

Département de la Vendée
Communauté de communes Vendée Grand Littoral

**Enquête Publique du 14 mars 2024 au 28 mars 2024,
relative au projet de modification du Plan Local
d'Urbanisme (PLU)
de la commune du Bernard (85560)**



PARTIE 2 :
Conclusions motivées et avis

COMMISSAIRE ENQUÊTEUR : Bruno RIVALLAND

Sommaire

1 Cadre réglementaire et contextuel de l'enquête	3
2 Présentation générale du projet.....	4
2.1 Objectifs globaux du projet	4
2.2 Objectifs particuliers du projet de modification du PLU.....	5
3 Enquête	6
3.1 Déroulement de l'enquête	6
3.2 Participation et observations du public	7
4 Avis et observations des Personnes Publiques Associées (PPA)	8
5 Synthèse des observations du public et des PPA.....	8
5 Mémoire en réponse	9
7 Avantages et difficultés du projet soumis à enquête	11
8 Bilan des enseignements de l'enquête	13
9 Conclusions motivées et avis	14

1 Cadre réglementaire et contextuel de l'enquête

Le cadre réglementaire de cette enquête publique s'articule à partir du code de l'environnement et notamment les articles L.123-1 et suivants, du code de l'urbanisme, du décret n° 2005-935 du 2 août 2005 et des listes départementales d'aptitude aux fonctions de Commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2023.

La Communauté de communes Vendée Grand Littoral porte ce projet qui concerne la demande de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune du Bernard qui consiste plus précisément et en premier à procéder à la modification des dispositions réglementaires de la zone UL, et à l'adaptation de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle correspondante « H », en vue de permettre l'implantation de construction à destination d'hébergement hôtelier. En deuxième, il s'agit également de procéder à la modification de l'OAP sectorielle «K» en zone UA, en vue d'y permettre la réalisation d'une résidence d'artistes et l'installation de commerces.

Le projet de modification du document d'urbanisme s'inscrit dans le champ d'application de l'article L.153- 31 du Code de l'urbanisme et de la procédure de modification « de droit commun » du document d'urbanisme. La modification « de droit commun » du PLU est une procédure rapide du PLU. Cette modification permet donc de faire évoluer le règlement (écrit et graphique) et les OAP du PLU. La modification ne peut toucher les orientations générales du PADD, la réduction significative d'une zone Agricole (A) ou Naturelle (N), une disposition de protection de l'environnement ou aggraver un risque de nuisance. Dans le cas contraire, c'est une procédure de révision du PLU qui doit être engagée. Les Personnes Publiques Associées (PPA) sont consultées et apportent leur avis, conformément à l'article L153-16 du code de l'urbanisme. Le PLU ou sa modification est approuvé par le Conseil communautaire, ceci après remise du rapport et des conclusions du Commissaire enquêteur et analyse des avis.

L'ensemble du dossier d'enquête publique présenté par la Communauté de communes Vendée Grand Littoral et finalisé en décembre 2022, l'arrêté communautaire AR 2024 -04-PR et l'arrêté AR 2024-04-PRter du 19 février 2024 qui annule et remplace pour erreur matérielle le premier nommé en portant ouverture et la décision n° E 24000008 /85 du Président du Tribunal de Nantes du 22 janvier 2024 pour désignation du Commissaire enquêteur autorisent la mise en œuvre de cette enquête publique.

Les avis fournis par la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe), la Chambre d'Agriculture Vendée, la Commission Urbanisme, Habitat, Aménagement du Territoire du Conseil départemental de la Vendée participent à appréhender les données qui entourent le projet porté par la Communauté de communes Vendée Grand Littoral.

La délibération du Conseil communautaire du 12 juillet 2023, relative à la non soumission de la procédure à Evaluation environnementale dans le cadre de la modification du PLU de la commune du Bernard précise que la saisine de la MRAe a été réceptionnée le 20 mars 2023

et que par l'avis conforme n° 2023 ACPDL26/PDL-2023-6862 de la MRAe confirme que le projet de modification du PLU n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et il n'est pas nécessaire de le soumettre à évaluation environnementale. En conséquence, le Conseil communautaire décide que le dossier de modification du PLU ne fera pas l'objet d'une évaluation environnementale.

2 Présentation générale du projet

2.1 Objectifs globaux du projet

D'une manière générale, on peut dire qu'un PLU ne peut être totalement et durablement adapté. Les évolutions réglementaires et économiques qui nécessitent notamment des projets d'investissement non connus au moment de l'approbation du document initial nécessitent que le PLU soit rendu compatible sur certains secteurs pour rendre possible des projets d'aménagement. Egalement, le renforcement de la coopération intercommunale et de l'aménagement de l'espace communautaire influe également sur les évolutions des documents d'urbanisme communaux. En effet, les Communautés de communes qui agissent au niveau d'un territoire intercommunal tendent à travailler à structurer et donner un cap commun et cohérent à l'ensemble des communes qui la compose.

