

COMMUNE DE BOURNEZEAU

MODIFICATION 0.4 DU PLU

NOTICE EXPLICATIVE

La Commune de Bournezeau, comme nombre de communes vendéennes, est confrontée à la difficulté de concilier un rythme d'urbanisation assez soutenu avec la nécessité d'économiser les espaces agricoles et naturels.

Il apparaît donc aujourd'hui important de créer les conditions d'une certaine densification dans les espaces proches du centre bourg, pour « coller » au mieux au tissu urbanisé existant et aussi afin de répondre efficacement à la demande de logements.

Dans ce contexte, la commune envisage, sur deux secteurs stratégiques, de maîtriser la future forme d'urbanisation en dotant le Plan Local d'Urbanisme, approuvé en 2007, d'un outil adapté à cette problématique, l'article L 123-2a du Code de l'urbanisme.

1 – L'ARTICLE L 123-2 du Code de l'urbanisme, alinéa a

Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

- a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un plan d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet « l'adaptation, le changement de destination, la réfection » ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisées ;***

Cet article s'avère très utile, dès lors que la collectivité souhaite mettre en avant et avec suffisamment de précision un mode d'aménagement sur un secteur déterminé.

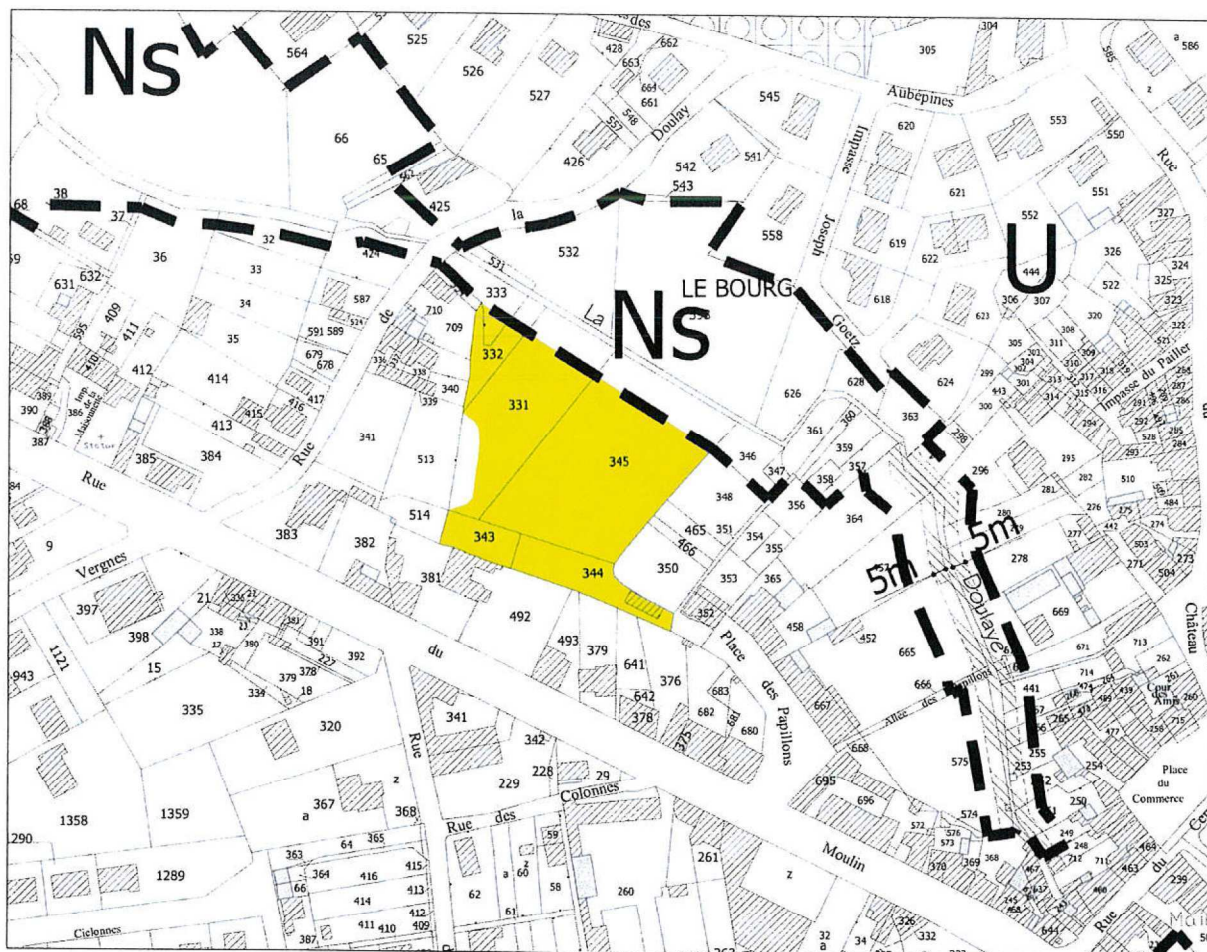
Ce mode d'aménagement suppose la réalisation à court terme d'études permettant de définir le programme et la forme urbaine envisagés. Le gel des terrains concernés par l'application de l'article L 123-2a a comme corollaire un droit de délaissement au bénéfice des propriétaires.

