

Département  
de la  
Vendée

Commune de  
**BOURNEZEAU**

# PLAN LOCAL D'URBANISME

0

## NOTICES EXPLICATIVES

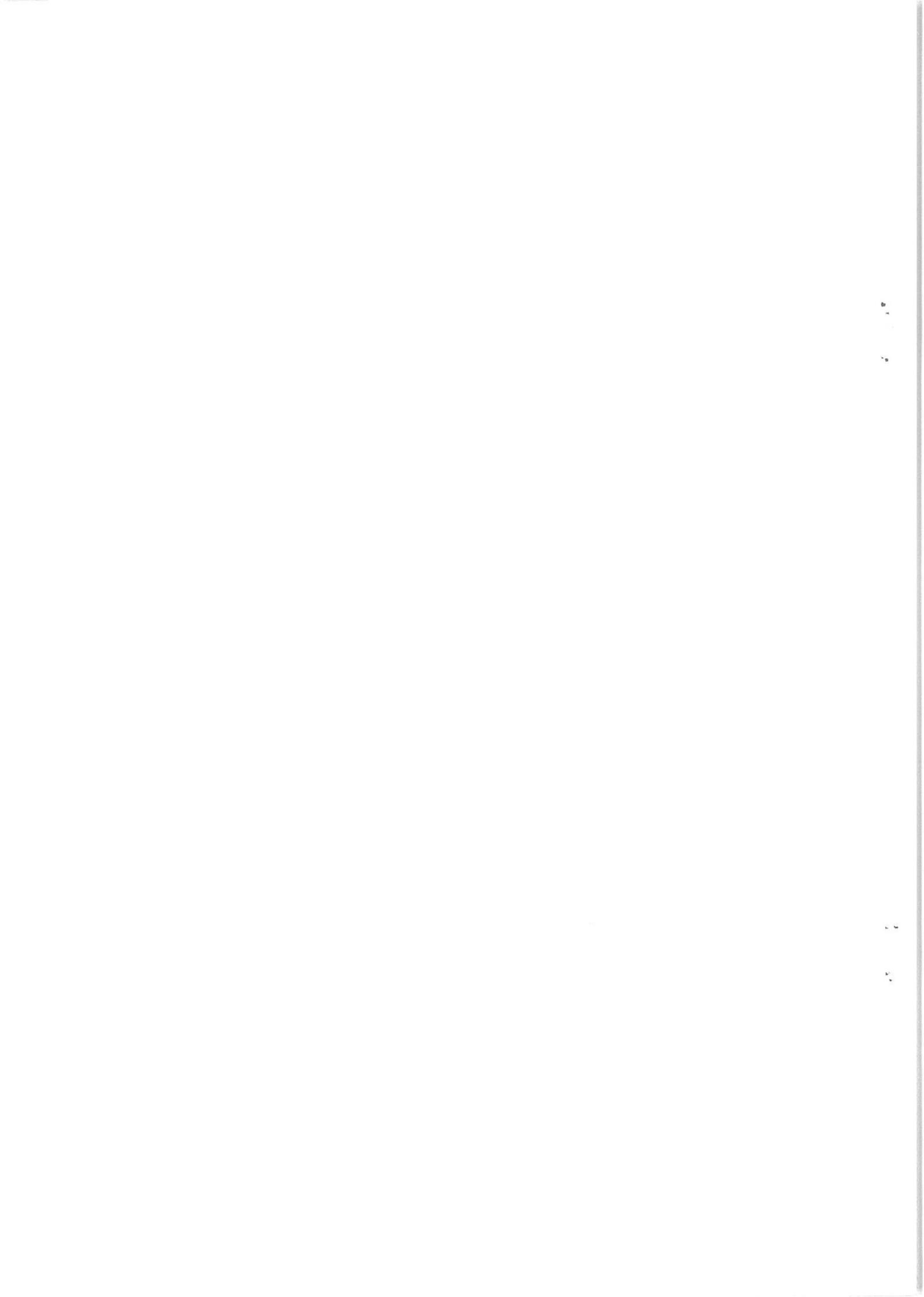
ELABORATION	0.0	prescrite le	: 31-08-2004
ELABORATION	0.0	arrêt du projet le	: 03-10-2006
ELABORATION	0.0	approuvée le	: 29-05-2007
Modification Simplifiée	0.1	approuvée le	: 28-01-2010
MODIFICATION	0.2	approuvée le	: 28-04-2011
Révision Simplifiée	0.3	approuvée le	: 28-04-2011
MODIFICATION	0.4	approuvée le	: 01-09-2011