De façon plus spécifique, l'objet de cette enquête est à mettre en partie en lien avec ces premiers constats. La commune du Bernard est une commune de 1239 habitants et est intégrée à la Communauté de communes Vendée Grand Littoral composée de 20 communes pour une population d'environ 33000 personnes. Une des particularités de cette Communauté de communes est qu'elle intègre à la fois des communes riveraines de l'océan Atlantique concernées par la loi littoral de 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral dont l'objectif est de tendre à concilier préservation et développement durable et d'autres communes situées en rétro littoral. Au regard du cadrage de cette loi Littoral et bien que tenant compte des évolutions possibles à partir de certains volets de la loi Elan de 2018 (Loi logement, de l'aménagement et du numérique) qui ouvre de nouvelles possibilités aux communes du littoral, la bourgade du Bernard en toute proximité de l'océan mais non côtière participe aux objectifs de structuration de la Communauté de communes à partir de son statut de commune en rétro littoral.

Cet ensemble de données amène la Communauté de communes Vendée Grand Littoral porteuse du projet au regard de ses prérogatives à proposer des évolutions du PLU sur la commune du Bernard. Ces nouvelles perspectives qui concernent deux zones du territoire bernardais sont présentées dans le sous chapitre suivant.

2.2 Objectifs particuliers du projet de modification du PLU

Le projet d'urbanisme modification de droit commun de la commune du Bernard et soumis à enquête publique concerne deux secteurs de la commune dont les caractéristiques sont d'une part de procéder à la modification des dispositions réglementaires de la zone UL, et à l'adaptation de l'orientation d'aménagement et de programmation sectorielle « H » correspondante et dite rue de la Plaine, en vue de permettre l'implantation de construction à destination d'hébergement hôtelier. D'autre part de procéder à la modification de l'OAP sectorielle « K » dite de la rue du Troussepoils en zone UA, en vue d'y permettre la réalisation d'une résidence d'artistes et des commerces.

La modification porte sur des secteurs déjà identifiés en zone urbaine dont les questions de compatibilité environnementale avaient pu être mesurées au cours de l'évaluation environnementale initiale du PLU qui a été approuvé en janvier 2019, seule la destination finale de ces secteurs a vocation à évoluer.

Pour les deux secteurs impactés par le projet de modification, le tableau présenté ci-après met en perspective à partir de l'évaluation environnementale de 2019, les modifications envisagées et soumises à enquête publique.

Evaluation environnementale pour PLU 2019				Etat des lieux, projet et moyen qui justifie la modification PLU 2024
OAP	Enjeux Etat initial	Mesures définies par l'OAP	Effets de l'application du PLU et mesures à prendre	
« H » Rue de la Plaine	.Surface : 20550m ² .En prolongement de la zone d'activité .Ancien terrain de football .Présence de haies horticoles sur le pourtour	<u>Destination</u> : .activités économiques et zone de loisirs <u>Mesures définies</u> : .Protection et valorisation des haies en bordure de rue .Création d'un espace vert tampon et d'un cheminement doux, au contact de la zone bâtie riveraine	<u>Effets</u> : . Pas d'effet notable sur les habitats et la faune . Pas d'impact sur les zones humides et l'activité agricole	<u>Etat des lieux</u> : un ancien terrain de football dont la partie Est se situe en zone UL (zone qui accueille des équipements d'intérêt collectif de sports, de plein air ou de loisirs) et la partie Ouest en zone 1AUe (zone à urbaniser à vocation d'activité économique). L'ensemble étant couvert par l'OAP « H ». L'ancien terrain de football qui est un foncier communal est à ce jour majoritairement occupé par un circuit (pour voitures radiocommandées) non mentionné dans la notice de présentation du dossier d'enquête et non évoqué dans l'Avis conforme de la MRAe. Néanmoins, la création de ce circuit a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas auprès de la DREAL qui dispense cette installation d'étude d'impact, en outre parce que la nature de l'activité sur la base de voitures électriques n'est pas susceptible de présenter des niveaux sonores potentiellement élevé. <u>Projet motivant l'évolution de l'OAP</u> : Sur un espace dédié à ce jour à des projets publics, permettre à la commune du Bernard d'autoriser la mise en œuvre de projets de loisirs privés, type projet d'hébergement hôtelier léger, alors qu'elle

