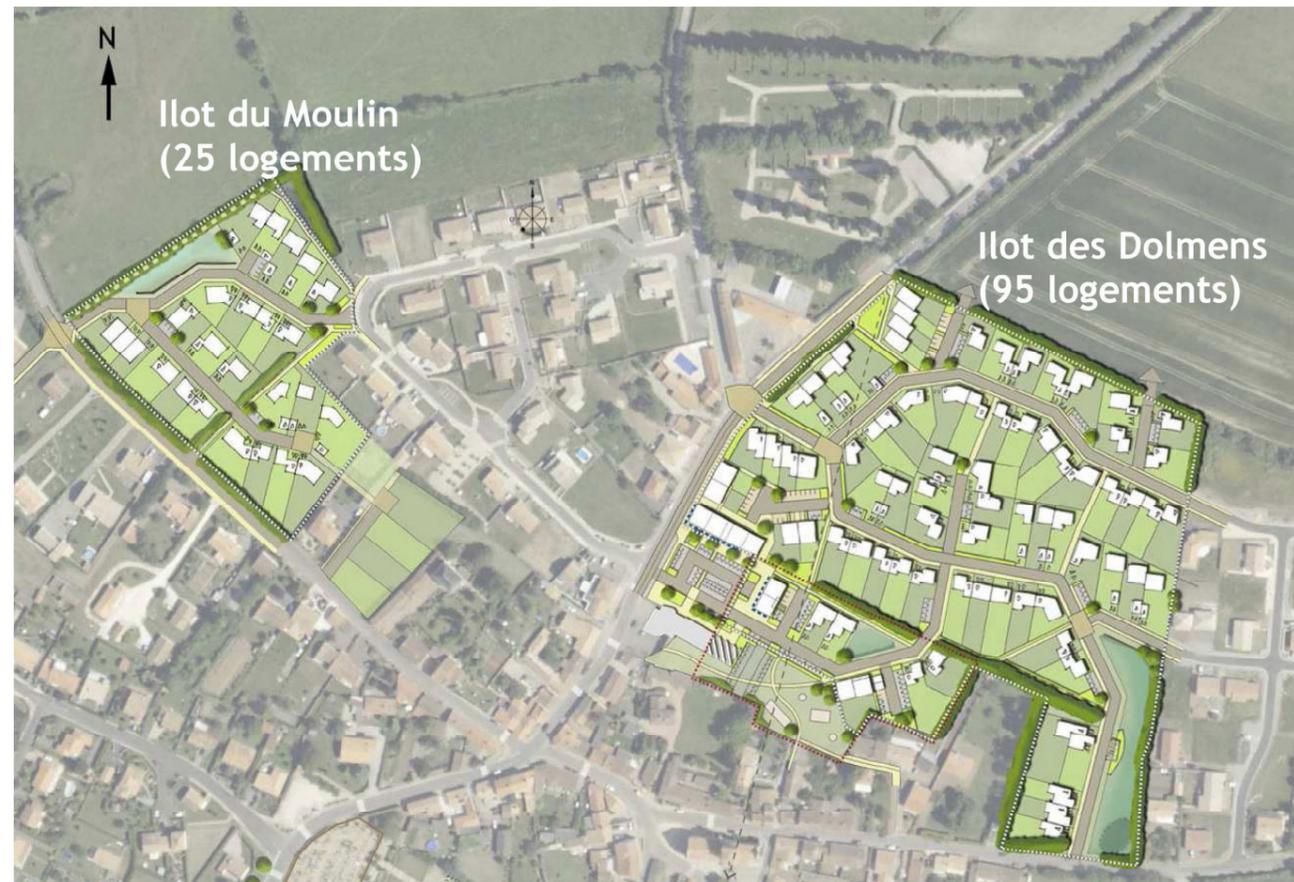
Programme global :

- > 120 logements en intermédiaires (habitat superposé), maisons de ville et lots libres,
- > Cellules de commerces et de services en rez-de-chaussée des logements locatifs sociaux (sur le secteur des Dolmens),
- > 1 pôle de santé (sur le secteur des Dolmens).

- Logement locatif social
- Maintien A Domicile (MAD)
- Logement en location accessoire
- Lot individuel groupé
- Lot individuel libre



Formes urbaines et typologies architecturales - Secteur des Dolmens
Conception et réalisation : ASP 2016



Faisabilité architecturales et urbaines (plan masse de synthèse) - Conception et réalisation : ASP 2016



Faisabilité architecturales et urbaines (vues depuis la rue des Dolmens et la rue des frênes) - Conception et réalisation : ASP 2016

B/L'EXTENSION DU PARC DE LOISIRS "O'GLISS"

Justification de l'extension du parc de loisirs

Le porteur de projet, dans un courrier en date du 13 avril 2017, à l'attention de la DDTM de la Vendée, précise les objectifs de développement du parc de loisirs O'Gliss à court et moyen terme.

Ainsi, il explique que l'entreprise est propriétaire ou en phase finale d'acquisition d'environ 15,7 hectares de terrain sur la zone du Pont rouge. Environ 3,5 hectares sont réservés aux zones de parking, 1,4 hectares sont destinés à l'assainissement et le reste des terrains, soit environ 10,8 hectares seront dédiés aux équipements aquatiques et aux zones d'accueil de la clientèle (cf. plan développement ci-dessous). Les terres agricoles impactées ont fait l'objet de mesures compensatoires en 2014.

Les surfaces actuelles du parc O'GLISS ont fait l'objet de mesures compensatoires agricoles en 2013, en concertation avec la Chambre d'Agriculture.

Le porteur de projet précise qu'en aucun cas, les 15.7 hectares de zone de loisirs ne seront dépassés.

La spécificité de l'activité oblige à proposer chaque saison de nouveaux équipements à la clientèle. Ainsi, la tranche N°3, consistera à un ajout de toboggans, envisagées pour la saison 2018.

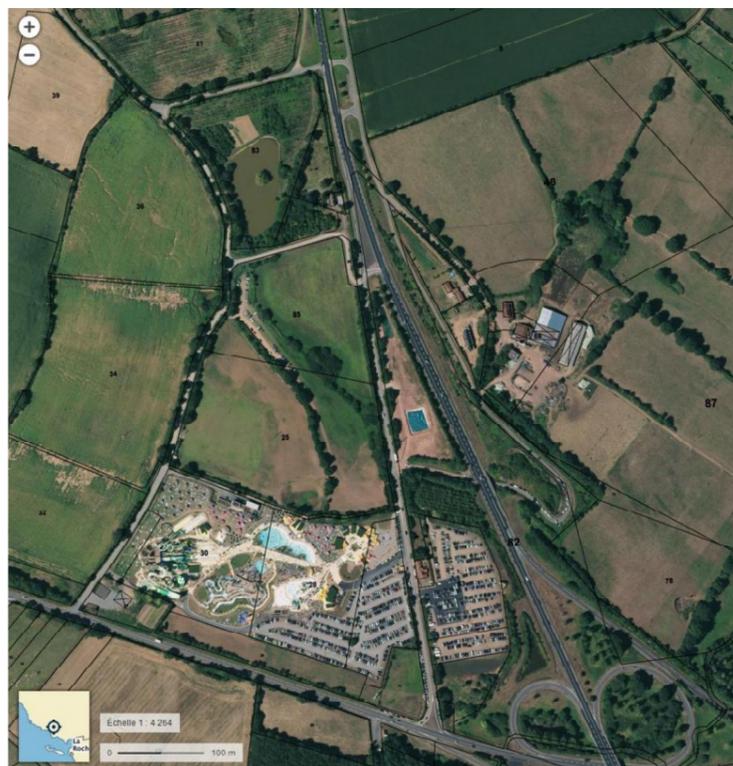
Le porteur de projet considère que le parc aquatique sera mature et complet dans un délai de 5 à 7 ans.

Ce développement se fera toujours dans l'esprit du « Jardin aquatique » avec un effort sensible sur le paysagement des aménagements et l'intégration d'une démarche écologique (station d'assainissement, production d'énergie photovoltaïque).

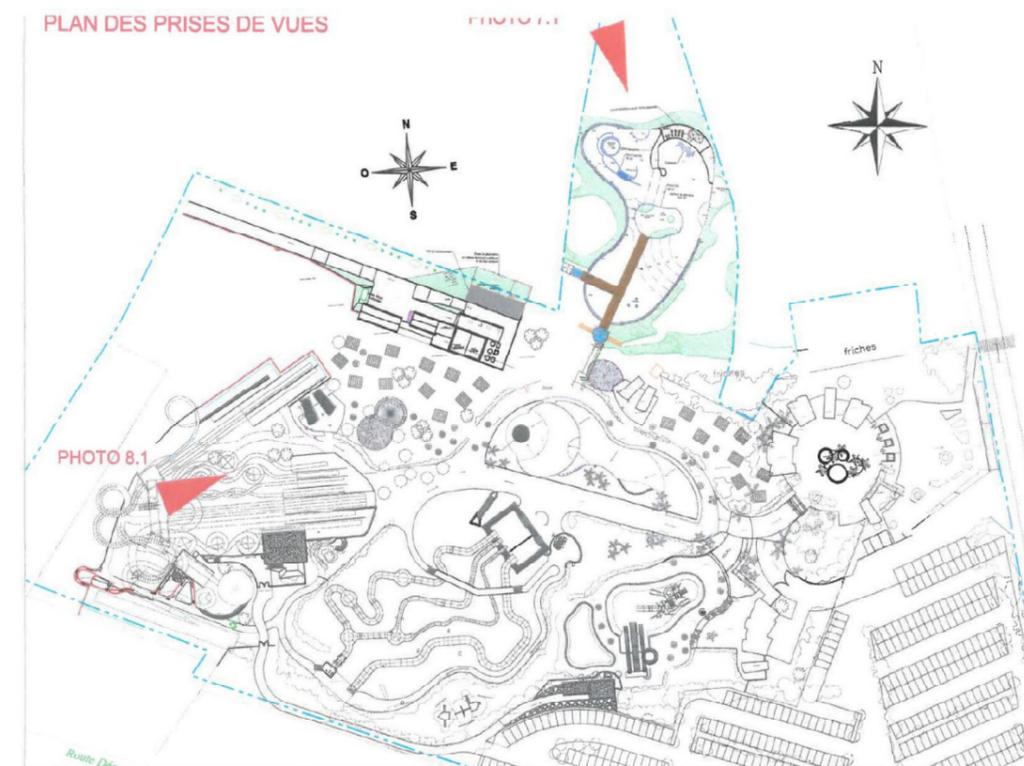
Il précise enfin que le projet d'hébergement présenté au début de la réflexion n'est plus d'actualité.

Le porteur de projet ajoute dans un courrier en date du 9 octobre 2017 à l'attention de la municipalité du Bernard que la première saison (2016) a permis de tirer un bilan positif avec 190 000 visiteurs, 160 emplois saisonniers et de nombreuses retombées indirectes pour l'économie locale. Il estime qu'en phase de maturité, la fréquentation annuelle du parc de loisirs O'Gliss pourrait atteindre 230 000 visiteurs par an.

Le porteur de projet a déposé une demande de permis de construire le 23 janvier 2017, pour une extension du parc. Ce dernier a reçu un refus de l'administration le 17 août 2017. Le projet d'extension, inscrit dans le prolongement des équipements existants, comprenait la création d'un bassin de 1 650 m² et deux locaux techniques pour le fonctionnement de l'infrastructure.



Parc O'gliss - Situation actuelle (source : Géoportail)



Parc O'gliss - Projet d'extension : piscine ludique complémentaire (source : Océano Loisirs)

Mesures envisagées pour pallier les nuisances liées au projet

Assainissement des eaux usées

Selon le bureau d'étude SICAA, chargé du dossier loi sur l'eau, dans le cadre du projet d'aménagement du parc de loisir O'Gliss, il était prévu la création d'une station d'épuration de 500 EH, avec toilettes sèches et réseau sous vide. Pour des raisons techniques et économiques le projet initial n'a pu être réalisé.

En effet, le parc a ouvert ses portes en saison estivale 2016 pendant 72 jours (juin, juillet août). Les effluents de cette saison ont été collectés au sein d'une poche souple puis pompés au fur et à mesure pour être évacués vers les stations d'épuration de Moutiers-les-Mauxfaits et Angles.

Cette solution étant temporaire, le projet de station a été réétudié en se basant sur les données de la saison 2016. Il est donc envisagé la création d'une STEP d'une capacité de 210 EH, de type filtre à roseaux. Le rejet s'effectuera dans le ruisseau du Troussepoil, hors période d'étiage. Les boues seront valorisées par épandage agricole (à l'issue d'une étude préalable soumis à déclaration au titre de la loi sur l'eau).

La livraison de l'équipement est prévue dans le courant de l'année 2018.