Vu pour être annexé à notre délibération en date du:  
01-09-2011



Louis-Marie GRAUDEAU

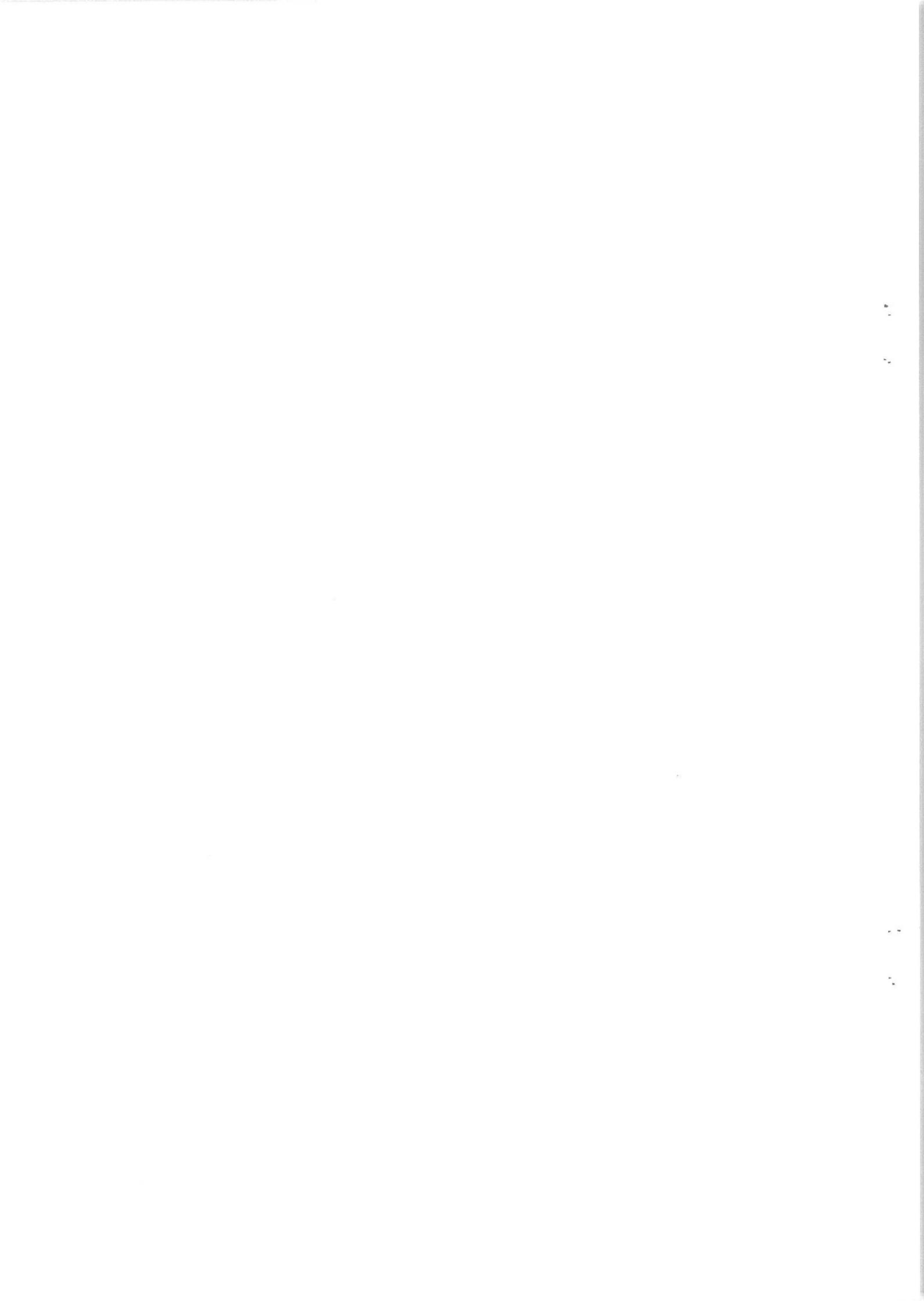
ETUDE ET REALISATION : S.A.R.L. Christian KESSLER (44400 REZE)