				<p>n'a pas d'intention en ce sens et qu'elle est en manque de foncier.</p> <p><u>Moyen</u> : En accord avec les projets de la commune, permettre réglementairement l'autorisation de construire en zone UL des habitations légères de loisirs et d'y installer des constructions liées à une activité de loisirs. Ce projet d'aménagement devra veiller à la bonne insertion des futures constructions dans un paysage très ouvert.</p>
<p>« K » Rue du Troussepoils</p>	<p>. Surface 2915m² . Dent creuse de l'agglomération .Parcelle artificialisée (parking), non agricole</p>	<p><u>Destination</u> :</p> <p>. habitat <u>Mesures définies</u> :</p> <p>. Protection et valorisation de l'alignement . Traitement paysager des lisières</p>	<p><u>Effets</u> :</p> <p>. Pas d'effet notable sur les habitats et la faune . Pas d'impact sur les zones humides et l'activité agricole <u>Mesures à prendre</u> :</p> <p>Optimisation de l'orientation des lots pour un apport solaire</p>	<p><u>Etat des lieux</u> : cette OAP se situe en zone UA qui autorise une grande mixité fonctionnelle et est également au sein du secteur « C » de mixité sociale. A noter que l'OAP ne précise pas une part minimale pour la programmation de logements sociaux. Actuellement l'OAP « K » intègre un parking non entretenu sur environ 80% de sa surface et 20% de ce périmètre (au sud) accueille des équipements pour le tri sélectif. L'ancienne salle des fêtes communale au nord du parking (hors OAP) est en cours de réhabilitation dans le cadre d'un projet privé dont la destination est un aménagement pour salle d'exposition. <u>Projet motivant l'évolution de l'OAP</u> : Sur le parking existant construire deux ateliers et un magasin dédié à la vente de produits locaux et dans un même bloc, cinq locaux de type bourrines vendéennes plus une salle de conférence et un restaurant. Cet ensemble serait paysagé grâce à la création d'un chemin creux, d'un verger, d'un potager et de diverses plantations. Un local vélo et des places de parking complètent la réalisation envisagée. <u>Moyen</u> : faire évoluer l'OAP, pour augmenter la surface nécessaire aux constructions envisagées et en conséquence réorganiser les différents types d'emprises ainsi qu'adapter les principes paysagers. Spécifiquement l'OAP en cours mentionne deux logements minimum, après évolution la destination des constructions possibles sera précisée et pourra concerner de l'hébergement touristique et ou logement, des commerces, de l'activité artisanale et commerciale et une salle pour conférence.</p>

3 Enquête

3.1 Déroulement de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée du 14 mars 2024 au 28 mars 2024 conformément aux dates mentionnées au sein de l'Avis en faisant publication. Deux permanences se sont tenues au siège de l'enquête publique c'est-à-dire dans les locaux de la mairie de la commune du Bernard. Le Commissaire enquêteur a reçu toute l'aide nécessaire de la part des professionnels chargés du suivi et de l'organisation de l'enquête au niveau de la Communauté de communes Vendée Grand Littoral et du Bernard pour mener à bien sa mission. Pour prendre connaissance plus directement de certains aspects qui entourent le

projet de modification et avoir ainsi un éclairage particulier sur des données spécifiques des évolutions envisagées, le Commissaire enquêteur a échangé avec Monsieur Loïc CHUSSEAU Maire du Bernard. En amont de l'enquête publique, durant celle-ci et en aval de sa clôture, hors du temps des permanences, le Commissaire enquêteur s'est déplacé trois fois sur la commune du Bernard afin de visualiser les deux sites concernés pour une approche plus complète du projet et également appréhender plus objectivement les enjeux à partir notamment des échanges avec le représentant du porteur de projet. Le troisième déplacement deux jours après la clôture de l'enquête a été motivé par le besoin pour le Commissaire enquêteur d'apprécier de manière empirique le niveau sonore produit par les voitures radiocommandées thermiques. Une première session de roulage de ces voitures s'est déroulée le 30 mars sur le circuit installé sur l'ancien terrain de football, néanmoins seules des voitures électriques ont évolué lors de ces séances.

Le chapitre 2 de la première partie de ce rapport aborde et détaille les éléments constitutifs du déroulement de cette enquête.

3.2 Participation et observations du public

→ Approche comptable des observations :

- Observations inscrites au registre papier : 12
- Observation par courriel : 1 (intégrée au registre papier)
- Observation par courrier : 0

→ Approche qualitative des observations : le Commissaire enquêteur retient que cette enquête publique de droit commun qui s'est déroulée sur quinze jours a été l'occasion d'une expression certaine du public, même si une minorité de celui-ci s'est déplacée aux permanences pour avoir des informations sur des éléments du PLU, voire le futur PLUi, non en lien direct avec l'objet de l'enquête.

Les 13 observations écrites sur le registre dont le courriel intégré à ce même registre constituent un apport supplémentaire qualitatif vis-à-vis du contenu initial du dossier présenté et ont incité le Commissaire enquêteur à interroger le porteur de projet sur des aspects périphériques du dossier qui néanmoins interfèrent avec l'objet de l'enquête.

Le contenu de ces observations et du courrier est repris et soumis à un questionnement au porteur de projet dans le cadre du procès verbal de synthèse. La Communauté de communes Vendée Grand Littoral apporte des réponses via son Mémoire en réponse.

4 Avis et observations des Personnes Publiques Associées (PPA)

Les avis sont présentés par date de parution au sein du tableau suivant.