2 – LE SITE DE LA DOULAYE



La photo aérienne ci-dessus exprime les caractéristiques principales de cet espace situé à proximité du centre bourg :

- au nord-ouest, le rue de la Doulaye. Cette voie, très étroite et sinueuse, franchit le ruisseau de la Doulaye et offre de jolis points de vue sur la petite vallée et l'église en arrière-plan
- un ensemble de prés qui constituent la plus grande partie du site. Ces prés sont relativement pentus et orientés vers le Nord
- une partie basse, en lisière du ruisseau et des espaces aménagés par la commune au bord de celui-ci
- un débouché étroit vers la place des Papillons qui constitue un des accès automobiles possible
- à l'est, un ensemble de jardins potagers



Le périmètre établi dans le cadre de la mise en place de l'article L 123-2 (Cf. la partie en couleur sur le plan ci-dessus) recouvre un ensemble de parcelles appartenant à plusieurs propriétaires différents. Le périmètre retenu après enquête publique a exclu, du périmètre initialement prévu, les parcelles AC 341 et 513, ainsi que la partie boisée de la parcelle 331.

Il est apparu souhaitable de retenir ce périmètre, compte tenu de la volonté municipale :

- de densifier le centre bourg afin de créer de nouveaux logements au plus près des commerces et des services
- d'établir sur cet espace une mixité sociale, avec comme priorité l'accueil des personnes âgées par la création de logements adaptés

Par ailleurs, sur le plan technique, il est indéniable que ce site présente de réelles difficultés de mise en œuvre :

- sur le plan de l'accès et de la desserte automobiles
- en matière de plan d'aménagement global, compte tenu de l'imbrication des différentes parcelles concernées

La mise en place de l'article L 123-2 se justifie complètement dans la mesure où ce site représente un enjeu majeur pour la commune dans sa volonté de créer un lieu de vie habité en plein centre du bourg, dans un espace attractif.

Ce projet ne peut toutefois être suffisamment précisé pour pouvoir d'ores et déjà établir dans le document d'urbanisme des orientations d'aménagement. Une étude sera lancée rapidement par la collectivité afin d'établir un plan d'aménagement général.

Lorsque ce plan sera défini, la commune de Bournezeau procèdera à son intégration dans le PLU par le biais d'une modification ou d'une révision.

Toute construction est désormais interdite sur cet espace.

3 – LE SITE DE LA CAVAC

Le nom donné à cet espace n'est pas réducteur, mais facilement compréhensible pour tous les habitants de Bournezeau, le bâtiment de la CAVAC étant très prégnant dans la vie du bourg.

La démolition de ce bâtiment ouvrira un espace conséquent sur la rue de l'Abbaye.