# **COMMUNE DE BOURNEZEAU**

## **Modification Simplifiée 0.1**

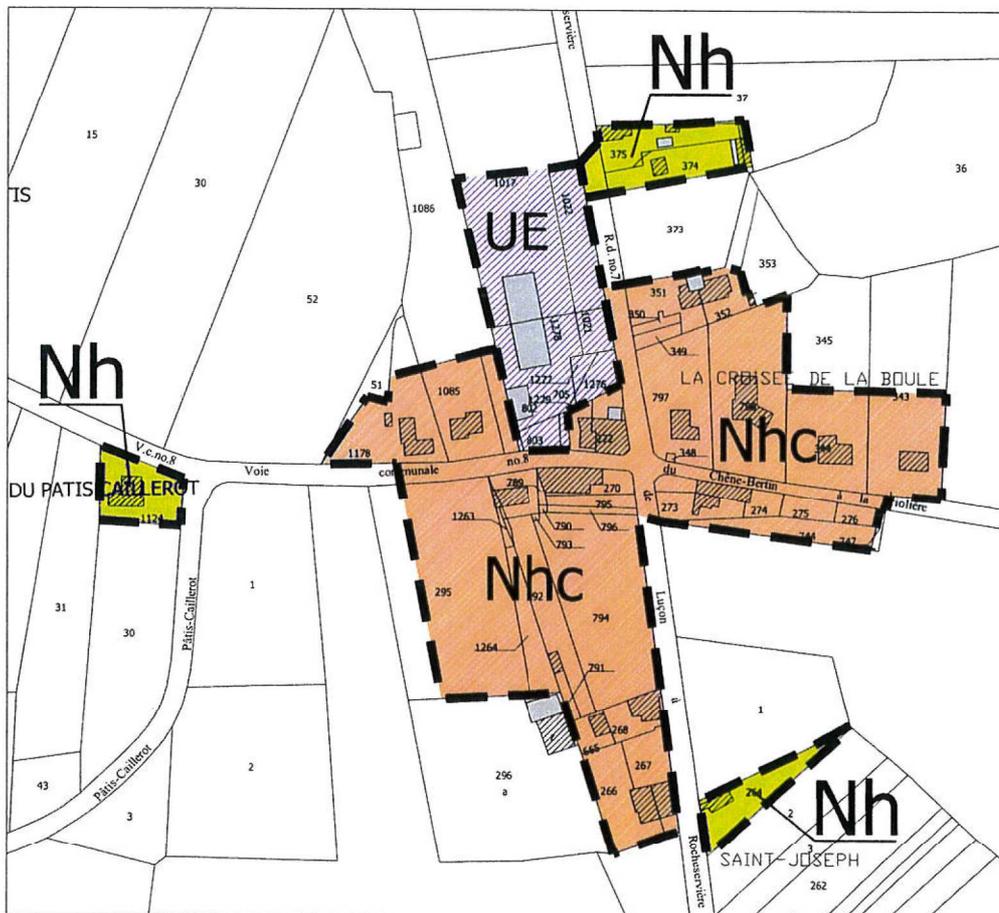
### **NOTICE EXPLICATIVE**



## Note explicative

La Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme concerne le secteur de la Croisée de la Boule, sur lequel une erreur matérielle a été faite lors de l'élaboration du P.L.U. (maisons existantes non reportées sur le cadastre à cette époque).

Le délimitation du secteur Nhc est donc revue afin d'intégrer ces constructions dans la zone constructible et notamment l'intégralité de la parcelle B798, en reprenant en fait l'ancien zonage du Plan d'Occupation des Sols.