Circulation automobile (sécurité)

Selon le porteur de projet, les entrées sur le site doivent être gérées en 3 flux :

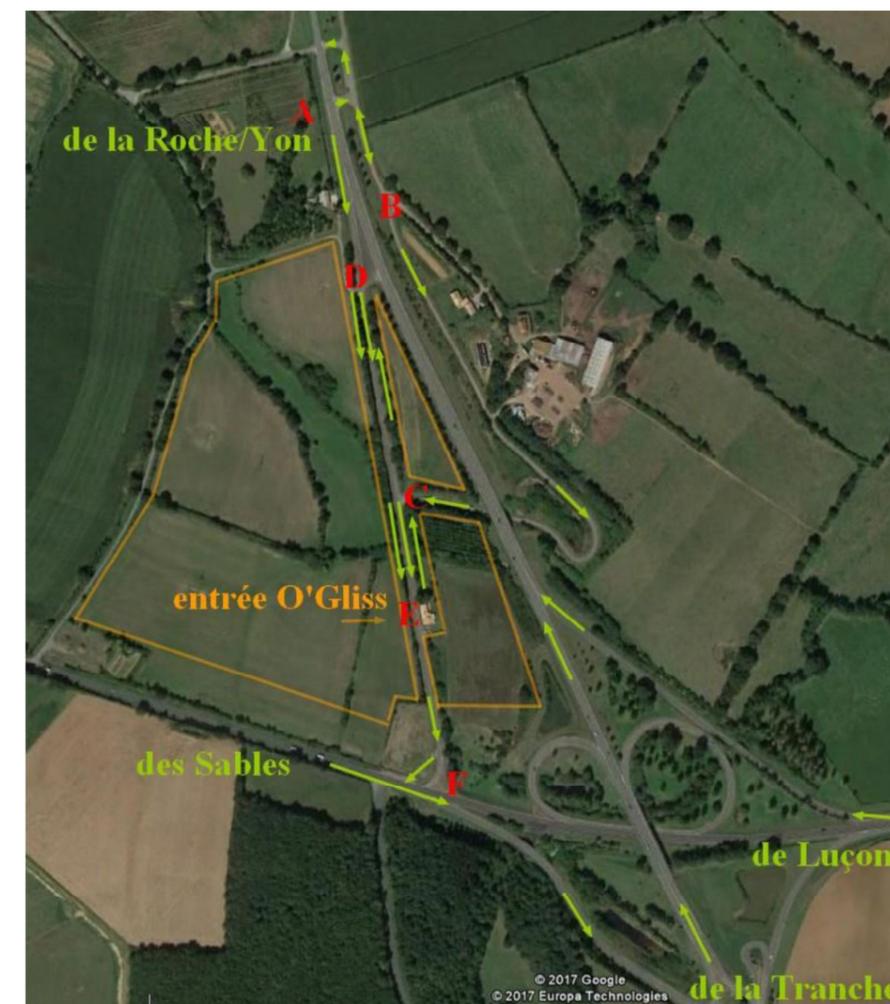
- les réservations
- les non-réservations
- les refus (parc complet)

Toujours selon O'Gliss Park, les travaux d'aménagement de la voirie après transfert de domanialité sont :

- l'élargissement de la voie devenue communale entre D et E pour 3 voies : 2 voies Nord-Sud (à droite pour les réservés, à gauche pour les non réservés) et 1 voie Sud-Nord pour les refusés. Limitation de vitesse à 30 km/h,
- la condamnation de l'accès par la RD 949 en F,
- l'élargissement du chemin d'accès à « Plaisance » entre A et B. Sortie des engins agricoles sur RD 747 au nord de A, face à la voie communale vers « la Levraudière ». Circulation en double sens sur le tronçon AB,
- La réfection du chemin de Plaisance sur 800 m et la mise en sens unique entre B et C.

Les véhicules venant de la Roche/Yon au nord par la RD 747 accèdent par les 2 voies descendantes. Les véhicules venant des Sables, de la Tranche et de Luçon doivent remonter par l'échangeur du Pont-Rouge au point A sur la RD 747 pour emprunter le chemin de « Plaisance » jusqu'au point C où ils retrouvent les 2 voies de sélection ainsi que celle des refus vers le nord.

La sortie au sud ne peut se faire qu'en direction des Sables.



Plan de circulation du Parc O'Gliss (source : O'Gliss Park)

La propriété « DESILLE » face à l'entrée du parc peut emprunter ces mêmes voies.

Selon le porteur de projet, le bilan de cet aménagement opérationnel pour la saison 2017 est le suivant :

- Fluidité de la circulation et sécurisation des accès sur la saison à l'exception du 14 août,
- Recensement du stationnement illicite le long de la RD 949, dû à des problèmes d'incivilité, les parkings n'étant pas complets,
- De plus, constat d'un défaut de signalisation du fait du Département qui n'a pas mis en place les panneaux prévus.

C/L'EXTENSION DU PARC DE LOISIRS "INDIAN FOREST"

Selon le porteur de projet, Océano Loisirs, le parc Indian Forest est actuellement en 3ème position en terme de fréquentation derrière le Parc O'Gliss et le Puy du Fou. L'ensemble des attractions du parc de loisirs, occupe la totalité de la surface zonée en NI dans le PLU en vigueur.

Pour répondre aux besoins de développement de cet équipement, la Commune souhaite inscrire les parcelles cadastrées AB n°9 et 10 du Bois Lambert en zone NI pour accueillir une piscine à vague, comprise dans un bassin artificiel, d'une emprise estimée à environ 17 500 m². Cette attraction permettrait la pratique du surf en bassin pour les publics débutants et pour les experts.

Toujours selon le porteur de projet, cet équipement nécessite :

- Un terrain plat,
- Une plage artificielle, des cheminements doux et des accès,
- Des aménagements et des installations connexes (vestiaires, sanitaires, restauration, hébergement, stationnements...),
- Et des activités associées.

Océano Loisirs précise :

- que l'entreprise est actuellement locataire des surfaces exploitées sur la zone du Bois Lambert : à proximité du Parc, environ 4 ha de terres actuellement zonées en agricoles (parcelles AB 9 et 10) non soumises à un bail agricole,
- que le projet se fera dans le respect et l'esprit du lieu se traduisant par la création de nombreux aménagements paysagers, qu'une mutualisation des stationnements avec ceux de la salle polyvalente de Moutiers les Mauxfaits est à prévoir.
- que la desserte automobile au site s'effectuera par le giratoire actuel depuis la RD 86,
- Que le volume de visiteurs estimé est d'environ 180 000 personnes en année pleine.

Enfin, le porteur de projet précise que le développement de cette infrastructure est motivé par :

- L'absence d'un tel équipement sur le territoire français,
- L'obligation de renouveler et les attractions à chaque nouvelle saison pour anticiper les attentes de la clientèle à court et moyen terme (2 à 7 ans),
- La recherche des concepts novateurs autour de la glisse,

Le STECAL crée serait inscrit en zone NI au PLU.

L'aire de stationnement du site du Bois de Bouquet sur la commune voisine de Moutiers les Mauxfaits, sera mutualisée pour répondre à la fréquentation estivale d'Indian Forest. L'accès s'effectue par un sentier piéton sécurisé (250 m de linéaire).

Enfin, dès 2019, la commune de Moutiers les Mauxfaits va mettre en oeuvre une aire de stationnement complémentaire d'environ 1 ha (acquisition en cours, classement PLU approuvé).



Zone d'implantation du projet de piscine à vague sur le secteur du Bois Lambert



Esquisse du projet de piscine à vague

Justification de l'extension de la zone artisanale au niveau intercommunal

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT hiérarchise les zones d'activités économiques de la manière suivante :

- Zones de rayonnement départemental : situées au plus près des principaux axes routiers, ces zones d'activités ont vocation à accueillir préférentiellement des entreprises industrielles, de logistique et artisanales d'envergure. Ces zones proposent de grandes unités foncières ainsi qu'une offre de service en mesure de satisfaire les entreprises,
- Zones de rayonnement intercommunal: ces zones d'activités ont vocation à accueillir des entreprises mixtes tant industrielles qu'artisanales et de taille variée,
- Zones de rayonnement communal : ces zones ont vocation à accueillir les activités artisanales et permettre le maintien et/ou le développement des activités économiques locales.

La ZA de la Commune du Bernard est identifiée comme une zone de rayonnement communal dans le DOO, en cours d'élaboration. Les conditions d'extension des zones de rayonnement communal sont spécifiées dans le DOO de la manière suivante :

- Interdire le développement commercial,
- Justifier le besoin d'extension (projet spécifique, commercialisation de la zone existante achevée...) au regard de l'analyse de la capacité de densification et de requalification de la partie ancienne avant extension (bâtiment vacant + mutualisation d'espaces collectifs + traitement paysager + optimisation foncière + traitement des friches...) afin d'éviter les effets de report et d'obsolescence.
- L'objectif de consommation d'espace pour ce type de zone, est fixé à 15 ha maximum sur la durée d'application du SCoT.

Toujours selon le DOO, les documents d'urbanisme devront proscrire la création ou l'extension de zones d'activités économiques implantées de manière linéaire et rechercher une urbanisation en profondeur mieux structurée, optimisant le foncier utilisé à destination des stationnements, voiries, espaces de stockage et espaces paysagers.

Les documents d'urbanisme devront prendre en compte les risques et nuisances induites par les activités économiques sur l'environnement dans les choix de localisation des futures zones d'activités ou dans l'extension de certaines zones. Il s'agira dans tous les cas d'anticiper l'exposition des biens et personnes aux risques et nuisances.

Les documents d'urbanisme, grâce aux outils réglementaires à leur disposition, porteront une attention particulière à :

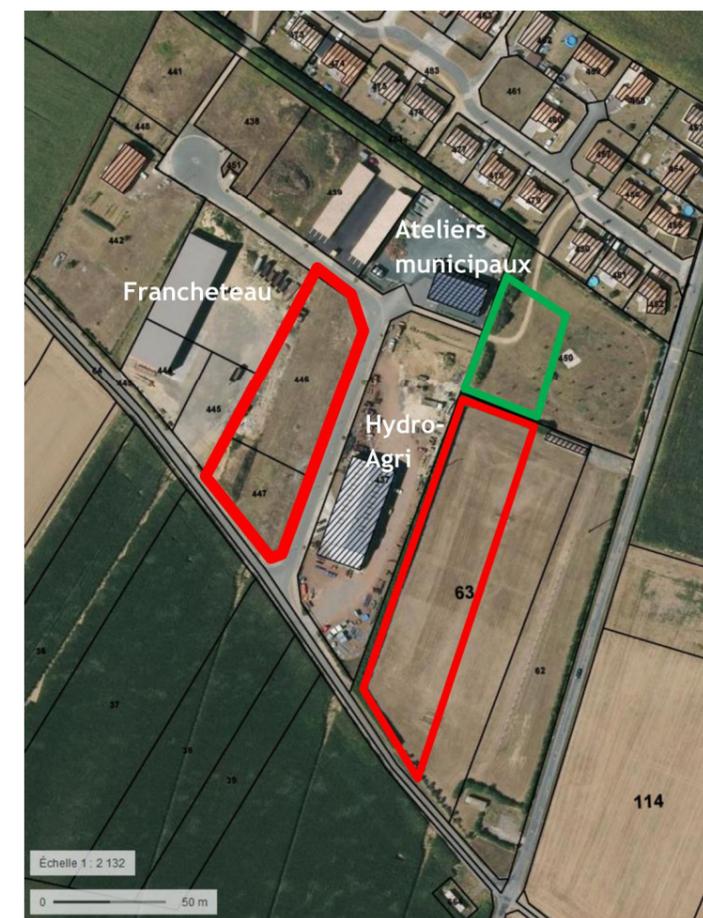
- La végétalisation des abords de la zone d'activité pour limiter son impact visuel, faciliter les transitions paysagères et délimiter les espaces;
- Les espaces tampon entre les zones d'activités et le tissu urbain, par la conservation d'espaces agricoles ou naturels.
- L'intégration et la qualité paysagère et architecturale des zones d'activités économiques le long notamment des axes de découverte du territoire.
- Au traitement paysager des entrées de ville lors de projets de développement ou de requalification des zones d'habitat ou des zones d'activités, situées en extension du tissu urbain.

Prise en compte du SCoT dans le projet d'extension de la ZA du Bernard

Le besoin d'extension de la zone artisanale du Bernard répond à 3 projets spécifiques d'agrandissement et de confortement d'activités existantes (voir ci-après), prévus sur des surfaces déjà artificialisées, en partie sur des terrains vacants en coeur de zone (parcelles 446 et 447), et en partie sur une parcelle de l'ancien terrain de foot (parcelles 62 et 63), sans consommation d'espace.

Cet agrandissement de la ZA viendra épaissir le tissu urbain existant.

L'OAP inscrite sur ce secteur propose des dispositions permettant une bonne insertion des constructions et en favorisant une gestion économe de l'espace (mutualisation du stationnement).



Localisation des projets d'extension

Justification de l'extension de la zone artisanale au niveau communal

La zone artisanale actuelle n'offre plus aucun lot disponible à la commercialisation.

Le confortement de la zone artisanale doit répondre aux projets spécifiques d'agrandissement d'activités existantes:

- Permettre l'extension des entreprises artisanales FRANCHETEAU-MOLLE (parcelles 443, 444 et 445) et HYDRO AGRI (parcelle 437) déjà présentes sur la ZA, pour le développement de leur activité (cf. courriers joints en annexe 4), dans le cadre d'une opération « à tiroirs » (périmètre en rouge ci-contre) où la première viendrait s'étendre sur les parcelles 446 et 447 appartenant à l'entreprise Hydro-Agri, la seconde projetant une extension, pour partie, sur l'ancien terrain de foot attenant (parcelles 62 et 63).

