

Département
de la
Vendée

Commune de
BOURNEZEAU

PLAN LOCAL D'URBANISME

0

NOTICE EXPLICATIVE

PREFECTURE DE LA VENDEE

11 JUIN 2013

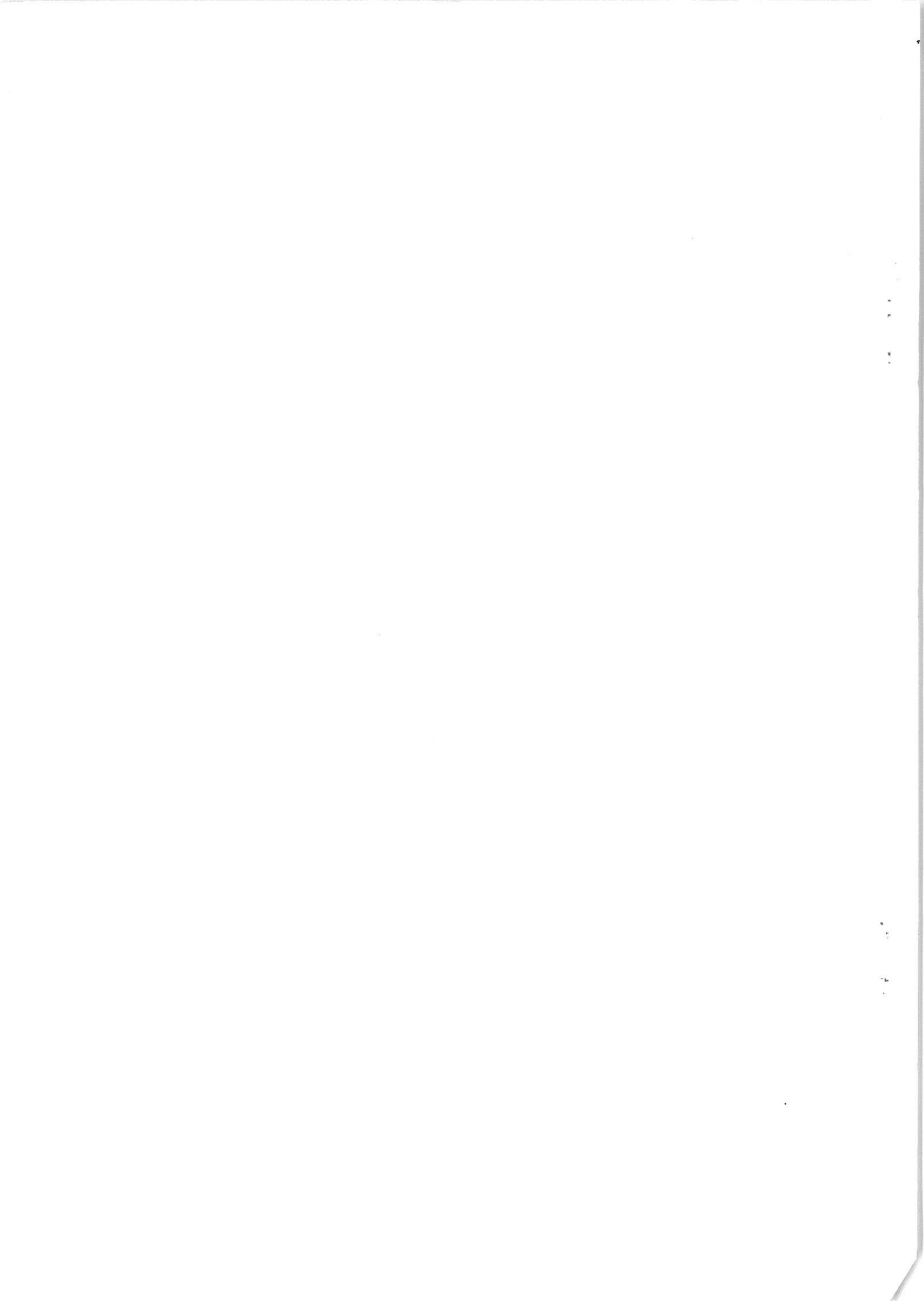
COURRIER ARRIVE

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
MODIFICATION	0.5 approuvée le	: 02-05-2013

Vu pour être annexé à notre délibération en date du: 02-05-2013


Louis-Mario BRAUDEAU

ETUDE ET REALISATION : S.A.R.L. VOIX MIXTES (REZE)



COMMUNE DE BOURNEZEAU

Département de la Vendée

MODIFICATION 0.5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

NOTICE EXPLICATIVE

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Bournezeau a été approuvée le 29 mai 2007. Le document a ensuite évolué par une procédure de Modification Simplifiée en 2010, puis par deux Modifications et une Révision Simplifiée en 2011.