Instances consultées	Dates	Avis	Recommandations et Observations
Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)	22/05/2023	Le projet de modification du PLU de la commune du Bernard, n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et il n'est pas nécessaire de le soumettre à évaluation environnementale.	Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme la communauté de communes Vendée Grand Littoral rendra une décision dans ce sens.
Conseil départemental	05/09/2023	Après examen par les services départementaux, cette modification n'appelle pas d'observation.	
Chambre Agriculture Vendée	06/09/2023	Les évolutions proposées dans le projet de modification n'entraînent aucune incidence supplémentaire pour l'activité agricole. Un avis favorable au projet est émis.	

5 Synthèse des observations du public et des PPA

- En premier lieu, il faut constater que la grande majorité des observations du public concernent non pas les modifications des dispositions réglementaires urbanistiques objet même de l'enquête, mais majoritairement les possibles répercussions au niveau sonore liées à une possible activité de voiture radiocommandées thermiques sur le circuit installé sur une des deux zones. Une observation est une demande de précision sur les hauteurs autorisées pour les constructions envisagées sur la zone qui doit accueillir le projet d'une résidence d'artistes et des commerces et pour ce même secteur une observation du public exprime une interrogation voire un point de vue négatif vis-à-vis des conditions économiques locales qui entourent les perspectives d'installation d'un nouveau commerce de restauration et d'une salle de conférence.

Précisément, concernant le public qui s'est exprimé, on observe donc une forte réticence vis-à-vis de l'activité de voitures radiocommandées et spécifiquement vis-à-vis des voitures à énergie thermique. Ce sont les riverains du circuit où évoluent ces voitures qui font savoir leur inquiétude, voire leur opposition vis-à-vis des potentielles nuisances sonores émises par les moteurs thermiques.

L'observation qui concerne une question sur les hauteurs autorisées pour les constructions en projet sur le parking de l'ancienne salle des fêtes rejoint la demande faite par le Commissaire enquêteur pour l'aménagement envisagé afin de clarifier la nature, les destinations, les dimensions et l'orientation des futurs bâtiments, ainsi que l'environnement paysagé du site et l'intégration des espaces parking dans cet ensemble.

Une troisième thématique est abordée au sein d'une observation, à savoir la pertinence de prévoir dans le cadre des aménagements en prévision sur le parking évoqué en amont, une salle de conférence et un commerce de restauration. Selon l'auteur de la contribution, cela serait susceptible de faire concurrence avec une autre infrastructure municipale existante et avec un futur bar restaurant en cours de construction. Cette observation fait aussi état des deniers publics qui seraient mal utilisés selon son appréciation.

- Pour les trois PPA qui se sont exprimées, on doit d'une part retenir les avis favorables et l'absence d'observation de la part de la Chambre d'Agriculture et du Conseil départemental. D'autre part la MRAe formalise un avis conforme sur le projet de modification du PLU. Le Commissaire enquêteur prend acte de cette décision, tout en observant que le contenu de l'avis n'évoque pas l'existence du circuit pour voitures radiocommandées sur une des deux zones concernées (ancien terrain de football). Comme abordé dans le sous paragraphe précédent, les possibles conséquences sonores et donc environnementales provoquées par l'évolution des voitures notamment thermiques sur ce circuit sont par contre largement abordées dans les contributions du public.

5 Mémoire en réponse

Réponses apportées par la Communauté de communes Vendée Grand Littoral porteuse du projet de modification du PLU de la commune du Bernard, aux trois questions posées par le Commissaire enquêteur dans le cadre de son Procès Verbal :

Réponse 1 : comme il a été rappelé dans la contextualisation de la question du commissaire enquêteur, le circuit de voitures radiocommandées est déconnecté de l'objet de l'enquête.

En effet, la modification réglementaire vise à ouvrir des possibilités en matière d'aménagement notamment en hôtellerie de plein-air, alors que le permis d'aménager portant sur le circuit a été instruit et autorisé en parallèle de la procédure.

Le secteur UI du PLU actuel n'ouvre pas à beaucoup de possibilités en matière d'aménagement. L'objet d'une telle procédure est de permettre à la commune de ne pas « se fermer de porte » sur l'accueil d'activités sur son territoire. A fortiori, pour deux raisons ; Premièrement, le tourisme est une des activités principales du territoire (échelle Vendée). Ainsi, la commune du Bernard se laisse la possibilité d'accueillir des activités. Deuxièmement, une complémentarité en matière d'offre doit pouvoir se développer entre le littoral (espace sous pression et contraint) et le rétro-littoral (Le Bernard étant bien connecté à la station balnéaire de Longeville-sur-Mer).

Par ailleurs, la question porte également sur l'intérêt de réaliser une rencontre avec les habitants du lotissement et le porteur de projet du circuit sous l'égide de Monsieur le Maire. Les craintes en matière de nuisance sonore ont été rapportées dans l'enquête avant l'ouverture du circuit. Il s'avère que le porteur de projet s'est engagé à ne pas faire fonctionner de voitures thermiques sur le circuit. Ainsi, l'initiative d'une telle réunion appartient d'avantage au gestionnaire du circuit. Elle pourra s'avérer nécessaire, si les risques sont fondés.