Ces trois projets d'extension seront réalisés sans consommation d'espaces agricoles et naturels, sur des espaces déjà artificialisés à savoir :

- Un espace vert pour l'extension des ateliers municipaux,
- Un ancien terrain de football pour l'entreprise Hydro-Agri,
- Deux parcelles en coeur de zone artisanale pour l'établissement FRANCHETEAU-MOLLE.

Les deux premiers projets représentant une surface de 7 000 m² environ.

Le classement en zone UL des terrains en lisière de la zone artisanale est justifié au regard :

- De l'artificialisation des terrains existants,
- des activités de loisirs présentes ou ayant récemment existées sur ces terrains (espaces verts et terrain de foot),
- du projet à terme, de créer un espace vert public pour répondre aux besoins des habitants des quartiers voisins.

Dispositions pour une gestion économe de l'espace (GEE)

Afin de contribuer à la gestion économe de l'espace, les dispositions écrites de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) seront complétées de la manière suivante :

« Dispositions complémentaires au document graphique :

- Protéger au maximum la haie plantée le long de la voie communale,
- Soigner l'insertion des clôtures sur l'espace public (hauteurs, couleurs, matériaux),
- Limiter l'impact des constructions dans le paysage (hauteurs, couleurs, matériaux),
- Mutualiser les surfaces de stationnements pour les véhicules visiteurs et les salariés. »



L'entreprise Hydro-Agri (mécaniques agricoles)



L'entreprise FRANCHETEAU-MOLLE



Ancien terrain de foot sur les parcelles 62 et 63



Les ateliers municipaux

E/ LES AUTRES PROJETS COMMUNAUX

La municipalité du Bernard va engager plusieurs projets d'équipements nécessaires à son développement. Ainsi, dans les 10 prochaines années, parallèlement au programme de renouvellement urbain décrit précédemment, la commune souhaite réaliser :

> Un programme d'équipements d'intérêt collectif, sur l'emprise de l'actuel terrain de camping (ce dernier estimé insuffisamment rentable), pour répondre aux besoins de la population à l'année comprenant :

- 1 salle polyvalente permettant d'accueillir des activités diverses (culturelles ou socioculturelles, sportives, associatives, festives, ...) avec des espaces extérieurs pour les manifestations festives,
- Et 1 crèche.

> 1 atelier d'art, en lieu et place de la salle municipale actuelle, rue du Troussepoil,

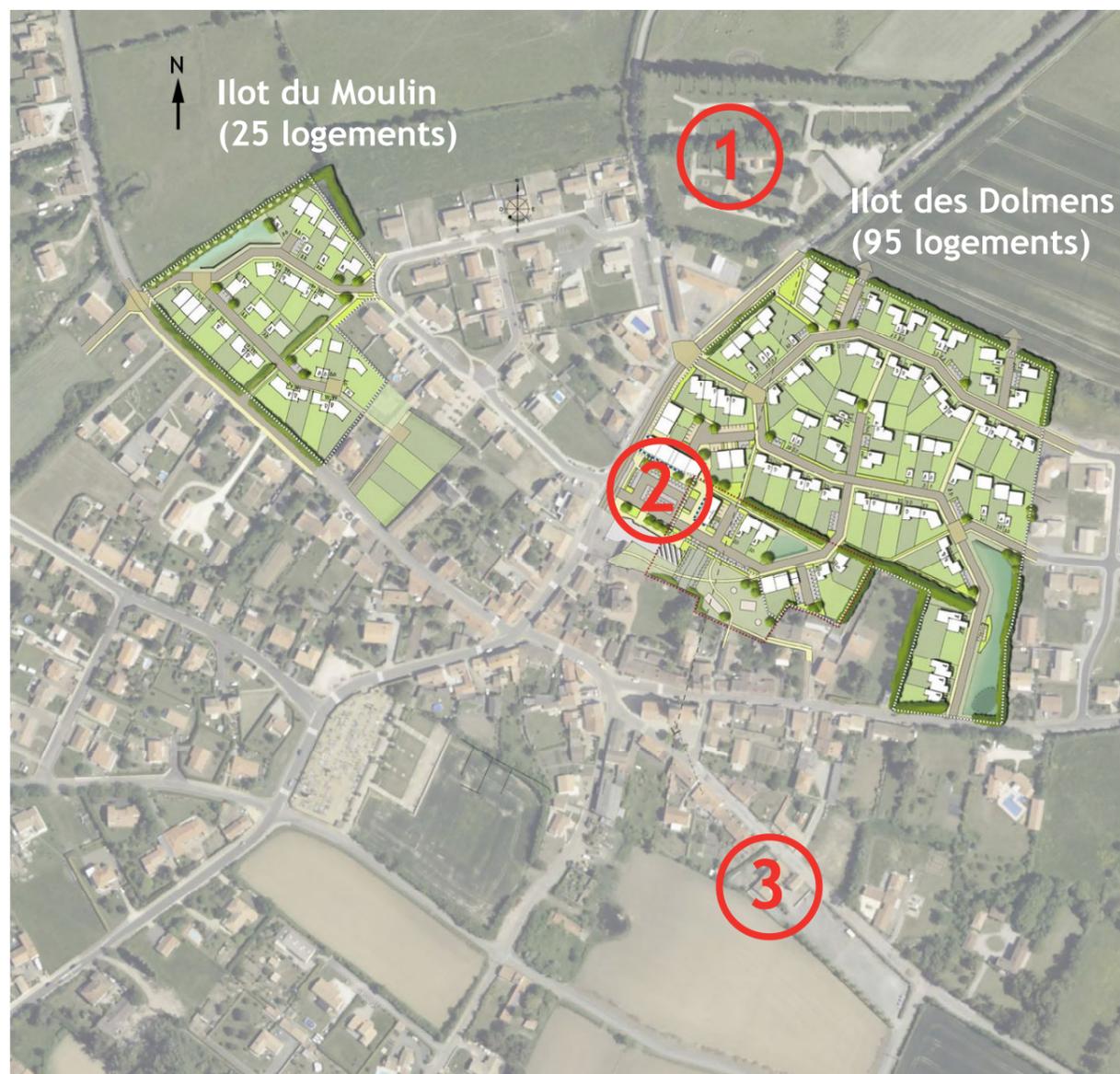
> La création d'une base ULM, comprenant la construction d'un hangar, sur le secteur des Fontenelles.

La Commune souhaite créer un STECAL sur le secteur des Fontenelles pour accompagner un projet de base aéronautique ULM.

Selon le dossier de comptabilité prévisionnel rédigé par la société SOFAR, le projet consiste en la construction d'un hangar pour répondre à une demande croissance de stockage d'engins Ultra Légers Motorisés (ULM), sur le secteur rétro-littoral du Sud Vendée.

Toujours selon ce document, le hangar de stockage implanté sur la parcelle cadastré n° 1, occupera une superficie totale de 1 214.80 m². Il sera en parfaite adéquation avec son activité de tourisme, le porteur de projet disposant déjà d'une piste d'atterrissage sur ce même terrain, à quelques kilomètres de la côte. Le nombre maximal de machines pouvant être stockées dans le bâtiment projeté est estimé à environ 28 unités. Le STECAL crée serait inscrit en zone NI au PLU.

En dehors du parc de loisirs Ogliss, ces projets d'équipements seront réalisés sur des espaces déjà aménagés et/ou sans consommés d'espaces agricoles et naturels supplémentaires.



- 1 - Crèche et salle polyvalente
- 2- Commerces, services et pôle santé
- 3 - Atelier d'art
- 4 - Extension de la zone artisanale



Secteur de Fontenelles - En rouge la zone d'implantation projetée du hangar de stockage ULM



2-DES ENJEUX AUX ORIENTATIONS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE



**PARTIE II - PRÉSENTATION DES CHOIX
D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME RETENUS**

2.1

TABLEAU DE JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu le 23 Février 2017 en Conseil Municipal se compose :

- d'un rappel du Code de l'Urbanisme sur le contenu du PADD, des évolutions législatives, et du contexte territorial,
- d'un volet graphique présentant les orientations générales,
- d'un volet écrit exposant les orientations thématiques

Les tableaux ci-après apportent les justifications des choix retenus pour établir le PADD.

Parti d'aménagement retenu dans le PADD	Justifications des objectifs compris dans le PADD
<p>AMENAGEMENT ET URBANISME</p> <p>Maitriser l'étalement urbain et limiter l'urbanisation anarchique en faveur des espaces agricoles et naturels</p> <p>Accueillir les nouveaux habitants et les futures activités, sur le bourg existant, sans extension des villages de Fontaine et du Breuil :</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>En redéfinissant l'enveloppe urbaine du bourg en fonction des limites existantes et des capacités des équipements (assainissement, équipements scolaires....),</i> • <i>En donnant la priorité aux projets d'optimisation du foncier interstitiel, présent en périphérie immédiate du centre historique, et en y diversifiant les formes d'habitat et les fonctions urbaines (commerces, équipements),</i> • <i>En permettant l'extension raisonnée de la zone artisanale existante,</i> • <i>En améliorant la compacité du bourg pour tendre vers des densités plus proches du centre ancien,</i> • <i>En contribuant sensiblement à la diminution de la consommation d'espaces agricoles et naturelles sur le bourg.</i> 	<p>L'augmentation du niveau de population communale à environ 1 750 habitants, sur les 10 prochaines années, correspondant à la « durée de vie » du présent PLU, est un objectif s'appuyant sur la prise en compte du rythme de constructions observé sur la précédente décennie, sur l'estimation du point mort démographique et sur la sélection d'un scénario démographique réaliste (cf. 2.3 « La dynamique démographie envisagée sur la période 2018-2027 », ci-dessous).</p> <p>L'accueil de ces logements nouveaux s'effectuera uniquement sur le bourg pour les raisons suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Limiter la consommation d'espaces agricoles et naturelles et densifier les zones constructibles existantes, la production d'environ 220 logements s'effectuant dans les espaces interstitielles déjà urbanisées disponibles en cœur de bourg et sur 2 secteurs d'extension urbaine (les Dolmens, le secteur du Moulin). • Protéger les espaces naturels et agricoles sur le reste du territoire communal, • Protéger les sièges d'exploitation présents sur la commune, notamment ceux en lisière des zones urbanisées, • Participer au maintien de la dynamique commerciale du centre ancien en particulier sur les rues des Dolmens, du Centre et Albert Deman (mairie), • Optimiser les voiries et réseaux existants dans les parties agglomérées, • Contribuer à la limitation de l'usage de la voiture (émetteur de gaz à effet de serre) au profit des déplacements doux, en rapprochant au maximum, zones d'habitat et pôles d'équipements et de commerces du centre ancien. • Le confortement de la zone artisanale, plus aucun lot n'étant disponible actuellement, doit permettre l'extension de l'entreprise Hydro-Agri et des ateliers municipaux <p>Ces deux projets d'extension seront réalisés sans consommation d'espaces agricoles et naturels, sur des espaces déjà artificialisés (7 000 m²), à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un espace vert pour l'extension des ateliers municipaux, • Un ancien terrain de football pour l'entreprise Hydro-Agri. <p>L'OAP inscrite sur ce secteur propose des dispositions permettant une bonne insertion des constructions et en favorisant une gestion économe de l'espace (mutualisation du stationnement).</p>