Ce document d'urbanisme, après plusieurs années d'existence nécessite l'apport de quelques modifications mineures répondant à la volonté du Conseil Municipal, d'une part, de créer un périmètre de préservation et de développement du commerce et de l'artisanat dans le centre bourg et d'autre part, la mise en cohérence du P.L.U. suite au changement de statut des voies départementales RD 948 et RD 949 bis qui depuis mai 2010 ne sont plus soumises à l'application de la Loi Barnier puisqu'elles ne sont plus classées voies à Grande Circulation. La procédure de Modification est également l'occasion d'apporter quelques ajustements au Règlement du P.L.U.

Enfin, lors de l'approbation par le Conseil Municipal de la présente Modification 0.5 du P.L.U., les Annexes Sanitaires ont été complétées en introduisant l'actualisation du zonage d'assainissement soumis à Enquête Publique en même temps que la Modification du P.L.U. Cette intégration du nouveau zonage d'assainissement dans le P.L.U. constitue le POINT 4 de la procédure.

La présente notice explicative traite des quatre points suivants :

POINT 1 : CRÉATION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉSERVATION ET DE DÉVELOPPEMENT DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT DANS LE CENTRE BOURG

POINT 2 : AJUSTEMENTS RÉGLEMENTAIRES CONCERNANT L'IMPLANTATION DES ANNEXES, ARTICLE Ue 2 ET LA SUPPRESSION DES TERMES SURFACE ŒUVRE NETTE REMPLACÉS PAR SURFACE DE PLANCHER.

POINT 3 : RÉSEAU ROUTIER CLASSÉ À GRANDE CIRCULATION ; PRISE EN COMPTE DANS LE P.L.U. DU DÉCLASSEMENT DES RD 948 ET RD 949 BIS ET DE LEURS DÉVIATIONS

POINT 4 : INTÉGRATION DU NOUVEAU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DANS LE P.L.U.

POINT 1 : CRÉATION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉSERVATION ET DE DÉVELOPPEMENT DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT DANS LE CENTRE BOURG DE BOURNEZEAU

Dans le prolongement de la loi d'Orientation du Commerce et de l'Artisanat, le Code de l'Urbanisme prévoit qu'au sein du P.L.U. puissent être "*identifiés et délimités les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être 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*" (article L. 123.1.5 - 7ème alinéa bis).

C'est en s'appuyant sur ce cadre réglementaire que le Conseil Municipal de Bournezeau a engagé une réflexion :

- * portée par le Conseil Municipal dans une démarche relevant de l'INTERET GENERAL
- * visant à créer un outil réglementaire pour assurer le maintien et le développement des activités commerciales, artisanales et de services de proximité en centre bourg.
- * ne portant pas atteinte à l'économie générale du P.L.U.

Pour mener à bien ce projet, le Conseil Municipal a organisé une concertation étroite avec les acteurs et partenaires concernés par le sujet (professionnels locaux du commerce, de l'artisanat et des services, Chambre de Commerce et d'Industrie, DDTM...) afin que l'outil mis en place soit réaliste, applicable et approprié par les divers acteurs.

Deux réunions de concertation se sont tenues en juin et octobre 2012 et un questionnaire a été adressé en juillet afin de recueillir auprès des commerçants et artisans, leur avis sur la démarche engagée et sur la localisation des espaces les plus stratégiques pour la préservation des vitrines commerciales.

De cette étroite concertation, il ressort que majoritairement, les professionnels qui se sont exprimés sur le sujet approuvent la démarche qui vise à organiser la pérennité d'un tissu d'activités de proximité en centre bourg de Bournezeau. Toutefois, la règle d'interdiction de changement de destination des locaux d'activité qui est proposée est perçue comme une mesure contraignante et rigide, notamment vis-à-vis des propriétaires de ces locaux, puisque qu'aucune limitation dans le temps de la mesure applicable ne peut réglementairement être introduite.

Dans ce contexte, la collectivité fait le choix de cibler les espaces identifiés comme étant les plus stratégiques pour préserver la dynamique commerciale du bourg. Ainsi deux périmètres distincts font l'objet d'un classement en secteur Ucs *«périmètre de préservation du tissu commercial, artisanal et de services défini en application de l'Article article L. 123.1.5 - 7ème alinéa bis du Code de l'Urbanisme.»*

La Place du Commerce

Cette place concentre aujourd'hui six vitrines commerciales qui s'organisent à l'intérieur d'une structure bâtie qui s'établit à l'alignement vis-à-vis de l'espace public et disposée en arc de cercle autour d'un espace disponible pour le stationnement. En face, la place de la Mairie offre également une capacité de stationnement importante à proximité des pas de portes.