Réponse 2 : la question porte sur une éventuelle mise en concurrence des activités sur la commune du Bernard, entre la salle des fêtes du Bois Plaisant, l'ouverture d'un bar-restaurant et le projet de modification de l'OAP K rue du Troussepoils portant sur un secteur permettant la réalisation de projets artisanaux, commerciaux, et d'hébergements. Au regard des activités présentes sur la commune, le projet permet de développer l'offre de services et de commerces du centre-bourg. C'est d'ailleurs l'orientation J11-2 du PADD du PLUi porté par la communauté de communes Vendée Grand Littoral (actuellement en cours d'élaboration). En effet, favoriser, maintenir et développer le commerce dans les bourgs ruraux est une volonté affirmée dans la politique d'aménagement du territoire à l'échelle locale.

Par ailleurs, le projet revêt un caractère culturel. En effet, le projet est tourné vers les arts et offre une complémentarité d'offre par son côté atypique, dans le paysage du centre bourg de la commune du Bernard voire à une échelle plus large. Ainsi, le projet n'est pas regardé comme concurrent aux autres équipements de la commune mais comme venant s'inscrire en complémentarité.

Réponse 3 : le schéma présent dans le cadre de la notice de modification du PLU n'est là que pour l'illustration du document. Il s'agit d'un élément graphique, qui n'a pas de porté réglementaire. L'objet de la modification concerne l'orientation d'aménagement et de programmations (OAP). L'OAP n'a pour objet que de définir les intentions d'aménagement sans rentrer dans la volumétrie précise du projet. Ainsi, il n'est pas prévu d'intégrer d'autres règles que celles du règlement du PLU sur le secteur. Pour complément, le règlement du PLU limite la hauteur des bâtiments à 6 mètres à l'égout. Par ailleurs, le secteur est situé dans le secteur du site patrimonial remarquable. A cet effet, l'Architecte des Bâtiments de France rendra un avis conforme sur le projet de permis de construire qui devra évidemment s'inscrire

dans le contexte local (architecture, paysage, environnement). Par conséquent, il ne sera pas fourni un document plus précis que l'orientation d'aménagement afin de permettre au porteur de projet d'inscrire son projet en cohérence et conformité avec le règlement du PLU et celui du Site Patrimonial Remarquable.

7 Avantages et difficultés du projet soumis à enquête

Le Commissaire enquêteur fait le choix de traiter les avantages et difficultés du projet de modification du PLU, en l'abordant dans un premier temps de façon générale et dans un deuxième temps, par secteur identifié et concerné par la modification.

LES AVANTAGES	LES DIFFICULTES
<p>→Ce projet de modification du PLU de la commune du Bernard porté par la Communauté de communes Vendée Grand Littoral est approuvé par la commune concernée ce qui démontre une approche partagée de la part des deux collectivités.</p> <p>→Les perspectives de développement économiques de la commune du Bernard qui motivent le projet de modification du PLU, s'inscrivent en cohérence avec les projets d'évolution territoriale de la Communauté de communes Vendée Grand Littoral.</p> <p>→La MRAe mentionne que la modification envisagée n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine et formule en conséquence un avis conforme au regard des éléments en sa possession.</p> <p>→Les deux avis formulés par les deux PPA, à savoir la Chambre d'Agriculture et le Conseil départemental sont favorables au projet.</p> <p>→Les contributions du public très</p>	<p>→Le dossier présenté pour avis à la MRAe de part une problématique calendaire ne fait pas état d'une évolution de l'utilisation d'une partie d'un des deux secteurs concernés (rue de la Plaine), alors que l'arrêté de la DREAL retient pour sa décision d'examen au cas par cas l'existence du circuit pour voitures radiocommandées puisque l'objet en est l'autorisation de fonctionnement car dispensé d'étude d'impact.</p>