Parti d'aménagement retenu dans le PADD	Justifications des objectifs compris dans le PADD
<p>EQUIPEMENT</p> <p>Garantir un niveau optimal d'équipements pour la population actuelle et future. Veiller à l'équilibre entre le développement urbain projeté et la capacité d'accueil de la Commune.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>En anticipant l'extension à de la station d'épuration existante sur le bourg et en optimisant celle du village de Fontaine,</i> • <i>En déployant progressivement le schéma d'aménagement numérique intercommunal, basé sur la montée en débit de sous-répartiteurs notamment sur Le Bernard et sur le développement d'une boucle intercommunale pour raccorder les sites publics et d'intérêt général.</i> • <i>En répondant aux besoins de la population sur le plan de la sociale et culturelle (salle polyvalente, crèche...).</i> 	<p>Le projet de développement urbain ambitieux retenu par la municipalité sur le bourg est notamment conditionné par la capacité d'absorption du système d'assainissement collectif des eaux usées rejetées par les constructions actuelles et futures du bourg. L'étude d'assainissement met en effet, en lumière la nécessité à moyen terme de prévoir une extension, la station d'épuration actuelle étant quasiment arrivée à saturation (cf. étude du zonage d'assainissement collectif, en annexe).</p> <p>Le bouclage numérique intercommunal, passant par le raccordement de la commune du Bernard est un objectif nécessaire pour réduire la fracture numérique entre les territoires et permettre l'accessibilité de tous aux outils numériques.</p> <p>La réalisation à moyen terme d'une salle polyvalente et d'une crèche, sur le site du camping municipal (rue du Troussepoil) doit permettre de répondre aux besoins sociaux et culturels des habitants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>En offrant de bonnes conditions d'accueil des manifestations festives et aux activités de loisirs sur le bourg,</i> • <i>En proposant des solutions d'accueil pour les familles avec enfants, un des cœurs de cibles de la commune pour favoriser le rajeunissement de sa population,</i> • <i>En réutilisant des surfaces déjà artificialisées.</i> <p>Cette localisation sur le site du camping a aussi pour intérêt de contribuer à la limitation de l'usage de la voiture (émetteur de gaz à effet de serre) au profit des déplacements doux, en rapprochant au maximum, la salle polyvalente des zones d'habitat et de la polarité du noyau ancien,</p>
<p>PAYSAGE</p> <p>Préserver les paysages remarquables et valoriser les paysages du quotidien et/ou dégradés</p> <p>Protéger les monuments remarquables et le patrimoine bâti d'intérêt :</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>En préservant les cônes de vues et les perspectives sur l'église et sur les édifices mégalithiques.</i> • <i>En favorisant, en zone naturelle, la conservation et la réutilisation des bâtiments présentant un intérêt architectural et historique.</i> <p>Valoriser le grand paysage du bocage, de la plaine et de la vallée de Troussepoil :</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>En limitant l'érosion de la trame bocagère et des boisements remarquables situés au Nord des RD 91b et 21,</i> • <i>En soignant l'insertion paysagère des lisières du bourg et des villages de Fontaine et du Breuil, donnant sur la plaine agricole.</i> 	<p>La protection du paysage au sens large (boisements, trame bocagère, petit patrimoine, entrées de bourg) doit garantir la conservation d'un écrin urbain et paysager de qualité pour le patrimoine inscrits ou classé au titre des Monuments Historiques ou compris dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) et offrir une cadre de vie de qualité aux habitants de la commune.</p>
<p>RISQUES ET NUISANCES</p> <p>Intégrer la gestion des risques et diminuer les nuisances.</p> <p>Prendre en compte les risques et les nuisances générés notamment par les déplacements et la construction, dans l'élaboration du projet communal :</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>En gérant le risque lié aux transports de matières dangereuses sur les départementales 949 et 747 par des mesures de sécurités routières appropriées,</i> • <i>En prenant compte sur l'ensemble du territoire, l'aléa sismique, par des mesures de lutte contre les éboulements, les retrait-gonflements, les affaissements et les glissements de terrains.</i> • <i>En intégrant les risques météorologiques,</i> • <i>En veillant au maintien de la bonne de qualité de l'air sur le territoire, par des mesures incitatives de lutte contre les gaz à effet de serre (incitation aux déplacements doux et recherche d'économie d'énergie dans les logements, en particuliers).</i> 	<p>La commune du Bernard ne présente pas de risques et de facteurs de nuisances importants.</p> <p>Cependant, les risques naturels et les nuisances sont à prendre en compte, dans la définition des zones urbaines, en amont du projet urbain. En effet, tout doit être mis en œuvre pour réduire les pollutions, les nuisances et les dégagements à effet de serre, par la mise en place d'actions de développement durable.</p> <p>Le projet urbain défini par la commune, dans le cadre de l'étude faisabilité et de dynamisation du bourg propose des principes d'aménagement répondant à ces risques et ces nuisances. Ces principes sont repris en particulier dans la définition des Orientations d'Aménagement et de Programmation inscrites dans le PLU.</p>

Parti d'aménagement retenu dans le PADD	Justifications des objectifs compris dans le PADD
<p>PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS Protéger les espaces agricoles, valoriser les espaces naturels et forestiers</p> <p>Conforter l'activité agricole :</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>en redonnant des terres aux cultures et à l'élevage, sur la périphérie immédiate du bourg et sur les villages de Fontaine et du Breuil,</i> • <i>En limitant sensiblement le pastillage sur les écarts et les anciennes fermes,</i> <p>Valoriser les milieux naturels :</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>En protégeant le réseau hydrographique et des zones humides inventoriés par les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Lay et de l'Auzance-Vertonne, en particulier la Vallée du Troussepoil,</i> 	<p>La limitation des conflits d'usage avec l'espace rural (protection des sièges d'exploitation, notamment ceux proches des zones urbaines pour une bonne prise en compte des périmètres sanitaires) et la pérennisation de l'activité agricole (arrêt de l'étalement urbain), présentée dans le volet économique du diagnostic, justifient pleinement la protection des espaces agricoles sur l'ensemble de la commune.</p> <p>Les richesses paysagères et écologiques des deux vallées du Bois Renard et du Troussepoil exposés dans les chapitres sur le paysage et l'état initial de l'environnement impose une protection stricte de ces entités dans le zonage et le règlement du PLU.</p>
<p>PRESERVATION/REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES</p> <p>Prendre en compte la trame verte et bleue</p> <p>Préserver la vallée de Troussepoil et les continuités écologiques communales</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>En valorisant la continuité écologique majeure que représente la Vallée du Troussepoil (site Natura 2000),</i> • <i>En protégeant le réservoir de biodiversité de la Vallée du Troussepoil et la trame végétale (bocage, ripisylves, boisements...),</i> • <i>En valorisant le réseau hydrographique et les zones humides,</i> • <i>En favorisant la biodiversité et les continuités écologiques, en secteurs urbains et sur les zones à urbaniser.</i> 	
<p>HABITAT</p> <p>Orienter la Commune vers une croissance démographique maîtrisée</p> <p>En augmentant d'un quart la population communale à l'horizon 2027, soit un objectif d'environ 220 logements nouveaux sur 10 ans, pour répondre à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>une croissance démographique annuelle moyenne de 2.5 %,</i> • <i>et aux phénomènes de desserrement important de la population (décohabitation, divorce, veuvage...), de renouvellement du parc et de fluidité du marché immobilier (en particulier la prise en compte de la tension du marché due à la demande en résidences secondaires),</i> • <i>à la pression immobilière et foncière des communes rétro-littorales.</i> <p>Développer la diversité sociale et intergénérationnelle</p> <p>Tripler le nombre de logements locatifs sociaux d'ici 2027, pour atteindre 4 % du parc de résidences principales ...</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>en réservant une part de la production, à l'habitat locatif social, en construisant une vingtaine de logements sur les 10 prochaines années,</i> • <i>En poursuivant le soutien à la primo-accession à la propriété des jeunes ménages.</i> 	<p>Justification des 220 logements à produire durant la durée du PLU</p> <p><i>Prise en compte de la dynamique démographique du territoire</i> D'une part, en admettant un taux de 2.5 % /an, sur les 10 prochaines années, la croissance démographique générera en conséquence, l'accueil de 383 nouveaux habitants d'ici 2027, la collectivité faisant l'effort de diviser par 2, son taux de croissance par rapport à la décennie précédente (2.5 % au lieu de 5.9 %) pour se rapprocher des tendances observées sur le territoire du SCoT (2.4 % sur la période de 2008-2013). D'autre part, en acceptant une taille des ménages de 2.3 habitants par foyer (INSEE 2014), il est nécessaire de réaliser 16.65 logements par an. Sans tenir compte du point-mort qui reste une donnée peu fiable et volatile pour les communes de moins de 2 500 habitants, le nombre de logements nécessaires pour répondre aux besoins de la population est donc fixé à 166 logements, sur la durée de vie du PLU projeté, c'est-à-dire sur les 10 années à venir.</p> <p><i>Prise en compte de la position rétro-littorale de la commune</i> Enfin, en admettant également la particularité de la commune, en position rétro-littorale du trait de côte vendéen, qui totalise un parc de 816 logements, composés de 518 résidences principales, de 260 résidences secondaires et de 38 logements vacants (INSEE 2014), les résidences secondaires représentent ainsi 32 % du parc total de logements. Par déduction, la somme des logements à produire pour répondre à la croissance démographique (166.5) et de ceux pour répondre aux résidences secondaires (53.2) est de 219.7 logements, soit environ 22 logements par an, durant la durée de vie du PLU projeté (environ 220 logements sur 10 ans). Les 220 logements à produire sont donc justifiés.</p> <p>Justification des 12 ha d'espaces consommés pour produire environ 220 logements La densité brute moyenne du potentiel urbanisable est portée à 17.6 logements/ha (cf. chapitre 9.4 du rapport de présentation du PLU). En conséquence, les 220 logements à produire nécessite la consommation de 12 ha d'espace. Sur ces 12 ha d'espaces consommés, seuls 5.4 ha sont actuellement des terres agricoles. Le projet de la Commune du Bernard est pleinement cohérent avec les orientations du SCoT.</p> <ul style="list-style-type: none"> • La production annuelle de 22 logements/an est compatible avec le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT. Ce dernier fixe en effet, une production de 1687 logements sur la période 2018-2032 (15 années) pour le secteur Sud-Ouest du SCoT, intégrant la commune du Bernard. • La densité brute moyenne de 17.6 logements/ha est compatible avec les objectifs du SCoT, puisque supérieure de près de 2.6 points avec les objectifs fixés dans le DOO (15 logements/ha pour la commune du Bernard) <p>D'autre part, le projet de PLU de la Commune du Bernard est cohérent avec les objectifs de l'Etablissement Public de la Vendée, sur les sites sous convention, le futur quartier des Dolmens atteignant une densité brute de 21 logements/ha. Les 12 ha consacrées à l'urbanisation à vocation d'habitat sont donc justifiés.</p>

Parti d'aménagement retenu dans le PADD	Justifications des objectifs compris dans le PADD
<p>TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS</p> <p>Limiter le recours à la voiture</p> <p>Inciter aux déplacements alternatifs pour les usages quotidiens :</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>En développant les continuités douces entre les secteurs d'habitat et le centre-bourg,</i> • <i>En rapprochant les futures opérations de logements, du pôle de commerces et de services du centre-ancien,</i> 	<p>Favoriser les opérations de logements dans les limites actuelles du bourg (limitation du recours à la voiture, animation du centre ancien.</p> <p>La recherche de solution alternative à la voiture individuelle est motivée par :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La volonté de proposer des espaces plus conviviaux en centre-bourg (placette, cheminements piétons le long des voies et dans les quartiers d'habitat) plus favorable aux échanges et à l'animation du bourg (dimension sociale) et donc à sa dynamique commerciale (dimension économique), • Et d'autre part, l'inscription du projet communal dans une démarche de développement durable par une intensification des espaces déjà construits, moins consommatrice de matières premières (viabilisation), moins génératrice de déplacements automobiles et donc de gaz à effet de serre.
<p>RESEAUX D'ENERGIE</p> <p>Conforter les énergies renouvelables</p> <p>Offrir de bonnes conditions de valorisation de la production d'énergie électrique issue du parc éolien existant sur le secteur des Métairies.</p>	<p>La valorisation des énergies renouvelables, en particulier les gisements éoliens sur le territoire, doit être conforté dans le projet communal pour contribuer à la diminution des émissions de gaz à effet de serre et du réchauffement climatique.</p>
<p>EQUIPEMENT COMMERCIAL</p> <p>Dynamiser le centre-bourg</p> <p>Conforter le pôle de commerces, de services du centre-ancien</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>En réinjectant, à proximité immédiate, de nouvelles opérations d'aménagement proposant des logements et des fonctions urbaines diversifiés (commerces et services).</i> • <i>En contribuant au maintien l'implantation des activités existantes, facilitant les synergies et l'animation du bourg, par des mesures de protection et de soutien aux commerces de proximité existants.</i> 	<p>La polarité commerciale du centre ancien est à conforter pour les raisons suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Contribuer à la limitation de l'usage de la voiture (émetteur de gaz à effet de serre) au profit des déplacements doux, en rapprochant au maximum, zones d'habitat, pôles d'équipements et de commerces du centre ancien. • Conforter l'organisation des fonctions urbaines existantes favorables à la convivialité, aux échanges sociaux, à l'animation du bourg et aux synergies commerciales.