Le bas de la Rue du Moulin, la Place de la Liberté et la Place des Papillons

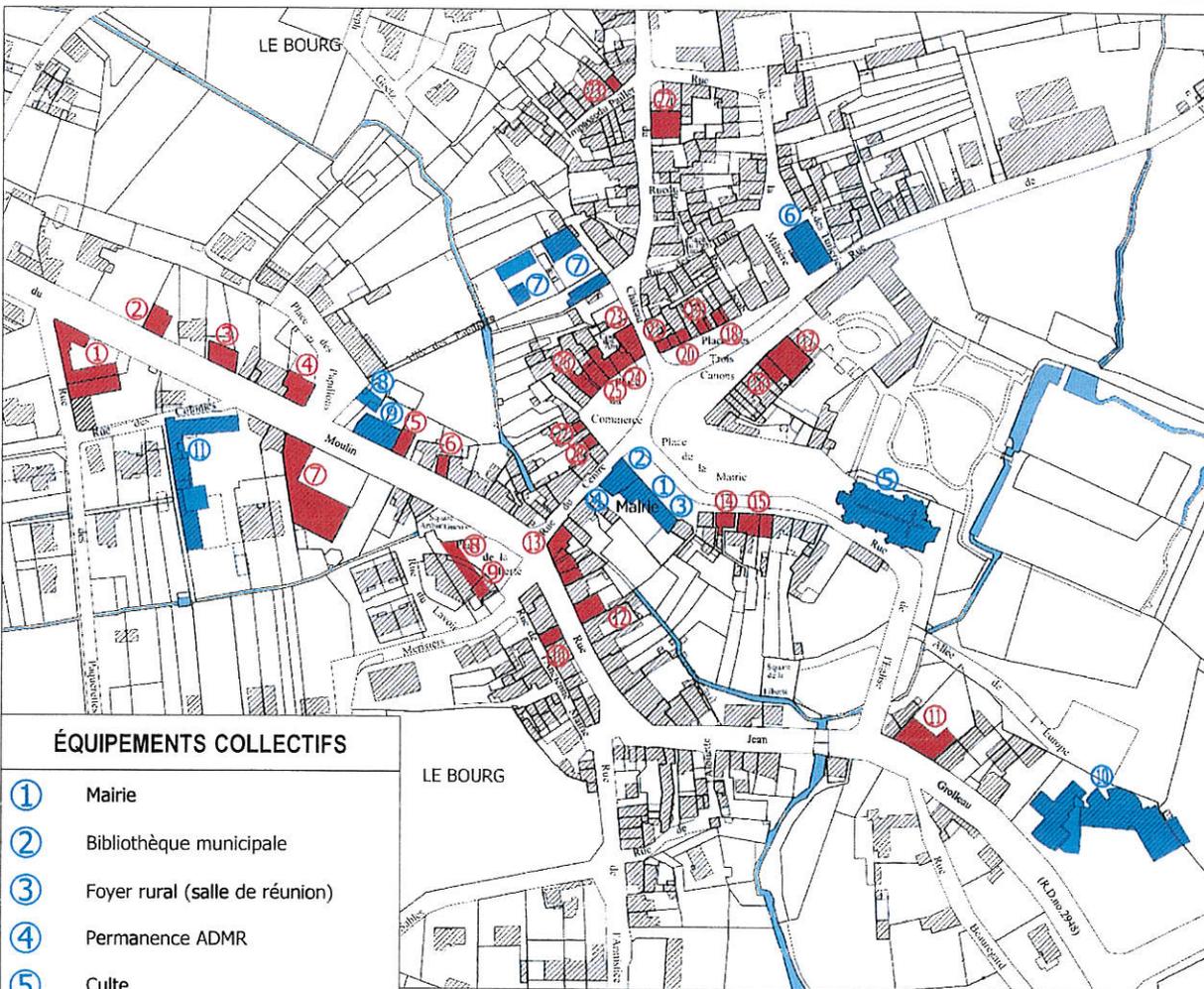
La rue du Moulin, axe départemental qui traverse d'Est en Ouest le Bourg de Bournezeau présente une configuration « routière » ; une large chaussée accompagnée de trottoirs qui longe le bâti essentiellement disposé à l'alignement de la voie. Cette générosité de l'espace public permet d'envisager, en lien avec le renforcement de la structure commerciale, d'artisanat et de services, une restructuration de l'espace disponible afin de limiter les vitesses de circulation tout en dégagant des espaces pour le stationnement et pour les modes de déplacement doux.