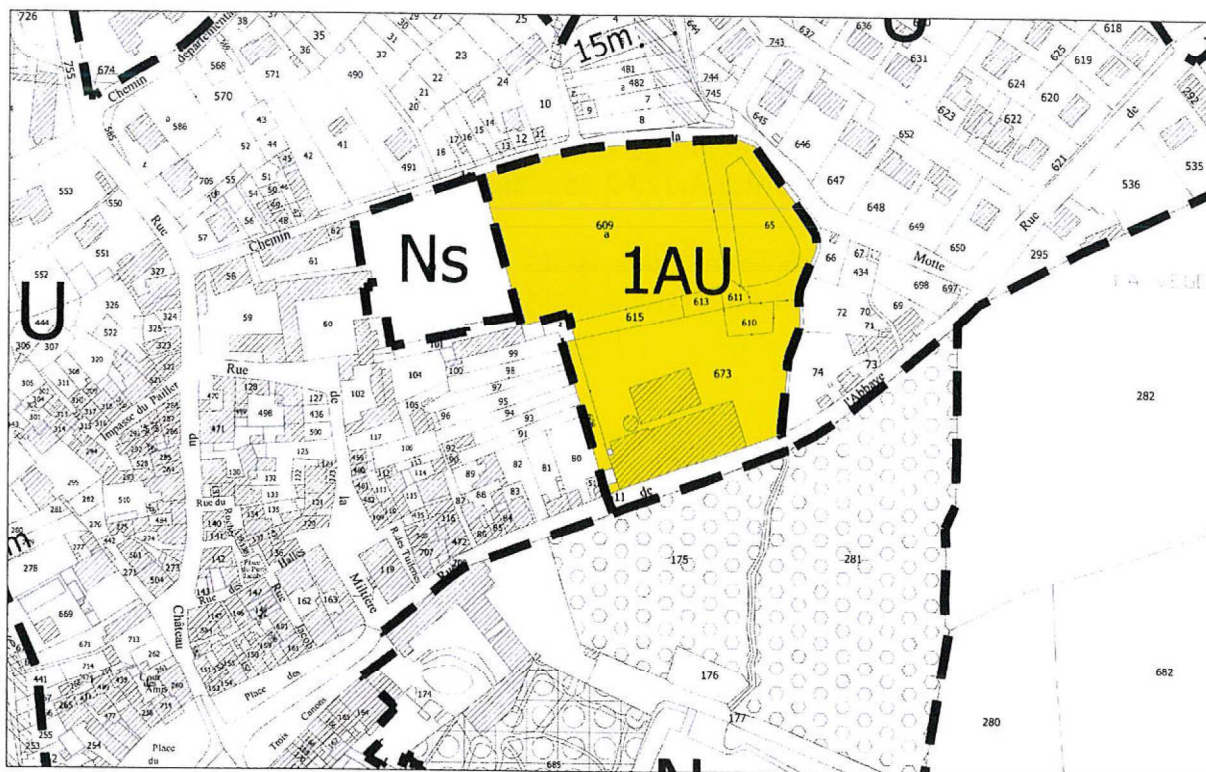
La photo aérienne ci-dessus met en présence :

- l'ampleur du bâtiment de la CAVAC et l'espace relativement contraint qui l'enserme
- au nord, une prairie formant un ensemble bien repérable, séparé de la parcelle de la CAVAC par une belle haie
- à l'ouest, un ensemble de jardins et un parc boisé
- à l'est le ruisseau de la Doulaye et à proximité de celui-ci, une pièce d'eau assez importante

Sur un plan plus large, il est aussi intéressant de noter :

- un espace boisé au sud, de l'autre côté de la rue de l'Abbaye
- la présence du lotissement d'habitations de la Végo au nord-est
- quelques maisons clairsemées de l'autre côté du chemin de la Motte

Les dessertes sont assurées par des voies périmétriques assez rudimentaires, sans trottoirs.



Le périmètre établi dans le cadre de la mise en place de l'article L 123-2 (Cf. la partie en couleur sur le plan ci-dessus) recouvre la zone classée en 1AU dans le Plan Local d'Urbanisme.

Il est apparu souhaitable d'établir ce périmètre, compte tenu de l'importance que revêt ce site pour la commune de Bournezeau.

La proximité de la place centrale du bourg incite en effet les élus à mettre sur pied une opération de greffe urbaine, avec le triple souci :

- d'établir sur cet espace une grille de mixité sociale, quant au programme de logements à réaliser
- de mettre en œuvre un projet dense et vivant
- de valoriser le potentiel environnemental de cet espace (ruisseau, pièce d'eau, haie existante)

La mise en place de l'article L 123-2 se justifie dans la mesure où ce site représente un enjeu majeur pour la commune dans sa volonté d'économiser l'espace et d'établir un projet innovant en cœur de bourg. Ce projet, qui ne peut aujourd'hui être suffisamment précisé pour pouvoir établir dans le document d'urbanisme des orientations d'aménagement, sera prochainement mis à l'étude.

Lorsque le plan d'aménagement général sera défini, la commune de Bournezeau procèdera à son intégration dans le PLU par le biais d'une modification ou d'une révision.

Toute construction est désormais interdite sur cet espace.

4 – TRADUCTION REGLEMENTAIRE

La modification 0.4 sera concrétisée par :

- l'inscription sur le plan de zonage des périmètres au sein desquels la servitude liée à l'application de l'article L 123-2 va s'appliquer, ainsi que la date de levée de cette servitude.
- l'insertion, dans le règlement des zones U et AU, de l'interdiction de toute construction à l'intérieur des secteurs assujettis à l'application de l'article L 123-2.