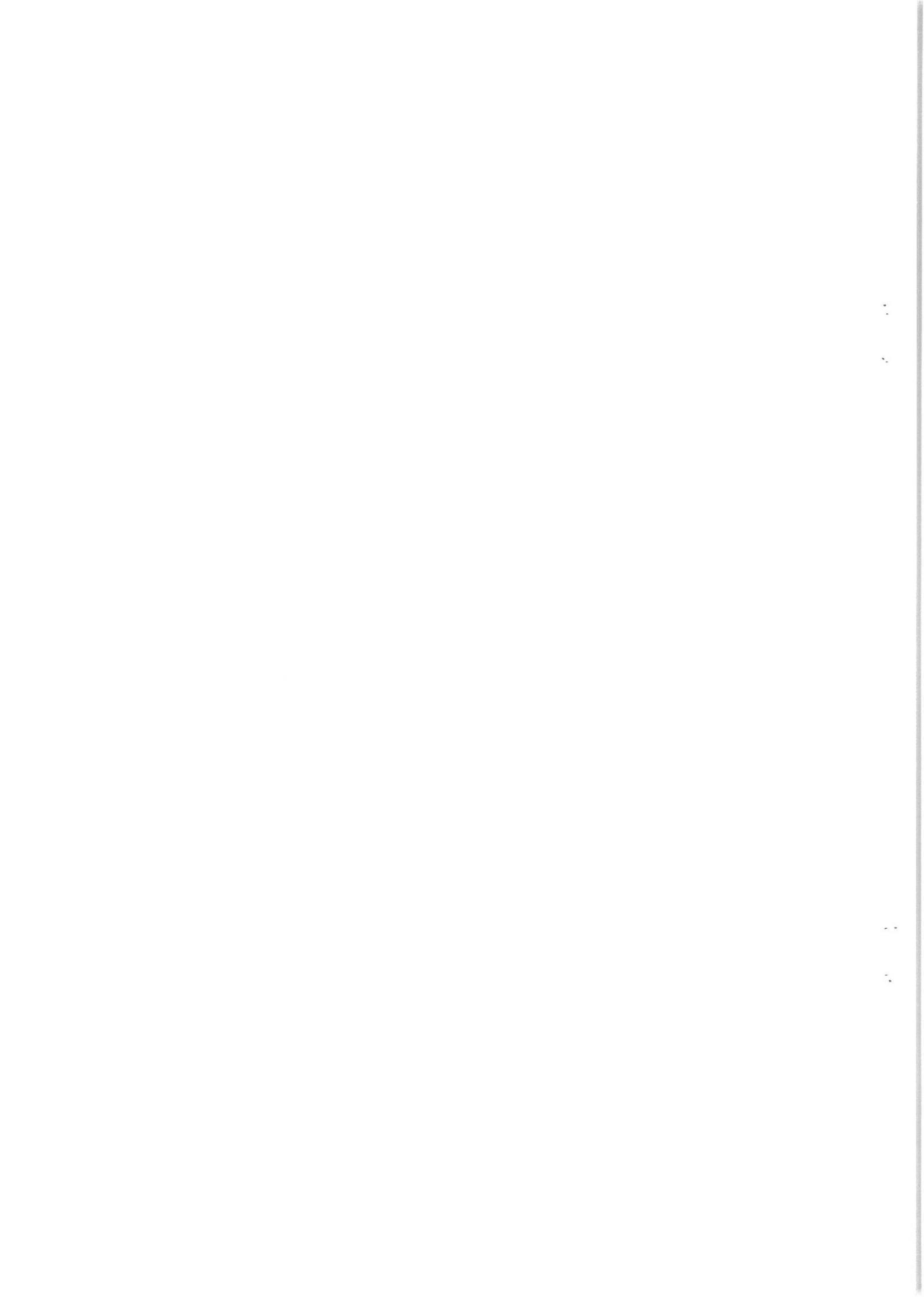




**COMMUNE DE BOURNEZEAU**

**MODIFICATION 0.2**

**NOTICE EXPLICATIVE**



# **SOMMAIRE**

## **PRÉAMBULE**

- 1. CRÉATION D'UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ  
(liaison entre le chemin de "la Bourgadine" et l'impasse Joseph Goetz)**
- 2. CRÉATION D'UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ SUR LE CARREFOUR DE LA RUE  
DE LA DOULAYE ET DE L'AVENUE DU MOULIN**
- 3. REPRISE DE L'ARTICLE 12 DE LA ZONE U, RELATIVE AU STATIONNEMENT**
- 4. MODALITES D'EVOLUTION DES BATIMENTS EXISTANTS**
- 5. RECTIFICATION DU LIBELLE DES SECTEURS UEa et UEc**

## PRÉAMBULE

Le P.L.U. de la Commune de BOURNEZEAU a été approuvé le 29 Mai 2007. La Municipalité, soucieuse de coller au mieux aux évolutions, et ce, dans le cadre de l'intérêt général, entend apporter cinq modifications au document d'urbanisme.