La Place des Papillons s'articule sur la rue du Moulin ; elle constitue notamment un espace dédié au stationnement à proximité de la Poste et de la maison de santé qui vient d'ouvrir ses portes.

La Place de la Liberté, en bas de la Rue du Moulin est issue d'une opération récente de restructuration urbaine qui a donné le jour en façade sur rue, à un immeuble mixte (vitrines commerciales en rez-de-chaussée et logements à l'étage) et à un parking public dégagant environ 25 places de stationnement .

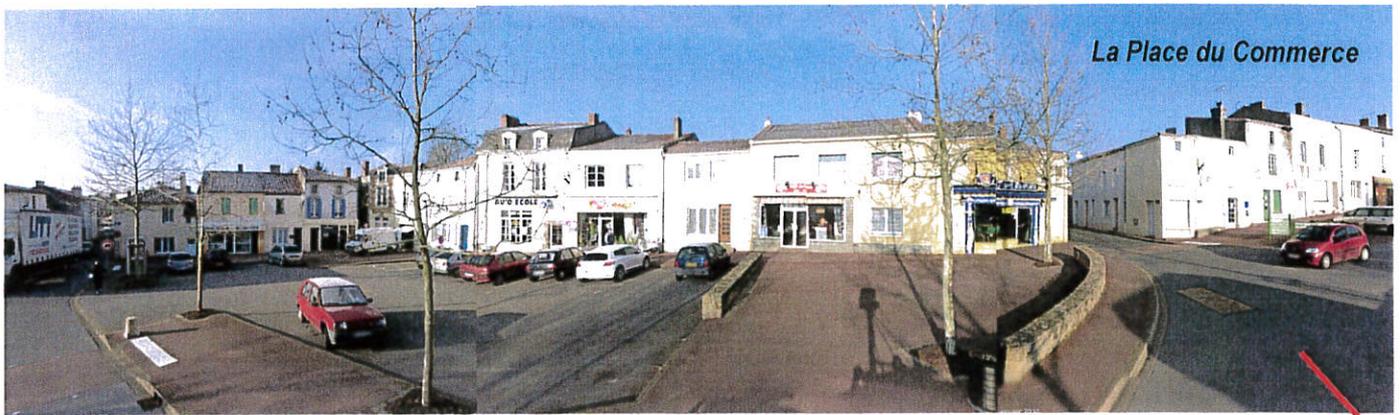
LOCALISATION DES COMMERCES, SERVICES ET ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS DANS LE CENTRE BOURG DE BOURNEZEAU

COMMERCES ET SERVICES	
①	SARL Bordage Carcaud
②	Sylvie Coiffure et O plaisir de la beauté
③	Crédit Agricole
④	Les Menus Services
⑤	Cabinet d'ostéopathie
⑥	Ambulances Godreau - Villain
⑦	Supermarché 8 à huit
⑧	Quincaillerie Rattier
⑨	Steph Coiffure
⑩	Bureau de tabac - presse
⑪	Restaurant Le Cheval Blanc
⑫	Boulangerie Douin
⑬	Bar PMU
⑭	Crédit Mutuel
⑮	Restaurant Le Cendrillon
⑯	Charcuterie traiteur
⑰	Parmacie
⑱	Syndicat d'Initiative
⑲	La Pizzaiola
⑳	Auto - école Prézeau
㉑	Office Notarial
㉒	Boulangerie Sicot
㉓	Café des Sports
㉔	Café des Amis
㉕	Agence immobilière
㉖	Auto - école Turpaud
㉗	Coiffure Imagina'tif
㉘	Horloger bijoutier



ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS	
①	Mairie
②	Bibliothèque municipale
③	Foyer rural (salle de réunion)
④	Permanence ADMR
⑤	Culte
⑥	Salle des Halles
⑦	Accueil de Loisirs et Foyer de jeunes
⑧	(Futur) Maison de la Santé
⑨	La Poste
⑩	Ecole publique
⑪	Ecole privée

Le repérage des équipement collectifs, commerces et services montre une double centralité ; celle, « traditionnelle » qui s'appuie sur la structure du cœur historique du bourg autour des places de la Mairie, du Commerce et des Trois canons et celle qui plus récemment s'est développée de part et d'autre de la Rue du Moulin, axe routier départemental attractif qui draine des flux de circulation importants et qui de ce fait constitue une vitrine offrant une plus large visibilité aux structures qui s'y implantent.