<p>majoritairement n'expriment pas une opposition directe au projet de modification vis-à-vis des évolutions réglementaires et urbanistiques présentées dans le dossier.</p>	
<p><u>1^{er} secteur : pour modification des dispositions réglementaires de la zone UL et adaptation de l'OAP « H », en vue de permettre l'implantation de construction à destination d'hébergement hôtelier.</u></p> <p>→L'autre zone UL située au nord de la commune ne dispose plus de la surface nécessaire pour une implantation d'hébergements hôteliers. Ce type de création sur cette commune en rétro littoral est cohérente les orientations programmées du PADD en cours d'élaboration dont l'axe 2 et son point J « Structurer les polarités urbaines littorales et renforcer leur complémentarité avec les centralités rétro-littorales ».</p> <p>→L'arrêté de la DREAL qui dispense d'étude d'impact le projet de création d'un circuit de voitures radiocommandées stipule notamment que le niveau des émissions sonores (sur la base de voitures à motorisation électrique) n'est pas potentiellement élevé.</p> <p>→L'information apportée par les responsables du circuit qui précisent ne plus vouloir permettre aux voitures radiocommandées thermiques de rouler sur leur circuit.</p>	<p><u>1^{er} secteur : pour modification des dispositions réglementaires de la zone UL et adaptation de l'OAP « H », en vue de permettre l'implantation de construction à destination d'hébergement hôtelier.</u></p> <p>→La justification affichée pour faire évoluer le règlement de cette zone n'est pas en corrélation avec la nouvelle activité (circuit pour voitures radiocommandées) installée depuis le début de l'année 2024 sur le terrain de football en partie en zone UL.</p> <p>→Les contributions apportées par les riverains formalisent une crainte vis-à-vis des potentielles nuisances sonores si le circuit installé sur cette zone voit évoluer des voitures radiocommandées à motorisation thermique.</p> <p>→La décision municipale qui fait l'objet d'une information au conseil municipal du 9 mai 2023 à la fois cadre les horaires autorisés pour des voitures radiocommandées thermiques, mais dans un même temps de par son instauration confirme la possibilité d'entendre évoluer ce type de motorisation sur ce terrain.</p>
<p><u>2^{ème} secteur : pour modification de l'OAP « K » rue du Troussepoils en zone UA, en vue d'y permettre la réalisation d'une résidence d'artistes.</u></p> <p>→Actuellement, sur ce secteur se trouve un parking désaffecté avec un sol stabilisé en mauvais état. L'aménagement envisagé qui</p>	<p><u>2^{ème} secteur : pour modification de l'OAP « K » rue du Troussepoils en zone UA, en vue d'y permettre la réalisation d'une résidence d'artistes.</u></p>

<p>comprend du bâti et du stationnement mais aussi des espaces verts et paysagés peut être considéré comme un embellissement de ce périmètre.</p> <p>→ De façon spécifique concernant les constructions envisagées, ces dernières seront soumises à consultation auprès de l'architecte des bâtiments de France (précisions apportées par la MRAe) au regard de la proximité de l'église du bourg.</p>	<p>→ Au regard d'une approche strictement réglementaire vis-à-vis de l'OAP dont l'objectif n'est pas de déterminer clairement les volumes et dimensions des bâtiments et différents espaces constitutifs du futur projet d'aménagement, la notice de présentation du dossier d'enquête apporte seulement des éléments intentionnels et non précis concernant les perspectives envisagées.</p>
--	---

8 Bilan des enseignements de l'enquête

Le projet de modification du PLU de la commune du Bernard est porté par la Communauté de communes Vendée Grand Littoral selon ses prérogatives. Le premier constat est que la commune concernée est impliquée dans les projets de modification envisagés et soutient les évolutions envisagées au sein du dossier. Ces évolutions du PLU interviennent en amont du futur PLUi de la Communauté de communes dont l'élaboration a été prescrite en 2021 pour une finalisation programmée pour 2025. Ce calendrier de façon générale s'inscrit dans une certaine logique et autorise jusqu'à 2025, au niveau des différentes communes qui composent la Communauté, des procédures évolutives concernant l'urbanisme.

Le Mémoire en réponse fourni par le porteur de projet participe à démontrer que celui-ci a pris globalement en considération les questions posées au sein du Procès Verbal. Néanmoins notamment la réponse apportée à la question 1 peut nécessiter selon le Commissaire enquêteur une recommandation. Les réponses pour les questions 2 et 3 rendent plus compréhensibles les modifications et évolutions prévues en les situant d'une part dans un cadre réglementaire et d'autre part dans le contexte communautaire et local du projet.

La tenue de l'enquête sur ce projet de Modification du PLU a suscité un certain nombre d'observations de la part du public. Le contenu de certaines contributions a été l'occasion pour le Commissaire enquêteur d'appréhender des aspects périphériques à l'objet même de l'enquête. De fait, les éléments qui en sont ressortis ont participé à enrichir le dossier d'enquête, notamment en abordant un critère environnemental comme la production de bruit qui peut provoquer des nuisances sonores avec potentiellement des conséquences au niveau de la qualité de vie, voire sur la santé humaine.

Egalement, le Commissaire enquêteur a sollicité le porteur de projet pour une information plus précise sur la volumétrie des futurs bâtiments pressentis dans le cadre du projet d'aménagement rue Troussepoils. La réponse apportée donne notamment des précisions sur les limites de hauteur des constructions et répond ainsi, en outre à une interrogation formulée dans une contribution du public.

Enfin, le questionnement issu d'une contribution sur une éventuelle concurrence au niveau d'activités commerciales sur la commune trouve une réponse à partir d'un des axes du PADD du PLUi en cours d'élaboration.

Les avis des PPA vont aussi dans le sens d'approuver les modifications proposées. Spécifiquement, l'avis de la MRAe stipule qu'il n'est pas nécessaire de soumettre ce projet de modification à évaluation environnementale.