Parti d'aménagement retenu dans le PADD	Justifications des objectifs compris dans le PADD
<p>DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LES LOISIRS</p> <p>Accompagner le développement touristique rétro littoral du Sud-Ouest Vendéen</p> <p>Valoriser le positionnement rétro-littoral ainsi que les atouts et les richesses touristiques de la Commune:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>En préservant les richesses archéologiques et le patrimoine bâti,</i> • <i>En protégeant le chemin de randonnée GR 364,</i> • <i>En autorisant l'extension maîtrisée des équipements touristiques existants : parc de loisirs « Indian Forest » au Bois Lambert, jardin aqualudique « O'Gliss Parc » au Pont Rouge, base ULM des Fontenelles, projet de salle polyvalente sur le bourg.</i> <p>Poursuivre le développement économique</p> <p>Accompagner les besoins des entreprises artisanales :</p> <p><i>En permettant l'extension raisonnée de la zone économique existante, arrivée actuellement à saturation.</i></p>	<p>Justification de l'extension du parc de loisirs</p> <p>Le porteur de projet, dans un courrier en date du 13 avril 2017, à l'attention de la DDTM de la Vendée, précise les objectifs de développement du parc de loisirs O'Gliss à court et moyen terme. Ainsi, il explique que l'entreprise est propriétaire ou en phase finale d'acquisition d'environ 15,7 hectares de terrain sur la zone du Pont rouge. Environ 3,5 hectares sont réservés aux zones de parking, 1,4 hectares sont destinés à l'assainissement et le reste des terrains, soit environ 10,8 hectares seront dédiés aux équipements aqualudiques et aux zones d'accueil de la clientèle (cf. plan développement ci-dessous). Les terres agricoles impactées ont fait l'objet de mesures compensatoires en 2014. Le porteur de projet précise qu'en aucun cas, les 15.7 hectares de zone de loisirs ne seront dépassés.</p> <p>La spécificité de l'activité oblige à proposer chaque saison de nouveaux équipements à la clientèle. Ainsi, la tranche N°3, consistera à un ajout de toboggans, envisagées pour la saison 2018. Le porteur de projet considère que le parc aquatique sera mature et complet dans un délai de 5 à 7 ans. Ce développement se fera toujours dans l'esprit du « Jardin aquatique » avec un effort sensible sur le paysagement des aménagements et l'intégration d'une démarche écologique (station d'assainissement, production d'énergie photovoltaïque). Il précise enfin que le projet d'hébergement présenté au début de la réflexion n'est plus d'actualité.</p> <p>Le porteur de projet ajoute dans un courrier en date du 9 octobre 2017 à l'attention de la municipalité du Bernard que la première saison (2016) a permis de tirer un bilan positif avec 190 000 visiteurs, 160 emplois saisonniers et de nombreuses retombées indirectes pour l'économie locale. Il estime qu'en phase de maturité, la fréquentation annuelle du parc de loisirs O'Gliss pourrait atteindre 230 000 visiteurs par an.</p> <p>Le porteur de projet a déposé une demande de permis de construire le 23 janvier 2017, pour une extension du parc. Ce dernier a reçu un refus de l'administration le 17 août 2017. Le projet d'extension, inscrit dans le prolongement des équipements existants, comprenait la création d'un bassin de 1 650 m² et deux locaux techniques pour le fonctionnement de l'infrastructure.</p> <p>Selon le bureau d'étude SICAA, chargé du dossier loi sur l'eau, dans le cadre du projet d'aménagement du parc de loisir O'Gliss, il était prévu la création d'une station d'épuration de 500 EH, avec toilettes sèches et réseau sous vide. Pour des raisons techniques et économiques le projet initial n'a pu être réalisé. En effet, le parc a ouvert ses portes en saison estivale 2016 pendant 72 jours (juin, juillet aout). Les effluents de cette saison ont été collectés au sein d'une poche souple puis pompés au fur et à mesure pour être évacués vers les stations d'épuration de Moutiers-les-Mauxfaits et Angles. Cette solution étant temporaire, le projet de station a été réétudié en se basant sur les données de la saison 2016. Il est donc envisagé la création d'une STEP d'une capacité de 220 EH, de type filtre à roseaux. Le rejet s'effectuera dans le ruisseau du Trousepoil, hors période d'étiage. Les boues seront valorisées par épandage agricole (à l'issue d'une étude préalable soumis à déclaration au titre de la loi sur l'eau). La livraison de l'équipement est prévue dans le courant de l'année 2018.</p> <p>Selon le porteur de projet, les entrées sur le site doivent être gérées en 3 flux : les réservations, les non-réservations et les refus (parc complet).</p> <p>Toujours selon O'Gliss Park, les travaux d'aménagement de la voirie après transfert de domanialité sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'élargissement de la voie devenue communale entre D et E pour 3 voies : 2 voies Nord-Sud (à droite pour les réservés, à gauche pour les non réservés) et 1 voie Sud-Nord pour les refusés. Limitation de vitesse à 30 km/h, • la condamnation de l'accès par la RD 949 en F, • l'élargissement du chemin d'accès à « Plaisance » entre A et B. Sortie des engins agricoles sur RD 747 au nord de A, face à la voie communale vers « la Levraudière ». Circulation en double sens sur le tronçon AB,

Parti d'aménagement retenu dans le PADD	Justifications des objectifs compris dans le PADD
	<ul style="list-style-type: none"> • La réfection du chemin de Plaisance sur 800 m et la mise en sens unique entre B et C. <p>Les véhicules venant de la Roche/Yon au nord par la RD 747 accèdent par les 2 voies descendantes. Les véhicules venant des Sables, de la Tranche et de Luçon doivent remonter par l'échangeur du Pont-Rouge au point A sur la RD 747 pour emprunter le chemin de « Plaisance » jusqu'au point C où ils retrouvent les 2 voies de sélection ainsi que celle des refus vers le nord. La sortie au sud ne peut se faire qu'en direction des Sables. La propriété « DESILLE » face à l'entrée du parc peut emprunter ces mêmes voies.</p> <p>Selon le porteur de projet, le bilan de cet aménagement opérationnel pour la saison 2017 est le suivant :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fluidité de la circulation et sécurisation des accès sur la saison à l'exception du 14 août, • Recensement du stationnement illicite le long de la RD 949, dû à des problèmes d'incivilité, les parkings n'étant pas complets, • De plus, constat d'un défaut de signalisation du fait du Département qui n'a pas mis en place les panneaux prévus. <p>Justification de l'extension du parc de loisirs Indian Forest</p> <p>Selon le porteur de projet, Océano Loisirs, le parc Indian Forest est actuellement en 3ème position en terme de fréquentation derrière le Parc O'Gliss et le Puy du Fou. L'ensemble des attractions du parc de loisirs, occupe la totalité de la surface zonée en NL dans le PLU en vigueur.</p> <p>Pour répondre aux besoins de développement de cet équipement, la Commune souhaite inscrire les parcelles cadastrées AB n° 9 et 10 du Bois Lambert en zone NL pour accueillir une piscine à vague, comprise dans un bassin artificiel, d'une emprise estimée à environ 17 500 m². Cette attraction permettrait la pratique du surf en bassin pour les publics débutants et pour les experts.</p> <p>Toujours selon le porteur de projet, cet équipement nécessite :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un terrain plat, • Une plage artificielle, des cheminements doux et des accès, • Des aménagements et des installations connexes (vestiaires, sanitaires, restauration, hébergement, stationnements...), • Et des activités associées. <p>Océano Loisirs précise :</p> <ul style="list-style-type: none"> • que l'entreprise est actuellement locataire des surfaces exploitées sur la zone du Bois Lambert : à proximité du Parc, environ 4 ha de terres actuellement zonées en agricoles (parcelles AB 9 et 10) non soumises à un bail agricole, • que le projet se fera dans le respect et l'esprit du lieu se traduisant par la création de nombreux aménagements paysagers, • qu'une mutualisation des stationnements avec ceux de la salle polyvalente de Moutiers les Mauxfaits est à prévoir, • que la desserte automobile au site s'effectuera par le giratoire actuel depuis la RD 86, • Que le volume de visiteurs estimé est d'environ 180 000 personnes en année pleine. <p>Enfin, le porteur de projet précise que le développement de cette infrastructure est motivé par :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'absence d'un tel équipement sur le territoire français, • L'obligation de renouveler et les attractions à chaque nouvelle saison pour anticiper les attentes de la clientèle à court et moyen terme (2 à 7 ans), • La recherche des concepts novateurs autour de la glisse,
	<p>Justification de l'extension de la zone artisanale communale (cf. plus haut)</p>

2.2

LA DYNAMIQUE DÉMOGRAPHIQUE ET LES BESOINS EN LOGEMENTS PÉRIODE 2018-2027

128 RAPPEL DU CONTEXTE DÉMOGRAPHIQUE LOCAL

La Commune du Bernard s'inscrit ainsi dans un contexte rétro-littoral spécifique de forte croissance démographique alimentée pour l'essentiel par un solde migratoire positif depuis deux décennies. Fleuretant avec un taux de croissance démographique annuel de près de 5 %, selon l'INSEE, la commune du Bernard a ainsi plus que doublé sa population en à peine 15 ans, passant de 600 habitants au tournant des années 2000, à plus de 1 200 habitants en 2013. Cette forte croissance a même connu un léger rebond depuis 2008 (5.8 % par an entre 2008 et 2013 !), 2,4 fois supérieures à la moyenne du territoire du SCoT et 5 fois supérieures à celle du département, durant la même période. A l'image du territoire du SCoT, cette évolution de la population est essentiellement alimentée par le solde migratoire qui représente plus de 90 % de l'apport de population depuis la décennie 2000.

LE CALCUL DU POINT MORT

Cette hypothèse correspond aux besoins minimums de logements pour maintenir la population en place. Elle prévoit schématiquement que la population demeure constante à terme du nouveau PLU.

Renouvellement du parc 2009-2014 (compenser les logements détruits ou ayant changés d'usage)	
Nombre de logements construits 2008 -2013	116
Total parc 2008 et 2013	150
Renouvellement du parc 2009-2014 (formule)	
Nbre logts construits 2009-2014 (total logts 2014 - total logts 2009)	-34

Desserrement des ménages (compenser la diminution de la taille des ménages)	
Population 2009	990
Taille des ménages 2009	2,46
Taille des ménages 2014	2,36
Desserrement des ménages (formule)	
(pop 2009/taille des ménages 2014)- (pop2009/taille des ménages 2009)	17

Variation résidences secondaires et logements vacants (compenser l'augmentation du nombre de RS et de LS)	
Nombre logements vacants 2009	26
Nombre résidences secondaires 2009	238
Nombre logements vacants 2014	38
Nombre résidences secondaires 2014	260
Variation RS+LV (formule)	
Nombre logts vacants et secondaires 2014-Nombre logts vacants et secondaires 2009	34

		Par an
Point mort 2009-2014 : RP+DM+VariationRS/LV	17	3

Les besoins en logements pour maintenir la population (point mort)

Éléments modérateurs

DDTM Rencontre BE – Juillet 2014 (extrait du PPT)

"Le calcul du point mort conduit à souligner une tendance et reste une notion difficile à appréhender pour les communes de -2500 hab. Dans ce contexte il peut être faussé car l'approche par des petites masses conduit à des discordances accentuées."

Les besoins en logements (estimation de l'apport démographique 2018-2027)

Population 2017 (selon les données mairie) :	1369 habitants
TCAM 2017-2027 :	2.5%/an ¹
Apport de population 2017-2027 (estimation) :	+ 383 habitants
Population 2027 (estimation) :	1 752 habitants
Taille des ménages en 2017 :	2,0 ²
Logements pour absorber l'apport (estimation)	19,17 logements/an

¹ La collectivité fait l'effort de deviser par 2, son taux de croissance par rapport à la décennie précédente (2.5 % au lieu de 5.9 %) pour se rapprocher des tendances observées sur le territoire du SCoT (2.4% sur la période de 2008-2013 - cf. rapport de présentation en page 13).

² Le calcul du chiffre de 2,0 personnes par logements s'obtient de la façon suivante :

Evolution de la population sur 15 ans (2002 à 2016) = 675 habitants = 2

Evolution du nombre de permis sur 15 ans (2002 à 2016) 338 PC

Note d'analyse OESVT (octobre 2017) : « Enfin, si la population vendéenne devrait emprunter une trajectoire de croissance plus mesurée sur les décennies à venir, les gains de population anticipés continueraient toutefois d'alimenter une demande en logements relativement soutenue. En considérant, une taille moyenne par foyer d'environ 2 personnes, ce sont en effet 60 000 à 70 000 logements supplémentaires qui devraient être nécessaires dans notre département d'ici à 2050 (soit une augmentation de 20 à 25% du parc actuel de résidences principales). »

SCoT : « En 11 ans, plus de 6 800 logements ont été construits, dont plus d'1/5 ayant contribué à maintenir la population du SCoT du Sud-Ouest Vendéen au niveau de 1999. 5 340 logements ont permis d'accroître la population. Au total, pour 1 logement construit, le territoire a accueilli moins de 2 personnes (1,8 personnes). »

Année	Population	TCAM
2017	1369	2,50%
2018	1403	2,50%
2019	1438	2,50%
2020	1474	2,50%
2021	1511	2,50%
2022	1549	2,50%
2023	1588	2,50%
2024	1627	2,50%
2025	1668	2,50%
2026	1710	2,50%
2027	1752	

Chiffre mairie

Apport pop 2017-2027 383

Accueil population

Apport pop/2,0/10 19,17

Les besoins en logements (synthèse apport + point mort)

Logements liés à l'apport démographique : +19,17 logements par an

Logements liés au point mort : 3 logements par an

Total besoins en logements : + 21.17 logements par an

Autres éléments modérateurs pour le calcul des besoins en logements

1. Orientations du SCoT

Le SCoT prévoit 337 logements sur 15 ans sur le Bernard, soit 21 logements par an:

- Le Bernard « pesant » 20 % des PC délivrés sur les 6 communes du secteur Sud-Ouest (Le Bernard, St-Vincent-sur-Jard, Grosbreuil, Poiroux, St-Hilaire -la-Forêt, Avrillé).
- Et Le Bernard « pesant » en conséquence, 20 % des besoins estimés sur les 6 communes du secteur Sud-Ouest (croissance démographique projetée : + 1680 habitants).

2. Evolution du nombre de permis de construire 2002 - 2016

Evolution du nombre de permis sur 15 ans (2002 à 2016) : 338 PC soit 21.5 PC par an.