La Place du Commerce



La Rue du Centre



**Avenue du Moulin
(Sens descendant)**



**Avenue du Moulin
(Sens montant)**

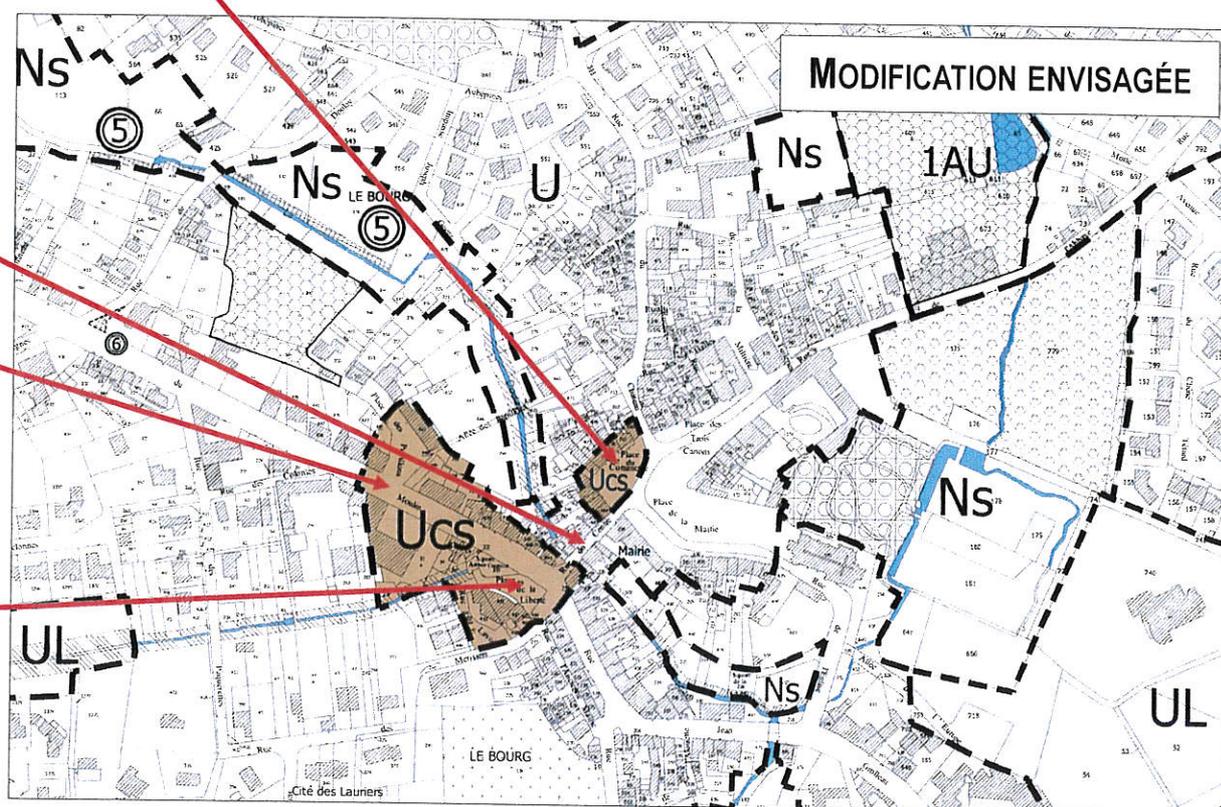
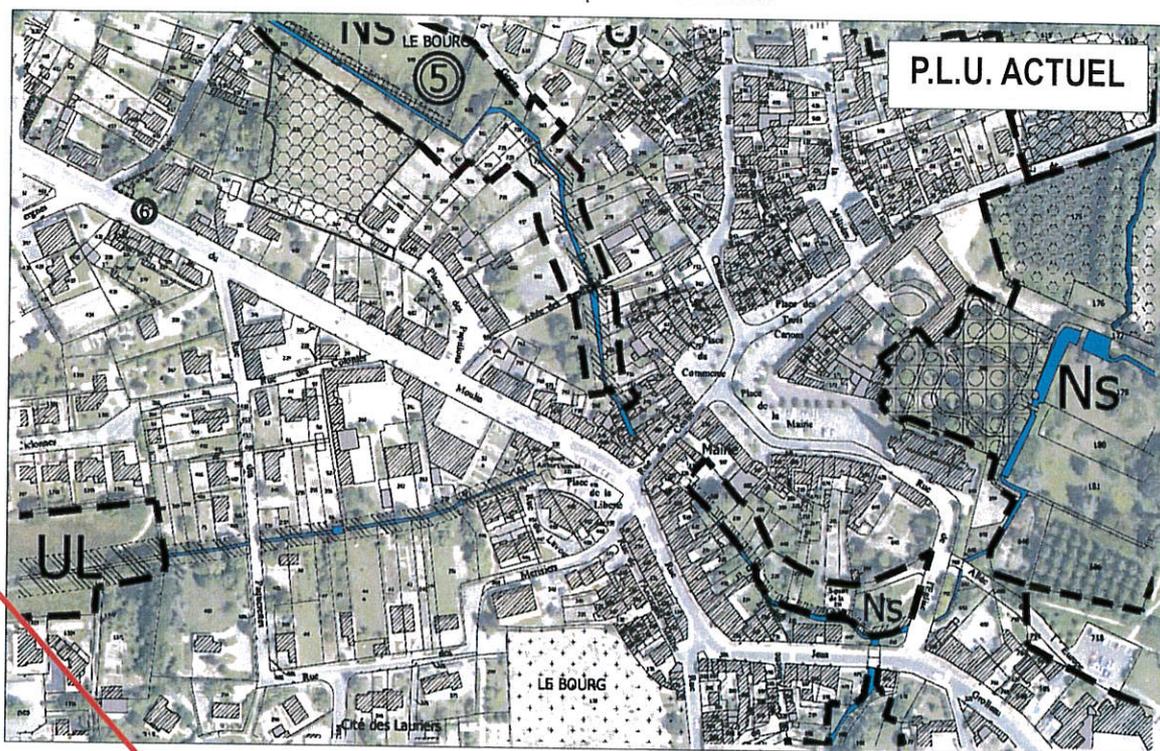