9 Conclusions motivées et avis

A l'issue des 15 jours d'enquête et des derniers éléments obtenus dans les huit jours après la clôture de cette même enquête, consécutivement à la prise de connaissance du dossier et des éléments complémentaires apportés par les parties prenantes du projet, dont le mémoire en réponse du porteur de projet, après l'examen des avis des PPA consultées et suite aux observations collectées auprès du public, j'ai acquis la conviction que ce projet de modification du PLU de du Bernard porté par la Communauté de communes Vendée Grand Littoral qui de plus est en adéquation avec les attentes de la municipalité de la commune concernée répond aux objectifs identifiés et développés dans le dossier.

Egalement, les caractéristiques de ce projet s'inscrivent dans le cadrage réglementaire pour ce qui est de la définition et du respect du code de l'urbanisme. Cependant, je retiens que pour le point du projet d'évolution du PLU qui consiste à la modification des dispositions réglementaires de la zone UL et à l'adaptation de l'OAP sectorielle correspondante, en vue de permettre l'implantation de construction à destination d'hébergements hôteliers, cette notion spécifique du dossier soumis à enquête publique à nécessité une clarification.

Au-delà des aspects urbanistiques, la juxtaposition du projet de modification réglementaire de ce secteur dont l'objectif affiché est de permettre l'implantation d'hébergements hôteliers, avec la procédure conduisant à l'autorisation pour permis d'aménager d'un circuit pour voitures radiocommandées électriques sur le même site à d'une part porter à confusion et d'autre part à entraîner un questionnement légitime sur les possibles répercussions en terme de nuisance sonore. En effet le document municipal signé par le Maire de la commune du Bernard dont l'objet est la réglementation de l'utilisation des voitures radiocommandées thermiques à la fois participe à cadrer les temps de roulage de ce type de voitures. Mais dans un même temps il signifie aussi la possibilité de voir sur le circuit des voitures télécommandées thermiques et en conséquence d'entendre le bruit provoqué

par leurs moteurs. Pour l'ensemble de ces raisons j'ai interrogé durant l'enquête le porteur de projet et le Maire du Bernard sur les circonstances qui ont conduit à cette situation. En parallèle, les riverains du circuit ont fortement exprimé leur inquiétude vis-à-vis de potentielles nuisances sonores. Enfin, les exploitants du circuit au regard du contenu des contributions ont pris dans les premiers jours qui ont suivi la fin de l'enquête, la décision de ne plus autoriser les voitures radiocommandées thermiques sur leur circuit.

Suite à une question que je pose dans le cadre de mon Procès Verbal de synthèse sur l'ensemble de ces données, le porteur de projet dans son Mémoire en réponse prend en considération cette problématique tout en ne répondant pas à ma demande de l'organisation d'une réunion publique officielle par la municipalité du Bernard sur les décisions prises sur ce sujet. A ce jour, je constate certes la décision des exploitants de ne plus faire rouler de voitures radiocommandées thermiques sur leur circuit. Nonobstant, cette décision n'est à ce jour tracée qu'à partir d'un simple courriel qui m'a été adressé par les exploitants du circuit. Les riverains ne sont pas informés officiellement de cette évolution.

Mon unique recommandation consiste donc à maintenir ma demande d'organisation d'une réunion publique en direction des riverains du circuit sous l'égide de Monsieur CHUSSEAU Maire de la commune du Bernard afin de les informer officiellement de l'absence de risque vis-à-vis des nuisances sonores provoquées par des moteurs thermiques puisque les voitures radiocommandées évoluant avec ce type de motorisation ne seront plus acceptées sur le circuit. Une décision municipale qui entérine l'interdiction des voitures radiocommandées thermiques sur ce secteur serait potentiellement une plus value qui clôturerait définitivement ce sujet. Ce temps d'information pourrait également être l'occasion pour Monsieur le Maire de donner des éléments d'information sur le possible devenir de ce secteur.

Toutefois les données abordées ci-avant dans ce chapitre me conduisent à avoir une appréciation majoritairement positive du projet, ceci hormis la recommandation formulée en amont. Au regard que mes remarques et propositions énoncées au sein de la recommandation, ne sont pas en lien avec l'objet même du projet de modification, il ne peut s'agir d'une réserve qui viendrait pondérer mon avis.

Mes conclusions à l'issue de la procédure d'enquête publique s'appuient notamment sur les points suivants :

- la conformité de l'enquête avec les arrêtés n° AR 2024-04-PR et AR 2024-04-PRter en date du 19 février 2024 qui prescrivent l'enquête ;
- le contenu du dossier initial présenté à l'enquête ;
- les éléments apportés dans le cadre du Mémoire en réponse ;

- le peu d'observations défavorables au projet de modification en lui même, tout en tenant compte des contributions du public qui incitent en outre à ne négliger aucune conséquences périphériques qui pourrait découler de l'aménagement actuel d'un des deux sites concernés ;

- les informations complémentaires et les explications fournies en cours d'enquête par Monsieur LATRACE représentant du porteur de projet, les éléments contextuels apportés par Monsieur CHUSSEAU Maire de la commune du Bernard ;

Ceux-ci participent à étayer et à éclairer mon avis qui va se décliner suivant les deux secteurs impactés par le projet de modification du PLU de la commune du Bernard.