- \* La création d'un premier Emplacement Réservé, en vue de prolonger un cheminement piétonnier important, "la Bourgadine", vers le Centre Bourg
- \* La création d'un second Emplacement Réservé, afin d'améliorer un carrefour important du Centre Bourg
- \* Un ajout aux règles de stationnement de la zone U
- \* La mise en œuvre de modalités d'évolution de bâtiments existants dans le règlement de plusieurs zones.
- \* Une rectification quant au libellé des secteurs UEa et UEc, dont le règlement est identique à celui des zones UE.

# 1. CRÉATION D'UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ (liaison entre le chemin de "la Bourgadine" et l'impasse Joseph Goetz)

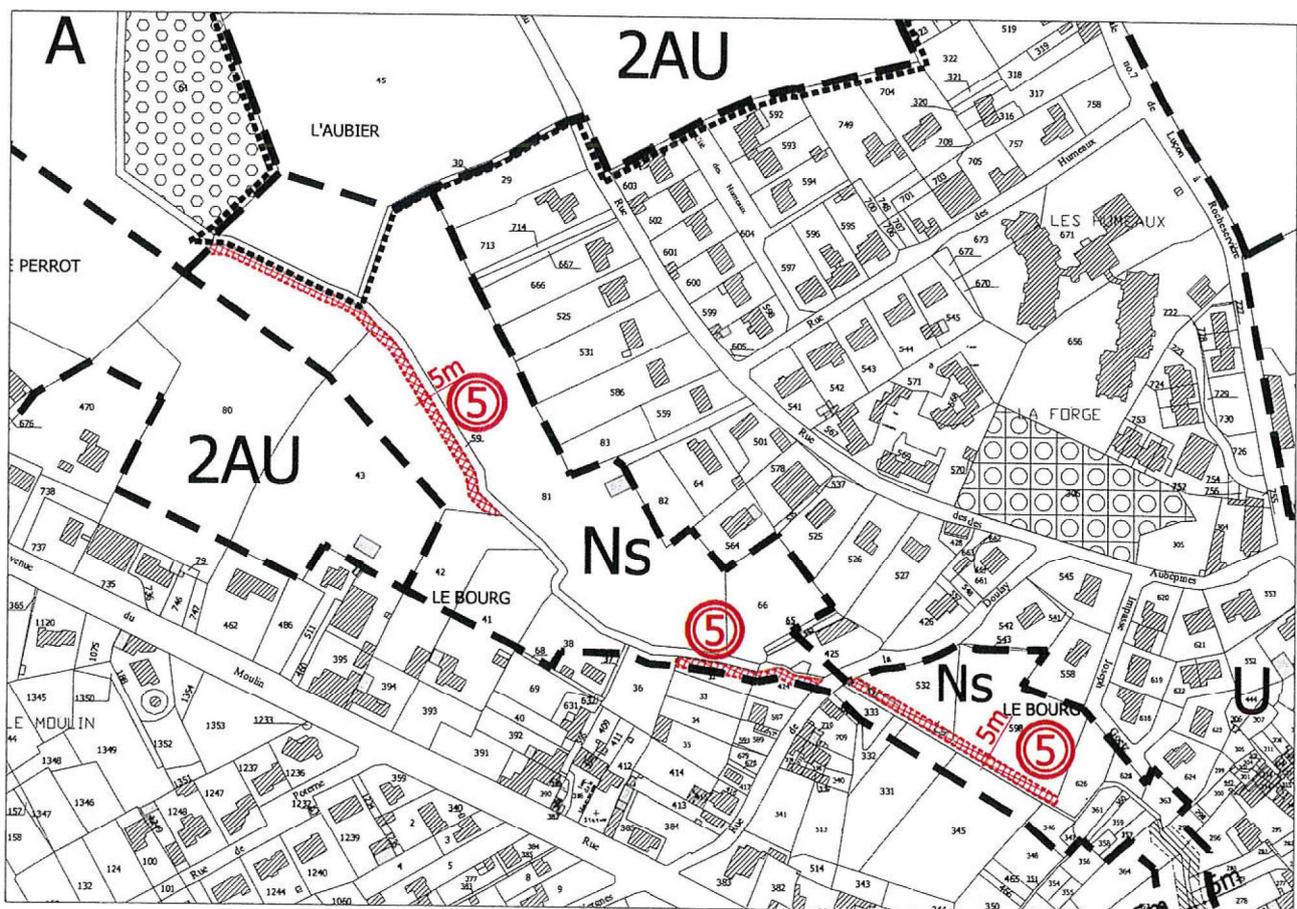
Le projet lancé par la Municipalité il y a dix ans environ et dont la finalité est de constituer, à terme, un tour de Bourg ("la Bourgadine") répond à trois objectifs :