La Place de la Liberté

TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DES OBJECTIFS COMMUNAUX - MODIFICATION DU ZONAGE

La démarche engagée par le Conseil Municipal se concrétise par la mise en place d'un outil réglementaire que permet l'article L. 123.1.5 - 7^{ème} alinéa bis du Code de l'Urbanisme, à savoir la création de deux îlots « dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité... »

Ce choix se décline par l'identification sur le plan de zonage de deux périmètres qui deviennent des secteurs Ucs, sous zonage à l'intérieur de la zone U. Leurs surfaces respectives sont de 0,17 ha pour la Place du Commerce et de 1,21 ha pour l'avenue du Moulin et les deux places connexes.



Parallèlement à l'identification sur le plan de zonage des deux secteurs Ucs, le règlement est modifié afin de définir les dispositions réglementaires qui régissent ce secteur.

Les modifications qui sont apportées au Règlement de la zone U figurent **en rouge** dans l'extrait de règlement ci-dessous.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES - Extraits

Caractère des zones urbaines (U)

Les zones urbaines sont des secteurs déjà urbanisés, ou bien des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter.

CHAPITRE 1 - RÉGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES U

Caractère de la zone U

La zone U correspond à la trame urbaine ancienne et contemporaine des Bourgs de Bournezeau et de Saint-Vincent-Puymaufrais.

La zone U comprend un secteur Ucs, périmètre de préservation du tissu commercial, artisanal et de services défini en application de l'Article L. 123.1.5 - 7ème alinéa bis du Code de l'Urbanisme ; son objectif est d'assurer le pérennité des locaux à usage commercial, artisanal et de services.

ARTICLE U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article U 2 et notamment :

- Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme.
- L'ouverture de toute carrière ou gravière.
- Les affouillements et exhaussements non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration en application de l'article R.443-6-4 du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement des caravanes soumis ou non à autorisation et les garages collectifs de caravanes.
- Les habitations légères de loisirs (maisons mobiles, bungalows, ...).
- Les constructions agricoles et les élevages.
- Les constructions composées de matériaux précaires (tôles ondulées, plaques béton, ...).

Dans le secteur Ucs, le changement de destination des locaux commerciaux et de services situés en rez-de-chaussée est interdit.