Compte tenu de l'exposé des analyses et commentaires qui précèdent et des éléments évoqués pour conforter mon appréciation, j'émet :

- **Un avis favorable concernant d'une part le projet de modification des dispositions réglementaires de la zone UL actuellement restreinte aux équipements publics et d'autre part l'adaptation de l'OAP sectorielle correspondante afin de permettre et d'autoriser des projets de résidence hôtelière ou d'hôtellerie de plein air.**

→ D'un point de vue général, mon avis favorable est déterminé par l'intérêt du projet au regard de la nécessité de rendre possible pour la commune rétro-littorale du Bernard et donc non soumise à la Loi littoral de pouvoir accueillir un nouvel équipement de type résidence hôtelière sur son territoire. Le développement du Bernard au sein de sa Communauté de communes s'inscrit en cohérence avec les projets portés par cette dernière collectivité. La possibilité d'autoriser au Bernard des nouveaux équipements aujourd'hui plus difficilement envisageables sur une commune riveraine de l'océan répond à la fois à un intérêt économique en lien avec l'activité touristique vendéenne et dans un même temps n'altère pas les impératifs qui s'imposent pour protéger le littoral du département au niveau environnemental.

→ De façon plus spécifique, la zone UL située à l'entrée nord du bourg du Bernard qui accueille trois équipements collectifs et publics n'a pas la capacité d'absorber un nouvel aménagement de type hébergement hôtelier. Par contre, la zone UL localisée au sud du bourg donc du côté de la commune côtière voisine Longeville sur mer peut intégrer l'aménagement touristique souhaité par la commune. Cette dernière n'a pas à ce jour de projet public pour utiliser le foncier existant et est donc disposée à autoriser un projet privé de loisir. Pour permettre une future réalisation touristique, le projet de modification des deux pièces du PLU, à savoir l'évolution du règlement de la zone UL pour y pouvoir y insérer également des constructions pour hébergement hôtelier et le règlement de l'OAP sectorielle qui couvre en partie cette zone et qui permet à ce jour seulement l'implantation d'activités économiques doivent en conséquence être modifiés. L'ensemble des propositions des évolutions des règles qui cadrent la gestion de l'urbanisme de ce secteur me semble répondre aux besoins identifiés, sachant que de plus l'évolution souhaitée de la zone UL

n'est pas extensible car il est bien mentionné dans le dossier qu'il s'agit de pouvoir uniquement, donc strictement permettre un futur projet hôtelier.

●Un avis favorable pour procéder à la modification de l'OAP sectorielle rue du Troussepoils en zone UA, en vue d'y permettre la réalisation d'une résidence d'artistes et des commerces.

→ Mon avis favorable sur ce deuxième point qui initie l'enquête publique trouve principalement ses origines à partir de deux dimensions que sont les paramètres environnementaux et socio-économiques. Le projet présenté semble s'accorder avec la configuration actuelle du bourg du Bernard et devra au moment de la présentation du permis de construire être soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Le porteur de projet précise dans son Mémoire en réponse que l'aménagement devra intégrer les notions paysage et environnement. Egalement, l'esquisse présentée dans le dossier bien qu'incomplète concernant les données volumétriques, permet d'appréhender la configuration générale de la future réalisation. Lors de la première permanence, les échanges avec la personne impliquée dans le projet et les éléments qu'elle apporte à partir de sa contribution mentionnée dans le registre d'enquête tendent à me faire penser que le projet se veut respectueux du contexte local et de son environnement. Pour finir sur les données environnementales, à l'emplacement du futur projet, se trouve actuellement un parking désaffecté et entièrement artificialisé, les évolutions envisagées ne peuvent qu'améliorer l'aspect général du site. Pour la dimension strictement socio économique, sur la base des orientations du futur PADD dont une concerne la volonté de développer le commerce dans les bourgs ruraux, on peut en déduire que le projet s'inscrit en cohérence avec les perspectives envisagées.

→ Bien que le porteur de projet dans son Mémoire en réponse ne répond pas à ma demande d'éléments plus précis notamment sur les volumétries, il apporte d'une part des précisions tant qu'à la limite des hauteurs de bâtiments (6 mètres) ce qui répond par contre à une question posée à partir du registre d'enquête et d'autre part il renvoie au stade du futur dépôt de permis de construire et à la garantie évoquée dans le point précédent, à savoir l'avis prononcé par l'Architecte des Bâtiments de France.

→La réorganisation de l'OAP notamment au niveau des surfaces des emprises dédiées correspond aux besoins nécessaires pour le nouvel aménagement.

Fait aux Sables d'Olonne, le 25 avril 2024

Bruno RIVALLAND

Commissaire enquêteur