- assurer des liaisons inter-quartiers
- permettre de belles promenades, en restant à proximité du Centre Bourg
- constituer des liaisons avec les nombreux sentiers créés partant vers la campagne

L'ouverture, Impasse Joseph Goetz, sur la petite vallée qui traverse le centre bourg, est à même de marquer le point de départ d'une nouvelle sente piétonne à créer le long du ruisseau de la Doulaye, sur cinq cents mètres environ, jusqu'à rejoindre "la Bourgadine".

Cet Emplacement Réservé de 5 mètres de largeur marque la volonté communale de réaliser cet aménagement, ce qui semble tout à fait réaliste, compte tenu du nombre assez restreint de propriétés concernées. Par ailleurs, il est important de noter que certaines parcelles sont d'ores et déjà communales.

Le tracé de l'Emplacement Réservé est interrompu dans la partie centrale, la Municipalité souhaitant établir une concertation préalable afin de définir le tracé définitif.

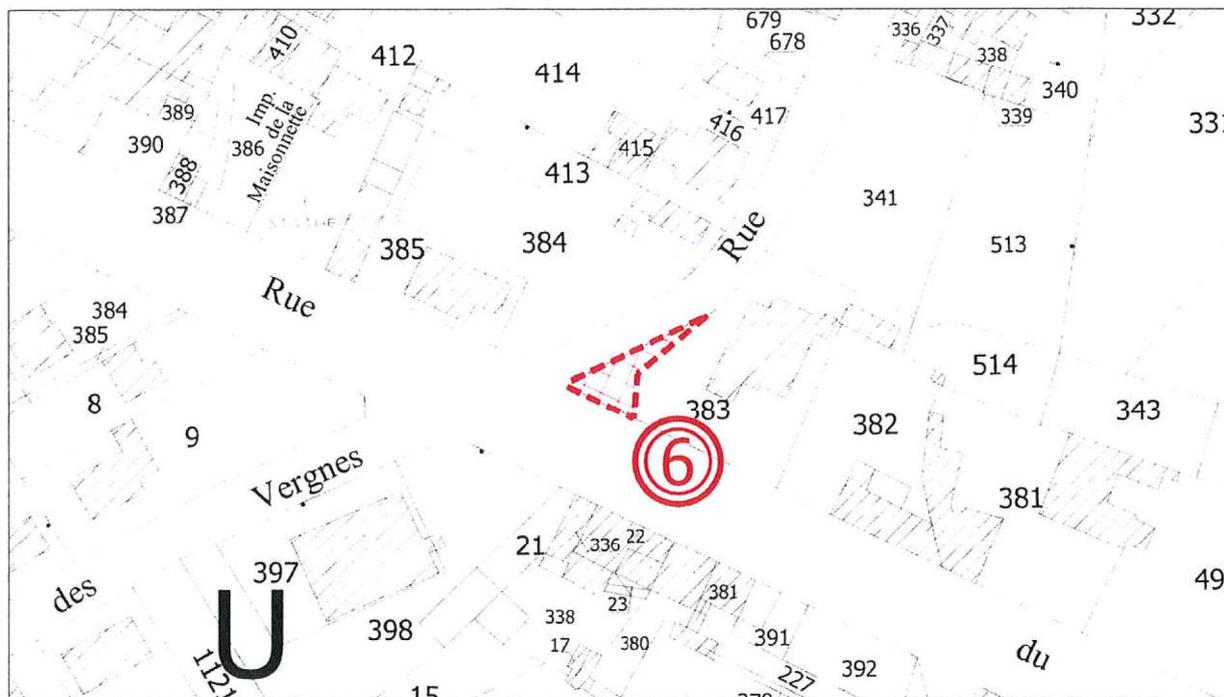


Cet E.R portera le n°5

## 2. CRÉATION D'UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ SUR LE CARREFOUR DE LA RUE DE LA DOULAYE ET DE L'AVENUE DU MOULIN

L'étroitesse de la rue de la Doulaye et l'angle fermé que cette voie forme avec l'avenue du Moulin rendent mal aisé son accès depuis le centre bourg.

Une étude a été confiée à la D.D.T.M. afin de corriger ce dysfonctionnement. Cette étude fait apparaître la nécessité d'acquérir un espace sur la parcelle n°383 (cf. plan ci-dessous).



L'emplacement Réservé n° 6 est donc créé à cet effet.

## 3. REPRISE DE L'ARTICLE 12 DE LA ZONE U, RELATIVE AU STATIONNEMENT

La Municipalité a souhaité, lors de l'élaboration du P.L.U. introduire une règle visant à contraindre les porteurs de projet à assurer une place de stationnement par logement créé.

La rédaction de cet article sera revue et rédigée ainsi:

**"en cas d'impossibilité technique, architecturale ou urbanistique, le pétitionnaire pourra être tenu quitte de ses obligations, en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, d'une concession située à moins de 300 mètres du projet concerné, ou en versant, si le pétitionnaire ne peut trouver cette concession, une participation pour non-réalisation de places de stationnement en application du Code de l'Urbanisme".**

Le but recherché est en effet de créer des places de stationnement au sein du Bourg et non à l'extérieur de celui-ci.

#### 4. MODALITES D'EVOLUTION DES BATIMENTS EXISTANTS

Afin de permettre l'évolution des bâtiments existants, les articles 6 (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques), 7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) et 10 (hauteur maximale des constructions) de chaque zone concernée seront complétés de prescriptions sortant certaines constructions existantes du champ d'application du P.L.U. en cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension.

Ainsi, l'alinéa suivant sera donc ajouté pour tous les articles 6 et 7 des zones concernées :

***"Des implantations différentes seront autorisées pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes."***

De même, l'alinéa suivant sera également ajouté pour tous les articles 10 des zones concernées:

***"Des hauteurs différentes seront autorisées pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes."***

#### 5. RECTIFICATION DU LIBELLE DES SECTEURS UEa et UEc

Le règlement de la zone UE fait référence à trois secteurs UEa , UEb et UEc. Les deux premiers de ces secteurs identifient des sites particuliers étudiés dans le cadre de la "Loi Barnier". Le troisième secteur est consacré au site de la Grousselière, à l'est du centre bourg..

Deux secteurs UE ont été classés par erreur en Uec et un autre en UEa, alors qu'ils ne sont pas distingués des autres zones UE par des règles spécifiques.

Il apparaît donc souhaitable d'intégrer ces trois secteurs UEa et UEc au sein de la Zone UE et de son règlement.

