

COMMUNE DE BOURNEZEAU

REVISION SIMPLIFIEE 0.3  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME

**NOTICE EXPLICATIVE**  
(janvier 2011)



# **SOMMAIRE**

## **PRÉAMBULE**

### **1. PRÉSENTATION DU SITE**

### **2. LE PROJET**

### **3. IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT**

### **4. TRANSCRIPTION RÉGLEMENTAIRE**

## **PRÉAMBULE**

Lors de l'élaboration du P.L.U. il avait été retenu, dans le prolongement du P.O.S. antérieur, de classer en zone naturelle le parc établi en plein Centre Bourg, derrière l'église, ainsi que le logis lié à ce parc et donnant sur la rue de l'Abbaye.

Les propriétaires de cette magnifique propriété ont manifesté le désir de créer un hôtel de charme et un restaurant. Leur objectif est bien sûr de conserver la qualité intrinsèque du bâti. Ce projet ambitieux peut toutefois conduire, dans le cadre d'un futur Permis de Construire, à imaginer des aménagements, voire de légères extensions incompatibles avec le règlement de la zone Ns.

La Municipalité de BOURNEZEAU envisage donc d'intégrer le logis et la cour située à l'Ouest de celui-ci, dans la zone U afin de permettre un projet, qui, par sa qualité et son ampleur est à même d'ajouter à l'attractivité du Bourg de Bournezeau. Il est bon à cet égard de rappeler que le bourg de Bournezeau est en greffe directe sur l'autoroute, ce qui rend particulièrement réaliste ce type d'équipement, dont la clientèle est extérieure à la Commune, voire au Département..

Ce projet revêt un intérêt général, tant de ce point de vue, lié à la vitalisation du Bourg, qu'en matière de création d'emplois. Il est aussi important d'ajouter que les espaces boisés ne sont absolument pas concernés par la création de cette petite zone U.

## 1. PRÉSENTATION DU SITE



La qualité des lieux tient pour une part importante dans l'osmose réalisée en plein Centre Bourg entre un corps de bâtiments très imposants, formant un U, autour d'un jardin intimiste et un vaste parc à l'anglaise, contenant des plantations superbes.



## 2. LE PROJET

Le projet d'aménagement vise une clientèle familiale française et étrangère attirée par la proximité de grands sites tels la Venise Verte, le littoral atlantique ou encore le Puy du Fou.

Le projet porte sur 9 chambres seulement, l'offre proposée visant plutôt de courts séjours avec pension ou demi-pension, le restaurant étant conçu pour 30 couverts environ.

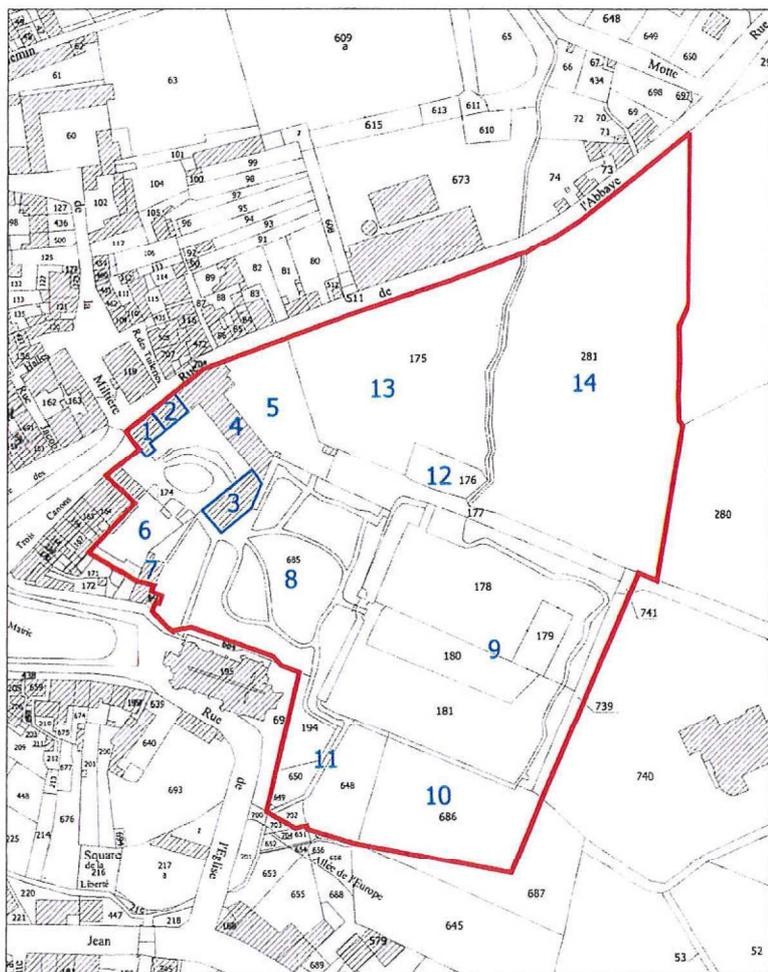
D'autres éléments viendront compléter l'offre, notamment :

- la mise à disposition d'une grange, après travaux, pour l'organisation de séminaires, de mariages, ...
- la création d'un potager et d'un verger biologiques
- la remise en état de marche d'un four à pain.

D'autres équipements complémentaires sont envisagés, notamment :

- un grand jardin ouvert au public, côté parc
- une aire de jeux pour enfants
- une piscine
- un parking privé.

Le plan schématique ci-dessous illustre les grandes composantes de ce projet. La partie 4 (Cf. photos page précédente) sera dévolue à l'aménagement de la cuisine, du restaurant et des chambres.



— Limite de la propriété

1. Habitation de M. et Mme Valet
2. Ex habitation de M. Renaudin
3. Maison principale
4. Grange, ancienne étables, garage
5. Cour
6. Cour
7. Four à pain
8. Parc
9. Prairie / verger
10. Peupliers
11. Potager (194, 650, 649, 648)
12. Potager
13. Sapins
14. Sapins

### 3. IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT

L'impact de ce projet est très faible sur le plan environnemental, puisque seuls les espaces bâtis et les cours, intérieure et extérieure, sont concernés par la mise en place d'un zonage U.

Les aménagements prévus dans le cadre du projet, sur les espaces attenants du parc, participent à la validation de ce magnifique site.

Sur le plan des circulations, il convient de noter que le stationnement sera réglé au sein du projet lui-même.

### 4. TRANSCRIPTION RÉGLEMENTAIRE

Les deux plans ci-dessous (zonage actuel et zonage projeté) illustrent la Modification projetée.