3. Augmentation de la pression foncière sur les communes rétro-littorales du Sud Vendée :

Les 21 logements par an, sont motivés par la nécessité d'anticiper le report de pression foncière des communes littorales, soumises aux effets de la loi Littoral et des Plans de Prévention des Risques, vers les communes rétro-littorales, comme Le Bernard. Ce phénomène est confirmé par le SCoT et par les professionnels locaux (notaires) interrogés, dans le cadre de l'analyse immobilière effectué de l'étude EPF du centre-bourg, et exposé dans le rapport de présentation du projet de PLU (page 21).

La commune doit ainsi faire face à une pression foncière plus forte qu'à l'échelle du Département, du fait de son positionnement à 5 km du rivage et sur un axe routier important (la Tranche-sur-Mer - La Roche-sur-Yon). Le Talmondais en général et le Bernard en particulier, sont des secteurs attractifs. Il faut donc accompagner cette attractivité.

En conséquence, au regard des éléments modérateurs précédents, les besoins en logements de la commune du Bernard, sur la période 2018-2027, sont estimés à 210 logements durant la période de vie du PLU (soit 21 logements/an).

2.3

LES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN DU PADD

130

Objectifs du PADD	Justifications au regard de la consommation d'espace fixés dans le SCoT et au regard des dynamiques économiques et démographiques	
<p>CONSOMMATION D'ESPACE</p> <p>Diviser de moitié la consommation de terres agricoles et naturelles sur la prochaine décennie, par rapport à la décennie précédente.</p>	<p>AU REGARD DE LA PRISE EN COMPTE DU SCOT</p> <p><i>Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT prévu pour la fin de l'année 2017, exposant les objectifs chiffrés de consommation d'espace (données non disponibles).</i></p> <p>La loi de Modernisation de l'Agriculture, promulguée le 27 juillet 2010, pose comme principe, de diviser par deux, le rythme de consommation des terres agricoles, plus précisément de diminuer de 50% la consommation d'espaces agricoles, naturelles et forestiers, par rapport à la décennie précédente.</p> <p>Le projet de PLU est compatible avec ce principe puisqu'il envisage de consommer au maximum, 5.4 ha de terres agricoles (voir chapitre détaillé ci-dessous), soit sept fois moins que les surfaces consommées sur la dernière décennie soit 35.5 ha (cf. chapitre sur l'économie d'espace).</p>	<p>AU REGARD DU CONTEXTE LOCAL (démographie et économie)</p> <p>L'objectif de diviser la consommation d'espace agricoles et naturelles de 50%, est motivé par la nécessaire prise en compte de l'environnement agricole local marqué par:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une forte présence de l'activité agricole dans le territoire communal, fondement du paysage et de l'identité communal, • Une économie nourricière destinée à la consommation humaine locale (céréales, élevages...), • Des sièges d'exploitation proches du bourg et des deux principaux villages, à protéger des risques de développement urbain.
<p>LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN, DENSITÉ ET RENOUVELLEMENT URBAIN</p> <p>Les opérations d'aménagement futures, à vocation d'habitat, accueilleront en moyenne, <u>un tiers de logements en plus, par hectare consommé</u>, par rapport à la décennie précédente :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Afin d'améliorer la compacité du bourg pour tendre vers des densités plus proches du centre ancien, • Et de contribuer sensiblement à la diminution de la consommation d'espaces agricoles et naturels en périphérie du bourg et sur les deux principaux villages. <p>Sur la période 2018-2027, <u>l'urbanisation s'effectuera majoritairement dans les espaces interstitielles urbanisées du bourg aggloméré</u>, à contrario de la période 2006 - 2016, où l'urbanisation s'est développée essentiellement en extension de l'agglomération.</p>	<p>AU REGARD DE LA PRISE EN COMPTE DU SCOT</p> <p><i>Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT prévu pour la fin de l'année 2017, exposant les objectifs chiffrés de consommation d'espace (données non disponibles).</i></p>	<p>AU REGARD DU CONTEXTE LOCAL (démographie et économie)</p> <p>L'objectif de lutter contre l'étalement urbain et d'encourager le renouvellement urbain, est motivé par la nécessaire prise en compte de contexte urbain:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Reconquérir le centre-bourg pour conforter le tissu de commerces et de services et d'équipements existants, tel qu'exposé dans le diagnostic, • s'inscrire dans une démarche de développement durable par une intensification des espaces déjà construits, moins consommatrice de matières premières (viabilisation), moins génératrice de déplacements automobiles et donc de gaz à effet de serre. • De requalifier le noyau ancien du bourg dans une démarche de valorisation du patrimoine communal, tel qu'exposé dans le diagnostic, <p>L'objectif de densité brute de 17.6 logements/ha minimum, est motivé par :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'obligation d'augmenter d'environ 30%, le nombre de logements produits à l'hectare par rapport à la dernière opération communale (14 logements/ha sur le lotissement de l'Océan), • L'obligation de respecter les dispositions de la convention de portage foncier signée avec l'EPF en 2015, imposant une moyenne de 20 logements/ha sur les secteurs soumis à cet accord, • La modulation des densités en fonction du contexte urbain, gérée dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation, les secteurs les plus denses étant ceux les plus centraux au plus près des commerces, des services et des équipements.

2.4

LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES ET NATURELS DANS LE PLU SUR LA PÉRIODE 2018-2027

Au total, 5,4 hectares de foncier agricole et naturel sont nécessaires pour répondre au projet de développement urbain retenu par la municipalité (secteurs de la Rue des Dolmens et de la Rue du Moulin).

2.5

TABLEAU DE JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUES POUR DÉFINIR LES OBJECTIFS COMPRIS DANS LE PADD, AU REGARD DES DISPOSITIONS DU DOCUMENTS D'ORIENTATIONS ET D'OBJECTIFS DU SCOT

Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT en cours d'élaboration.



3-LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD DANS LE PLU



**PARTIE II - PRÉSENTATION DES CHOIX
D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME RETENUS**

3.1

LA JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR DÉLIMITER LES ZONES DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Le but de cette partie du rapport de présentation est d'expliquer les caractéristiques de chacune des zones et les raisons qui ont conduit à les délimiter. Les explications portent sur les motifs de choix, en particulier pour les zones spécialisées (agriculture, activités économiques, loisirs....) et les résultats de cette délimitation sur la morphologie urbaine. L'ensemble de ces informations sont décrits dans le tableau ci-dessous.

Dénomination	Caractéristiques et justifications		
Zone urbaine dénommée « UA »	<p>Caractéristiques</p> <p>Le secteur UA correspond au noyau ancien du bourg.</p> <p>Secteur urbain à caractère dense, il est destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat (commerces, services, équipements). Le centre ancien est marqué par :</p> <ul style="list-style-type: none"> leur compacité liée à l'implantation à l'alignement sur rue et en limites séparatives, des constructions, des édifices classés MH ou d'intérêt, à l'aspect extérieur de grande qualité architecturale (composition des façades, modénatures, matériaux, couleurs...), témoins de l'histoire longue du territoire, l'accueil de fonctions urbaines diversifiées (habitat, commerces, services, équipements), le raccordement de ces édifices aux réseaux (assainissement, électricité...), <p><i>L'ensemble de la zone UA, est soumis aux prescriptions réglementaires de de le SPR.</i></p>	<p>Raisons de la délimitation de la zone UA</p> <p>L'article R151-18 du Code de l'Urbanisme précise que « peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».</p> <p>Les motivations de la délimitation spécifique à la zone UA sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> Parties déjà urbanisées de la commune (noyaux anciens), Capacité suffisante des équipements pour desservir les constructions nouvelles (voiries et réseaux présents en limite d'assiette foncière). Réhabilitation du bâti d'intérêt du centre-bourg, en maîtrisant la qualité des projets, dans le cadre de du Site Patrimonial Remarquable (SPR), Protection du patrimoine bâti et paysager. <p><i>La protection du patrimoine est prioritairement traiter dans le SPR pour les raisons suivantes :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Les prescriptions contenues dans les règlements du PLU et de le SPR se superposent. Il est donc essentiel d'éviter les discordances entre elles et d'harmoniser les périmètres, En jurisprudence, c'est la règle la plus sévère qui l'emporte du point de vue des limitations apportées au droit à construire. Dans cette perspective, afin d'empêcher toute concurrence, les dispositions du PLU en zone UA, qui s'appliquent dans le secteur couvert par le SPR ne poursuivront pas d'objectifs patrimoniaux ou paysagers. 	<p>Résultats de cette délimitation sur la morphologie urbaine</p> <p>L'objectif de cette délimitation est :</p> <ul style="list-style-type: none"> de conserver les formes urbaines traditionnelles décrites dans le diagnostic et rappeler dans la colonne ci-contre, dans la perspective de travaux de démolition ou de réhabilitation, de conserver la qualité générale de l'aspect extérieur des édifices décrit dans le diagnostic et rappeler dans la colonne ci-contre, dans la perspective de travaux de démolition ou de réhabilitation.
Zone urbaine dénommée « UB »	<p>Caractéristiques</p> <p>Le secteur UB correspond aux secteurs urbains d'extension récente du bourg des villages du Breuil et de Fontaine est destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.</p> <p>Ces quartiers majoritairement d'habitat, sont marqués par des implantations en recul et en retrait vis-à-vis des espaces publics et des limites séparatives. Souvent sur un seul niveau, leur écriture architecturale standardisée tend à banaliser les paysages.</p>	<p>Raisons de la délimitation de la zone UB</p> <p>L'article R151-18 du Code de l'Urbanisme précise que « peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».</p> <p>Les motivations de la délimitation spécifique à la zone UB sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> Parties déjà urbanisées de la commune (quartiers d'habitat du milieu XXe aux années 2010), Capacité suffisante des équipements pour desservir les constructions nouvelles (voiries et réseaux présents en limite d'assiette foncière). Secteur aggloméré, hors noyau ancien. 	<p>Résultats de cette délimitation sur la morphologie urbaine</p> <p>L'objectif de cette délimitation est d'accompagner la mutation des extensions urbaines récentes de la commune.</p>

Dénomination	Caractéristiques et justifications		
Zone urbaine dénommée « UL »	<p>Caractéristiques</p> <p>Le secteur UL est destiné à l'accueil des équipements d'intérêt collectif ou de services publics.</p>	<p>Raisons de la délimitation de la zone UL</p> <p>L'article R151-18 du Code de l'Urbanisme précise que « peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».</p> <p>Les motivations de la délimitation spécifique à la zone UL sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> Parties déjà urbanisées ou aménagées de la commune, Capacité suffisante des équipements pour desservir les constructions et installations nouvelles (voiries et réseaux présents en limite d'assiette foncière). Secteur aggloméré, hors noyau ancien. 	<p>Résultats de cette délimitation sur la morphologie urbaine</p> <p>L'objectif de cette délimitation est d'accompagner la mutation des extensions urbaines récentes de la commune.</p>
Zone urbaine dénommée « UE »	<p>Caractéristiques</p> <p>Le secteur UE correspond à la zone artisanale existante</p>	<p>Raisons de la délimitation de la zone UE</p> <p>L'article R151-18 du Code de l'Urbanisme précise que « peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».</p> <p>Les motivations de la délimitation spécifique à la zone UE sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> Parties déjà urbanisées ou aménagées de la commune, Capacité suffisante des équipements pour desservir les constructions et installations nouvelles (voiries et réseaux présents en limite d'assiette foncière). Secteur aggloméré, hors noyau ancien. 	<p>Résultats de cette délimitation sur la morphologie urbaine</p> <p>L'objectif de cette délimitation est d'accompagner la mutation des extensions urbaines récentes de la commune.</p>

Dénomination	Caractéristiques et justifications		
Zone à urbaniser dénommée « 1AUa »	<p>Caractéristiques</p> <p>Le secteur 1AUa est destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat, <u>à court terme, dès que le PLU est rendu exécutoire.</u></p> <p><i>La zone 1AUa, sera soumise pour partie (secteurs des Dolmens et de la rue du Vasais) aux prescriptions réglementaires de le SPR</i></p>	<p>Raisons de la délimitation de la zone 1AUa</p> <p>L'article R151-20 du Code de l'Urbanisme précise que « peuvent être classés en zone à urbaniser, les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. » Les zones 1AU doivent répondre aux conditions suivantes : « Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. »</p> <p>Les motivations de la délimitation spécifique à la zone 1AUa sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> Parties non urbanisées de la commune, Capacité suffisante des équipements pour desservir les constructions et installations nouvelles (voiries et réseaux présents en limite d'assiette foncière), Secteurs en dents creuses, au sein de l'agglomération, repérés comme gisements fonciers dans l'analyse des capacités de densification du bourg, Secteurs prioritaires pour le développement urbain de la commune au regard de leur positionnement à proximité du centre ancien et de leur surface. Maitrise foncière publique en cours des secteurs des Dolmens et du Moulin (convention EPF). 	<p>Résultats de cette délimitation sur la morphologie urbaine</p> <p>L'objectif de cette délimitation est :</p> <ul style="list-style-type: none"> D'accompagner la réalisation des opérations d'aménagement d'ensemble, De revenir vers des formes urbaines plus proches de la morphologie des noyaux anciens, moins consommatrice d'espace, par la mise en place de règles de gestion de la densité, d'implantations et gabarits des constructions, dans le règlement écrit de la zone et dans les OAP. <p><i>Le SPR viendra appuyer le PLU sur le volet patrimoine et paysage pour valoriser les édifices protégés et leurs abords.</i></p>
Zone à urbaniser dénommée « 1AUb »	<p>Caractéristiques</p> <p>Le secteur 1AUb est destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat, <u>à moyen terme, à l'issue de la commercialisation des zones 1AUa.</u></p>	<p>Raisons de la délimitation de la zone 1AUb</p> <p>L'article R151-20 du Code de l'Urbanisme précise que « peuvent être classés en zone à urbaniser, les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. » Les zones 1AU doivent répondre aux conditions suivantes : « Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. »</p> <p>Les motivations de la délimitation spécifique à la zone 1AUb sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> Parties non urbanisées de la commune, Capacité suffisante des équipements pour desservir les constructions et installations nouvelles (voiries et réseaux présents en limite d'assiette foncière), Secteurs en dents creuses, au sein de l'agglomération, repérés comme gisements fonciers dans l'analyse des capacités de densification du bourg, Secteurs non prioritaires pour le développement urbain de la commune au regard de leur positionnement et de leur surface. 	<p>Résultats de cette délimitation sur la morphologie urbaine</p> <p>L'objectif de cette délimitation est :</p> <ul style="list-style-type: none"> D'accompagner la réalisation des opérations d'aménagement d'ensemble, De revenir vers des formes urbaines plus proches de la morphologie des noyaux anciens, moins consommatrice d'espace, par la mise en place de règles de gestion de la densité, d'implantations et gabarits des constructions, dans le règlement écrit de la zone et dans les OAP.