ARTICLE U 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières -

Sont admises, sous conditions et dans le respect des articles U 3 à U 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes, d'hôtellerie, d'équipements collectifs, de commerce, d'artisanat, de bureau, de services et de stationnement.
- La construction d'annexes en matériaux non "traditionnels" (bois, PVC, ossatures, ...), d'une superficie maximale de 12 m².
- Les aires de jeux, de sports, de stationnement ouvertes au public.
- Les équipements d'infrastructures et les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion de voiries et réseaux.
- Les constructions, les installations et les activités dont le voisinage est compatible avec l'habitat.
- Les activités soumises à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement à condition que leur implantation en milieu urbain soit compatible avec l'habitat environnant :
 - * elles doivent ne pas présenter de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion, ...),
 - * elles doivent ne pas être susceptibles de provoquer des nuisances inacceptables (odeurs, pollution, bruit, effet de masque, ...),
 - * les nécessités de leur fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
 - * leur aspect extérieur et leur volume doivent être compatibles avec le bâti environnant.
- La reconstruction des bâtiments après sinistre dans les conditions de l'article 5 du titre I.

Dans le secteur Ucs, en cas de sinistre ou démolition/reconstruction d'un immeuble à vocation commerciale, artisanale ou de service, l'immeuble à reconstruire devra comporter une surface de commerce, d'artisanat ou de service au moins équivalente à la surface précédemment existante au rez-de-chaussée de l'immeuble.

POINT 2 : AJUSTEMENT RÉGLEMENTAIRE CONCERNANT L'IMPLANTATION DES ANNEXES, ARTICLE Ue 2 ET LA SUPPRESSION DES TERMES SURFACE ŒUVRE NETTE REMPLACÉS PAR SURFACE DE PLANCHER.

⇒ **Modification Article U2**

La collectivité constate que les procédés de fabrication et la palette de matériaux utilisés pour la construction sont de plus en plus variés, qu'ils répondent à une recherche esthétique ou de performance énergétique, ou encore économique. Le regard porté sur cette offre variée se traduit désormais par une forte demande sociétale de libre choix quand aux formes et matériaux de construction à utiliser.

C'est dans ce contexte que la collectivité souhaite assouplir son règlement en autorisant tout type de matériaux pour la construction des annexes, sans limitation de surface.

Parallèlement à cette modification du Règlement, il convient de rappeler que l'Article U11 stipule que « les annexes des habitations telles que garages, ateliers, ..., doivent être composés en harmonie avec le bâtiment principal et l'environnement »

ARTICLE U 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières -

Sont admises, sous conditions et dans le respect des articles U 3 à U 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes, d'hôtellerie, d'équipements collectifs, de commerce, d'artisanat, de bureau, de services et de stationnement.
- La construction d'annexes en matériaux non "traditionnels" (bois, PVC, ossatures, ...), *(d'une superficie maximale de 12 m²). Texte supprimé*
- Les aires de jeux, de sports, de stationnement ouvertes au public.
- Les équipements d'infrastructures et les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion de voiries et réseaux.
- Les constructions, les installations et les activités dont le voisinage est compatible avec l'habitat.
- Les activités soumises à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement à condition que leur implantation en milieu urbain soit compatible avec l'habitat environnant :
 - * elles doivent ne pas présenter de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion, ...),
 - * elles doivent ne pas être susceptibles de provoquer des nuisances inacceptables (odeurs, pollution, bruit, effet de masque, ...),
 - * les nécessités de leur fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
 - * leur aspect extérieur et leur volume doivent être compatibles avec le bâti environnant.
- La reconstruction des bâtiments après sinistre dans les conditions de l'article 5 du titre I.

⇒ **Suppression des termes Surface Hors Œuvre Nette, remplacés par surface de plancher**

Les termes SHON et SHOB sont remplacés par « surface de plancher », en application de l'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011 applicable à compter du 1er mars 2012. Cette ordonnance modifie l'Article L112-1 du Code de l'Urbanisme. Le Règlement du P.L.U. est mis en cohérence avec ces nouvelles dispositions.

(CF : pièce 4 - document complet du Règlement modifié)

POINT 3 : RÉSEAU ROUTIER CLASSÉ À GRANDE CIRCULATION ; PRISE EN COMPTE DANS LE P.L.U. DU DÉCLASSEMENT DES RD 948 ET RD 949 BIS ET DE LEURS DÉVIATIONS

L'actualisation du Réseau Routier classé à Grande Circulation est intervenu à l'échelle nationale par le décret n° 2009 - 615 du 3 juin 2009, modifié par le décret n°2010 - 578 du 31 mai 2010.

De cette refonte, découle pour le réseau routier vendéen, une importante réduction des linéaires de voies classées à Grande Circulation. C'est notamment le cas pour les routes départementales RD 948 et Déviation RD 948 ainsi que pour la RD 949 bis et déviation RD 949 bis, qui jalonnent le territoire communal de Bournezeau.

A l'inverse, l'A83 conserve son classement à Grande Circulation, soumis à Loi Barnier.

A l'occasion de la présente Modification du P.L.U., la Municipalité a souhaité que le document d'urbanisme prenne en compte ce changement de statut des RD 948 et RD 949 bis et de leurs Déviations.
(CF carte Statut des voies, page 11)

Concrètement, il résulte de cette nouvelle cartographie routière, la suppression pour ces deux voies de l'application de la Loi Barnier (L111-1-4 du Code de l'urbanisme) qui définit en ces termes, des règles minimales de recul pour les constructions et installations :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;*
- aux réseaux d'intérêt public.*

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le Plan Local d'Urbanisme, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

Ce dernier paragraphe de la Loi Barnier ouvre sur la possibilité de définir des règles d'implantation autres que celles dictées par la loi, ce à la condition d'établir un projet d'aménagement cohérent.

A Bournezeau, cette démarche a été adoptée pour trois secteurs à vocation d'activités :

- La zone d'activités « Vendéopôle » (UEb et 1AUeb) située à l'Est du Bourg, entre l'A83 et la RD 949 bis
- La zone d'activités de l'Etang (1AUec) située à l'angle de la RD 949 bis et du début de sa déviation.
- La zone d'activités de la Coussaie (UEa) située au Nord de la déviation de la RD 948.

Sur le reste du territoire, vis-à-vis des voies classées à Grande Circulation, les règles qui s'appliquent dans le règlement actuel du P.L.U. sont celles du L111-1-4 du Code de l'Urbanisme citées ci-dessus.

Le tableau présenté en page 12 établit un rappel du cadre réglementaire s'appliquant sur les cinq voies à Grande Circulation AVANT la Modification 0.5 du P.L.U. et présente le nouveau cadre réglementaire pour les quatre voies qui ne sont plus classées à Grande Circulation en s'appuyant sur les reculs préconisés par « *l'annexe du Règlement Routier Départemental* ». Ces nouvelles règles seraient applicable APRES approbation de la Modification 0.5 du P.L.U.

Le principe retenu par la collectivité est d'adapter son Règlement de P.L.U. au nouveau statut des voies ; toutefois, dans certains cas, le choix est fait de maintenir des règles spécifiques qui traduisent des partis d'aménagement établis dans le cadre d'études d'urbanisme menées en application de la Loi Barnier, desquelles découle une recherche de qualité et de cohérence, une continuité des diverses phases d'aménagement en façade sur le réseau routier structurant.

Ainsi, les règles spécifiques, liées à des projets urbains (Etudes Loi Barnier) annexés au P.L.U. sont maintenues pour les secteurs suivants :

- Secteurs UEb et 1AUeb) - Zone d'activités « Vendéopôle » située à l'Est du Bourg, entre l'A83 et la RD 949 bis

Sur le reste du territoire, la loi Barnier ne s'applique plus que vis-à-vis de l'A83.

Le Règlement du P.L.U. est modifié dans ce sens. (CF : pièce 4 - document complet du Règlement modifié)

(Le plan de zonage du P.L.U. ne subit aucune modification en lien avec le changement de statut des voies)

POINT 4 : INTÉGRATION DU NOUVEAU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DANS LE P.L.U.

Afin de répondre aux exigences de la Loi sur l'Eau de janvier 1992, une étude préalable à l'établissement d'un zonage d'assainissement avait été réalisée sur l'ensemble du territoire communal par la S.I.C.A.A. Études puis approuvée par la Conseil Municipal en 2002. Cette étude permettait de définir les secteurs relevant de l'assainissement collectif et ceux relevant de l'assainissement autonome.

Depuis 2002, la commune a élaboré un Plan Local d'Urbanisme (approuvé en 2007) sans que le zonage d'assainissement soit actualisé.

Cette démarche d'actualisation a été engagée en 2012 puis soumise à enquête publique en même temps que la présente Modification 0.5 du P.L.U. Le nouveau zonage d'assainissement a enfin été approuvé par la Conseil municipal le 2 mai 2013.

L'étude d'actualisation menée par SICAA Etudes à consisté à :

- ⇒ Actualiser le zonage d'assainissement sur l'ensemble des zones urbanisables
- ⇒ Quantifier la pollution émise à collecter, chiffrer les dépenses d'investissement ;
- ⇒ Mesurer l'incidence sur la capacité des ouvrages de traitement ;
- ⇒ Réaliser une carte de zonage d'assainissement actualisé.

Dès lors, les deux documents (P.L.U. et zonage d'assainissement) sont concordants et le nouveau zonage d'assainissement peut être intégré à l'annexe sanitaire du P.L.U. (CF: pièces 5A1 et 5A2)