Dénomination	Caractéristiques et justifications		
Zone à urbaniser dénommée « 1AUc »	Caractéristiques Le secteur 1AUc est destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat, <u>à moyen terme, à l'issue de la commercialisation des zones 1AUb.</u>	Raisons de la délimitation de la zone 1AUc L'article R151-20 du Code de l'Urbanisme précise que « peuvent être classés en zone à urbaniser, les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. » Les zones 1AU doivent répondre aux conditions suivantes : « Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. » Les motivations de la délimitation spécifique à la zone 1AUc sont les suivantes : <ul style="list-style-type: none"> • Parties non urbanisées de la commune, • Capacité suffisante des équipements pour desservir les constructions et installations nouvelles (voiries et réseaux présents en limite d'assiette foncière), • Secteurs en dents creuses, au sein de l'agglomération, repérés comme gisements fonciers dans l'analyse des capacités de densification du bourg, • Secteurs non prioritaires pour le développement urbain de la commune au regard de leur positionnement et de leur surface. 	Résultats de cette délimitation sur la morphologie urbaine L'objectif de cette délimitation est : <ul style="list-style-type: none"> • D'accompagner la réalisation des opérations d'aménagement d'ensemble, • De revenir vers des formes urbaines plus proches de la morphologie des noyaux anciens, moins consommatrice d'espace, par la mise en place de règles de gestion de la densité, d'implantations et gabarits des constructions, dans le règlement écrit de la zone et dans les OAP.
Zone à urbaniser dénommée « 1AUja »	Caractéristiques Le secteur 1AUja (ja pour « jardin aqualudique ») est destiné à l'accueil des activités économiques à vocation touristique sur le secteur du Pont rouge	Raisons de la délimitation de la zone 1AUja L'article R151-20 du Code de l'Urbanisme précise que « peuvent être classés en zone à urbaniser, les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. » Les zones 1AU doivent répondre aux conditions suivantes : « Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. » Les motivations de la délimitation spécifique à la zone 1AUja sont les suivantes : <ul style="list-style-type: none"> • Partie en cours d'urbanisation et non urbanisée de la commune, • Capacité suffisante des équipements pour desservir les constructions et installations nouvelles (voiries et réseaux présents en limite d'assiette foncière), en extension de la zone d'activité actuelle. 	Résultats de cette délimitation sur la morphologie urbaine L'objectif de cette délimitation est : <ul style="list-style-type: none"> • Accompagner le développement économique à vocation touristique sur le secteur du Pont Rouge, • Veiller à la bonne insertion paysagère des constructions et des aménagements (secteur soumis à une OAP spécifique).

Dénomination	Caractéristiques et justifications		
Zone agricole dénommée « A »	<p>Caractéristiques</p> <p>La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.</p> <p><i>La zone A, sera soumise pour partie aux prescriptions réglementaires du SPR.</i></p>	<p>Raisons de la délimitation de la zone A</p> <p>L'article R151-22 du Code de l'Urbanisme précise que « <i>peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.</i> »</p> <p>Les motivations de la délimitation spécifique à la zone A sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Présence des sièges d'exploitations agricoles, • Potentiel agronomique, biologique ou économique de terres agricoles avérées (cf. diagnostic agricole du rapport de présentation). 	<p>Résultats de cette délimitation sur la morphologie urbaine</p> <p>L'objectif de cette délimitation est :</p> <ul style="list-style-type: none"> • de conserver les formes urbaines traditionnelles décrites dans le diagnostic et rappeler dans la colonne ci-contre, dans la perspective de travaux de démolition ou de réhabilitation, <p><i>Le SPR viendra appuyer le PLU sur les secteurs compris dans son périmètre, pour compléter ses dispositions, afin de préserver le paysage aux abords des édifices protégés.</i></p>
Zone naturelle dénommée « N »	<p>Caractéristiques</p> <p>La zone N est correspond aux zones naturelles et forestières, équipées ou non.</p> <p>La zone N comprend les sous-secteurs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • un sous-secteur NL, naturel et de loisirs, • un sous-secteur Nep, naturel de la station d'épuration, • un sous-secteur Nd, naturel de la de la déchetterie, • un sous-secteur Ni, correspondant à la prise en compte de l'Atlas des zones inondables du Lay, <p><i>La zone N, sera soumise pour partie aux prescriptions réglementaires du SPR.</i></p>	<p>Raisons de la délimitation de la zone N</p> <p>L'article R151-24 du Code de l'Urbanisme précise que « <i>peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :</i></p> <p><i>1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;</i> <i>2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;</i> <i>3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;</i> <i>4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;</i> <i>5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.</i> »</p> <p>Les motivations de la délimitation spécifique à la zone N sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prise en compte de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, du point de vue esthétique, historique ou écologique, notamment sur les deux vallons du Bois Renard et du Troussepoil ainsi que sur le secteur du Bois Lambert. <p>Les motivations de la délimitation spécifique à la zone NL sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • zone à caractère naturel, équipée de la commune, autorisant à titre exceptionnel, des constructions et des installations autres que celles nécessaires à l'exploitation agricole et forestière (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées ou STECAL). Ils correspondent aux sites à la base aéronautique ULM des Fontenelles et au parc de loisirs au Nord du secteur du Bois Lambert. <p>Les motivations de la délimitation spécifique à la zone Nep sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • zone à caractère naturel, équipée de la commune, qui admet sous condition, des constructions liées et nécessaires au fonctionnement des stations d'épuration. <p>Les motivations de la délimitation spécifique à la zone Nd sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • zone à caractère naturel, équipée de la commune, qui admet sous condition, des constructions et installations liées et nécessaires au fonctionnement de la déchetterie. <p>Les motivations de la délimitation spécifique à la zone Ni sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prise en compte du risque inondation 	<p>Résultats de cette délimitation sur la morphologie urbaine</p> <p>L'objectif de cette délimitation est :</p> <ul style="list-style-type: none"> • de conserver les formes urbaines traditionnelles décrites dans le diagnostic et rappeler dans la colonne ci-contre, dans la perspective de travaux de démolition ou de réhabilitation, • de favoriser l'intégration paysagère des STECAL. <p><i>Le SPR viendra appuyer le PLU sur les secteurs compris dans son périmètre, pour compléter ses dispositions, afin de préserver le paysage aux abords des édifices protégés.</i></p>

3.2

LA JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR LES MESURES DE PROTECTION ET LES OUTILS D'AMÉNAGEMENT DANS LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Dénomination	Caractéristiques du sous-secteur	Raisons de la délimitation du sous-secteur
Article L. 151-16 du Code de l'Urbanisme	<p>Selon l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.</p> <p>Dans le plan de zonage du PLU, cet article du CU est identifié par un tiret orange en zone UA.</p>	<p>L'identification dans le plan de zonage des linéaires commerciaux doit répondre aux objectifs de protection du commerce de proximité du centre-bourg affichés dans le PADD. La commune souhaite conforter dans le cadre de sa politique de renouvellement urbain le tissu commercial existant. Ainsi le linéaire de protection commerciale repère les commerces existants et ceux prévus dans le projet d'aménagement du secteur des Dolmens.</p>
Article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme	<p>Selon l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.</p> <p>Dans le plan de zonage du PLU, cet article du CU est identifié par des trames, des tracés et des symboles variables pour identifier des espaces boisés, des haies bocagères, des bosquets et alignements, des jardins et du patrimoine bâti.</p> <p>Des prescriptions de nature à assurer leur préservation sont intégrées au règlement écrit (articles 1 et 11).</p>	<p>L'identification dans le plan de zonage de ces éléments à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier est effectuée :</p> <ul style="list-style-type: none"> en raison de l'intérêt culturel et paysager, des sentiers, des boisements, des jardins et des haies présentés dans le diagnostic du rapport de présentation, pour mieux intégrer les constructions et préserver l'identité du territoire communal. Les haies protégées sont celles de bonne qualité paysagère et écologique, notamment les haies bordant les voies, les cours d'eau, les zones bâties, les vallées, les espaces de prairies et la trame bocagère dense. L'objectif est le maintien des contraintes paysagères et écologiques. en raison de l'intérêt historique et architectural, du patrimoine bâti rural et du petit patrimoine architectural, présentés dans le diagnostic du rapport de présentation. <p>La protection du patrimoine est prioritairement traitée dans le SPR pour les raisons suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les prescriptions contenues dans les règlements du PLU et du SPR se superposent. Il est donc essentiel d'éviter les discordances entre elles et d'harmoniser les périmètres, En jurisprudence, c'est la règle la plus sévère qui l'emporte du point de vue des limitations apportées au droit à construire. Dans cette perspective, afin d'empêcher toute concurrence, les dispositions du PLU en zone UA, qui s'appliquent dans le secteur couvert par le SPR ne poursuivront pas d'objectifs patrimoniaux ou paysagers. En conséquence, cette identification au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme est réalisée uniquement sur les parties en dehors du périmètre du SPR.
Article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme	<p>Selon l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.</p> <p>Dans le plan de zonage du PLU, cet article du CU est identifié par une trame hachurée bleue claire.</p>	<p>L'identification dans le plan de zonage de ces éléments à protéger, en raison de leur intérêt écologique exposé dans le diagnostic (cf. chapitre sur l'état initial de l'environnement et sur l'évaluation environnementale) correspond aux zones humides identifiées dans le cadre de l'inventaire annexé au PLU et au site Natura 2000 et à des jardins présents en milieu urbain à protéger pour valoriser la biodiversité en centre-bourg.</p>
Article L151-28 du Code de l'Urbanisme	<p>Selon l'article L151-28 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.</p> <p>Dans le plan de zonage du PLU, cet article du CU est identifié par une trame hachurée bleue foncée.</p>	<p>L'identification dans le plan de zonage de cet élément doit répondre aux objectifs de diversification de la production de logements affichés dans le PADD.</p>
Article L151-41 du Code de l'Urbanisme	<p>Selon l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;</p> <p>Dans le plan de zonage du PLU, cet article du CU est identifié par une trame croisée rose et lister dans un tableau intégré au plan de zonage.</p>	<p>L'identification dans le plan de zonage de ces terrains est effectuée en vue de la réalisation de travaux de voirie et de réseaux (assainissement des eaux pluviales et potables) au bénéfice de la Commune ou du Département.</p>
Articles L113-1 L113-2 du Code de l'Urbanisme	<p>Selon les articles L113-1 et 2 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut classer les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.</p> <p>Dans le plan de zonage du PLU, cet article du CU est identifié par une trame croisée verte.</p>	<p>L'identification dans le plan de zonage de boisements correspond à des ensembles identifiés dans le précédent PLU et par le Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF), à protéger en raison de leur qualité paysagère, historique et écologique et sur lesquels s'appliquent dans certains cas, des documents de gestion forestière durable.</p>
Autres sous-secteurs	<p>Identification des OAP dans le plan de zonage, par un hachurage orange.</p>	<p>Identification des OAP dans le plan de zonage nécessaire pour la mise en cohérence du zonage avec le règlement écrit et les Orientations d'Aménagement et de Programmation.</p>
	<p>Identification des entités archéologiques en hachure rose</p>	<p>Repérage des entités archéologiques : la commune compte 42 entités archéologiques.</p>
	<p>Identification d'une zone non aedificandi et d'un périmètre sanitaire aux abords des stations d'épuration du bourg et du parc Ogliss (hachurage orange).</p>	<p>Inscription d'un recul inconstructible, d'un rayon de 100 m, pour des raisons sanitaires (prise en compte des nuisances induites par le fonctionnement des stations d'épuration).</p>

3.3

LA JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR DÉLIMITER LES ZONES DU RÈGLEMENT ÉCRIT

Articles	Dispositions en Zone urbaine	Dispositions en zone à urbaniser	Dispositions en zone agricole	Dispositions en zone naturelle	Justifications
AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES	Occupation du sol Les zones UA admet de l'habitat, de commerces et de service. Les zones UB admet essentiellement de l'habitat. Les zones UL et UE sont spécialisées respectivement pour l'accueil d'équipement public et d'activités économiques moins compatibles avec du logement. Constructions et aménagements autorisés sous conditions particulières Respect des OAP et les servitudes de mixité, le cas échéant Droit construire limité sur les objets identifiés au titre des L151-16 et L151-19 du CU	Occupation du sol Les zones 1AUa et b admettent de l'habitat et les activités compatibles avec l'habitat. La zone 1AUe est dédiée d'activités économiques artisanales. La zone 1AUja accueille les activités de loisirs du site du Pont Rouge. Constructions et aménagements autorisés sous conditions particulières: Respect des OAP, le cas échéant Zone 2AU soumise à procédure de modification ultérieure du PLU	Uniquement, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.	Occupation du sol En zone N, uniquement, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière. En zone Nl (secteur des Fontenelles et parc de loisirs du Bois Lambert), constructions nouvelles autorisées (loisirs) sous conditions (STECAL). En zone Nd, uniquement, les constructions et installations liés à la déchetterie En zone Nep, uniquement, les constructions et installations liés aux stations d'épuration.	Définir les règles d'affectation des sols et de destination des constructions sur l'ensemble du territoire communal, selon le mode d'occupation du sol existant, le contexte urbain et les formes urbaines environnantes. Protéger le patrimoine pour des motifs d'ordre culturel, historique, architecturaux et écologiques. Maîtriser la qualité urbaine globale du projet ainsi que la diversité sociale et fonctionnelle (OAP, servitude de mixité)
VOIRIE ET RESEAUX ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE ARTICLE 4 - ALIMENTATION EN EAU - ASSAINISSEMENT - RESEAUX DIVERS	Zones équipées et raccordement obligatoire au réseau d'assainissement.	Capacité suffisante des équipements en limite immédiate des zones 1AU. Capacité insuffisante des équipements en limite immédiate des zones 2AU.	Zones non équipées	Zones équipées ou non	Prendre en compte la protection de l'environnement (qualité des eaux).
DENSITE ET GABARIT DES CONSTRUCTIONS ARTICLE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	En zone UA, implantation à la rue et limite mitoyenne et hauteur maxi à 6 m (R+1). En zone UB, implantation en recul et en retrait + hauteur maxi à 6 m. En zone UL, prise en compte du contexte urbain pour définir l'implantation et le gabarit des constructions. En zone UE, implantation en recul et en retrait + hauteur maxi à 8 m.	En zone 1AU, implantation des constructions permettant : <ul style="list-style-type: none"> un bon ensoleillement de la construction afin de privilégier le confort d'usage et les économies d'énergie, une composition urbaine forte avec une vraie réflexion sur ce qui constitue l'espace public et l'organisation des constructions. En zone 1AUa et b, hauteur maxi à 6 m. En zone 1AUe, implantation en recul et en retrait + hauteur maxi à 8 m. En zone 1AUja, implantation en recul et en retrait + hauteur maxi à 6 m, avec dérogations possibles.	Alignement à la rue, mitoyenneté d'un ou deux côtés et R+1 maxi, sauf pour les bâtiments d'activités agricoles.	Alignement à la rue, mitoyenneté d'un ou deux côtés et R+1 maxi.	Contribuer à modeler la forme urbaine, et la silhouette de la ville (finalité urbanistique). Lutter contre l'étalement urbain et favoriser la densité. Mieux insérer les édifices dans un paysage très ouvert en lisière du bourg et du village de Fontaine (hauteur limitée des constructions neuves).
QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE ARTICLE 11 et suivants ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS	Dispositions sur la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions : <ul style="list-style-type: none"> Gérées prioritairement dans le SPR en zone UA Gérées prioritairement dans le PLU en zone UB, UL et UE. 	Dispositions sur la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions gérée prioritairement dans le PLU, à l'exception des secteurs des Dolmens et du Vasais, soumis pour partie au SPR. Architecture contemporaine possible Prescriptions sur les clôtures et sur les énergies renouvelables.	Dispositions fortes sur le bâti existant et les constructions nouvelles gérées dans le PLU, hors périmètre SPR.	Dispositions fortes sur le bâti existant et les constructions nouvelles gérées dans le PLU, hors périmètre SPR.	Veiller à une bonne insertion des constructions dans leur environnement et contribuer à la qualité architecturale (l'esthétique).

3.4

LA JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR DÉFINIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Désignation de l'OAP	Description	Enjeux	Justification
A- RUE DES DOLMENS	Le site localisé en accroche sur les fonds de jardin du centre ancien, longe l'entrée Nord du bourg. Ce secteur « tourne actuellement le dos » au bourg. La nouvelle mairie orientée vers le Nord, préfigure la volonté de la commune d'ouvrir le bourg sur le secteur des Dolmens.	<p>Le projet d'aménagement du secteur des Dolmens est prioritaire pour la commune. Il devra prendre en compte d'importants enjeux urbains, patrimoniaux et paysagers.</p> <p>Le futur projet devra en effet véritablement constituer le flanc Nord du bourg, par une greffe urbaine soignée avec le noyau ancien (formes urbaines et densité, hauteur des constructions....) et la nouvelle Mairie afin de conforter le dynamisme du centre-bourg.</p> <p>Ce projet sera en outre attentif à la diversité des fonctions urbaines (habitat, commerces, équipements) et à la mixité sociale.</p> <p>Il aura par ailleurs pour ambition de mettre en valeur les vues sur l'église classée au titre des Monuments Historiques et l'entrée de bourg depuis la RD91.</p> <p>Enfin, il devra participer au désenclavement du bourg, en soignant les connexions avec les quartiers périphériques et en privilégiant les perméabilités interne au futur programme (voirie interquartier, connexions douces).</p>	<p>Lutter contre l'étalement urbain et favoriser la densification,</p> <p>Promouvoir la mixité des fonctions urbaines et la diversité sociale.</p> <p>Maitriser la qualité urbaine du projet (composition soignée du plan masse d'implantation des constructions, des voiries et des espaces collectifs),</p> <p>Protéger le patrimoine pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural et écologique,</p> <p>Favoriser le désenclavement du quartier et les continuités piétonnes.</p>
B- RUE DU MOULIN	Le périmètre de l'OAP vient marquer la limite bâtie en bordure Ouest du bourg, le long de la RD 91b	<p>Le projet à vocation d'habitat s'inscrit dans la politique de dynamisation du bourg engagé par la Commune sur plusieurs secteurs stratégiques. Il devra répondre aux enjeux urbains et paysagers suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le désenclavement du secteur par la réalisation d'une voirie interquartier, - La valorisation de l'entrée de bourg le long de la route départementale, - La prise en compte du périmètre de protection de l'Eglise au titre des Monuments historiques, - La sécurisation des déplacements sur la départementale, - La préservation de la trame bocagère existante. 	
C- RUE DU MOULIN	Le site est localisé en périphérie Ouest du bourg, en accroche sur une route départementale au Sud et une voie communale au Nord. Il correspond à un secteur en dent creuse en transition entre le bourg ancien et les extensions urbaine récentes.	Le projet d'aménagement devra prendre des enjeux urbains et patrimoniaux. Il faudra en effet, veiller à réaliser une transition soignée avec les édifices d'intérêt patrimonial, implantés sur la parcelle à l'Est du périmètre de l'OAP, protéger le mur de clôture en bordure de route départementale, tout en contribuant au désenclavement du secteur par une liaison automobile (en sens unique) et une connexion douce Nord-Sud.	
D- RUE DES CHARMES	Le site est localisé en périphérie Ouest du bourg, en accroche sur une route départementale au Nord et une voie communale au Sud. Il correspond à une dent creuse au cœur d'un tissu pavillonnaire récent.	Le projet d'aménagement devra à contribuer à rendre perméable les différents secteurs attenants par une liaison automobile et une connexion douce permettant de désenclaver les lotissements d'habitation environnants.	
E- RUE DE L'OCEAN	Le périmètre opérationnel de l'OAP se situe dans un secteur d'habitat diffus, le long de la rue de l'Océan.	Le projet d'aménagement veillera à concentrer la desserte des logements en un seul point d'accès, depuis la voie communale.	
F- LA RACONNIERE	Le projet est implanté, à l'Ouest du bourg, en limite Nord du lotissement communal de l'Océan, le long de la voie communale de la rue de la Raconnière.	Le projet d'aménagement veillera à limiter la desserte des logements en un seul point d'accès depuis la voie communale et favorisera les connexions douces avec le lotissement de l'Océan.	
G- LA RACONNIERE	Le projet se situe en limite Ouest de l'agglomération, à proximité immédiate du hameau de la Raconnière, coïncé entre deux anciens corps de la ferme.	L'orientation des constructions sera étudiée avec soin pour proposer des façades de qualité sur voie publique et veiller au bon ensoleillement des logements et des jardins privés.	

H- RUE DE LA PLAINE	Le périmètre de l'OAP correspond à l'emprise pour partie d'un espace vert et terrain de foot existants.	Répondre aux besoins des entreprises 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). Bande plantée d'une vingtaine de mètres de long entre la ZA et les habitations.	Optimiser l'emprise foncière déjà artificialisée. Veiller à la bonne insertion paysagère des constructions dans l'environnement Limiter les nuisances pour les habitants voisins
I-SECTEUR DE VILLNEUVE	L'OAP se situe sur la partie Est du bourg, sur une parcelle en prairie, entourée sur 3 côtés de quartiers d'habitat pavillonnaire, équipés de quatre amorces de voiries.	Le projet d'aménagement devra favoriser le désenclavement de l'îlot en s'appuyant sur le quatre connexions viaires existantes.	Lutter contre l'étalement urbain et favoriser la densification, Protéger le patrimoine pour des motifs d'ordre écologique, Favoriser le désenclavement du quartier et les continuités piétonnes.
J - RUE DU TROUSSPOIL	L'OAP est située dans le centre-bourg en entrée de ville ouest, sur une parcelle en prairie et entourée sur 3 côtés par de l'habitat individuel.	L'orientation des constructions sera étudiée avec soin pour veiller au bon ensoleillement des logements et des jardins privés tout en proposant un aménagement de qualité en limite avec l'espace public.	Lutter contre l'étalement urbain et favoriser la densification. Optimiser des emprises foncières partiellement artificialisées.
K- RUE DU TROUSSPOIL (salle des fêtes)	L'OAP est située dans le centre-bourg en entrée de ville ouest, sur une parcelle actuellement aménagée en stationnement pour la salle des fêtes qui va muter à terme.	Accompagner les changements de fonctions du bâti Développer une offre de logements sociaux à proximité directe des services du bourg	Lutter contre l'étalement urbain et favoriser la densification, Favoriser le désenclavement du quartier et les continuités piétonnes. Promouvoir la mixité des fonctions urbaines et la diversité sociale.
L - RUE DES FRESNES	Le site est localisé en périphérie Ouest du bourg, en accroche sur la rue des Frênes qui dessert d'un côté un quartier pavillonnaire et de l'autre des commerces et la mairie. Il correspond à un secteur en dent creuse en transition entre le bourg ancien et les extensions urbaine récentes.	Le projet d'aménagement devra favoriser le désenclavement de l'îlot en s'appuyant sur la rue des Frênes.	Lutter contre l'étalement urbain et favoriser la densification. Optimiser les voiries et réseaux existants.
M- SECTEUR DU PONT ROUGE	Le périmètre de l'OAP correspond au programme « O'Gliss Park », porté par l'entreprise Océano Loisirs, parc de loisirs aquatiques du secteur du Pont Rouge, et de son extension potentielle.	<i>Maitriser la qualité d'insertion du projet dans son environnement</i> <ul style="list-style-type: none"> Favoriser une intégration optimale du programme des constructions et des aménagements dans le site : <ul style="list-style-type: none"> en conservant la trame bocagère, les bosquets et les boisements existants à l'intérieur et en périphérie immédiate du projet, en traitant les lisières du projet et notamment celles ouvertes sur la RD 949, les autres lisières étant moins exposées et moins sensibles car déjà naturellement végétalisées, en apportant une attention particulière aux édifices (hauteur, couleur, matériaux, paysagement). <i>Maîtriser les déplacements générés par le projet</i> <ul style="list-style-type: none"> Permettre une bonne gestion des circulations automobiles et des continuités douces sur et autour du projet d'aménagement : <ul style="list-style-type: none"> En limitant les accès au site, depuis le barreau situé sur l'ancienne RD 747, En sécurisant les carrefours pour mieux répondre à la fréquentation du site et aux usagers locaux (riverains, agriculteurs), En conservant les chemins ruraux associés à la trame bocagère pour leur usage actuel (desserte des parcelles cultivées pour les agriculteurs) et futurs (continuités piétonnes et cyclables). <i>Maitriser les nuisances</i> Diminuer les nuisances pour les habitations riveraines du site (bruit, circulation sécurisée), et pour les visiteurs du jardin vis à vis des infrastructures routières.	Mutualiser les équipements existants. Favoriser le développement économique. Veiller à la bonne insertion paysagère des constructions dans l'environnement

