

COMMUNE DE BRETIGNOLLES-SUR-MER

Département de la Vendée

MODIFICATION N°2-4 DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

NOTICE EXPLICATIVE

Le Plan d'Occupation des Sols de la Commune de Brétignolles-Sur-Mer , a été approuvé en mai 1998 (REVISION 2-0). Deux modifications ont ensuite été approuvées en décembre 2001 puis en janvier 2007.

Enfin, plus récemment, une Révision Simplifiée a été approuvée par le Conseil Municipal en date du 23 décembre 2009.

Le projet de développement communal traduit réglementairement dans le P.O.S. nécessite aujourd'hui quelques ajustements qui font l'objet de la présente Modification.

La présente MODIFICATION n° 2-4 du P.O.S. comprend trois volets :

- A - L'actualisation de la liste des Emplacements Réservés ; suppressions et créations,
- B - La création d'une zone spécifique UH correspondant au périmètre d'un projet de restructuration urbaine porté par la Municipalité
- C - Des modifications du règlement, créant un cadre réglementaire pour la zone UH et apportant des ajustements dans le secteur ND.L.

La présente notice explicative est à consulter parallèlement aux extraits de plan de zonage présentant les modifications du P.O.S envisagées.

Localisation des points de Modification du P.O.S.



A - Actualisation de la liste des Emplacements Réservés

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

N°	Désignation	Emprise	Bénéficiaire
1.	Aménagement de stationnement	9 500 m ²	Commune
2.	Aménagement de stationnement	4 000 m ²	Commune
3.	Aménagement de stationnement	4 700 m ²	Commune
4.	Aménagement de stationnement	3 400 m ²	Commune
5.	Aménagement de stationnement	5 000 m ²	Commune
6.	Aménagement de stationnement	6 200 m ²	Commune
7.	Aménagement de giratoire	4 700 m ²	Département
8.	Aménagement de stationnement	5 300 m ²	Commune
9.	Aménagement de stationnement	4 300 m ²	Commune
10.	Bassin tampon eaux pluviales	12 000 m²	Commune
11.	Bassin tampon eaux pluviales	5 000 m ²	Commune
12.	Bassin tampon eaux pluviales	11 900 m²	Commune
13.	Aménagement sentier cycles-piétons	1 100 ml	Commune
14.	Extensions de bâtiment public	900 m ²	Commune
15.	Aménagement de voirie SUPPRESSION	1 200 m²	Commune
16.	Aménagement de voirie	400 m ²	Commune
17.	Bassin tampon eaux pluviales	13 500 m²	Commune
18.	Aménagement de voirie	150 ml	Commune
19.	Aménagement de route départementale	2 000 ml	Département
20.	Aménagement de route départementale	1 200 ml	Département
21.	Aménagement de sentier piétons	420 ml	Commune
22.	Aménagement de sentier cyclable	2 400 ml	Département
23.	Aménagement de la station d'épuration	33 500 m ²	S.I.V.S.
24.	Extension de bassin de lagunage	47 000 m ²	S.I.V.S.
25.	Bassin tampon eaux pluviales	3 600 m²	Commune
26.	Bassin tampon eaux pluviales	9 500 m ²	Commune
27.	Bassin tampon eaux pluviales	6 000 m ²	Commune
28.	Aménagement de voirie	40 000 m ²	Commune
29.	Aménagement de stationnement	1 200 m ²	Commune
30.	Aménagement sentier cycles piétons	130 ml	Commune
31.	Equipements sportifs et scolaires	15 400 m²	Commune
32.	Aménagement d'une aire de stationnement et d'un ouvrage de régulation des eaux pluviales	16 161 m ²	Commune
33.	Amélioration de la sécurité du carrefour à l'angle de la rue de l'Eglise et de la rue des Chênes Verts	27 m ²	Commune
34.	Aménagement d'une palette de retournement rue du Courseau	899 m ²	Commune
35.	Création d'une canalisation de collecte des eaux pluviales et d'un cheminement vélos / piétons	175 m ²	Commune
36.	Création d'une aire de stationnement	12 223 m ²	Commune

1 SUPPRESSION

5 CREATIONS

POINT 1 : Création de l'Emplacement Réservé N° 32

Au sein de la zone NDL, qui englobe le Parc de la Parée ainsi que le musée « la Vendée miniature », la Municipalité envisage l'aménagement d'une aire de stationnement et d'un ouvrage de régulation des eaux pluviales.

La nouvelle capacité de stationnement répondra aux besoins liés à la fréquentation du parc et à la proximité de la plage en période estivale.

En outre, le site est frangé par un passage d'eau par lequel s'écoulent les eaux pluviales venant de l'Est pour rejoindre l'océan ; un bassin tampon accompagnera donc l'aménagement du parking afin d'assurer la régulation des eaux avant leur rejet au milieu récepteur, conformément à la réglementation en vigueur.



POINT 2 : Création de l'Emplacement Réservé N° 33

Le bâti à l'angle de la rue de l'Eglise et de la rue des Chênes Verts limite la visibilité pour les automobilistes.

L'Emplacement Réservé n°33 envisagé sur la parcelle AY n°99 permettra, après démolition du bâti, d'améliorer le fonctionnement du carrefour en offrant une meilleure visibilité.

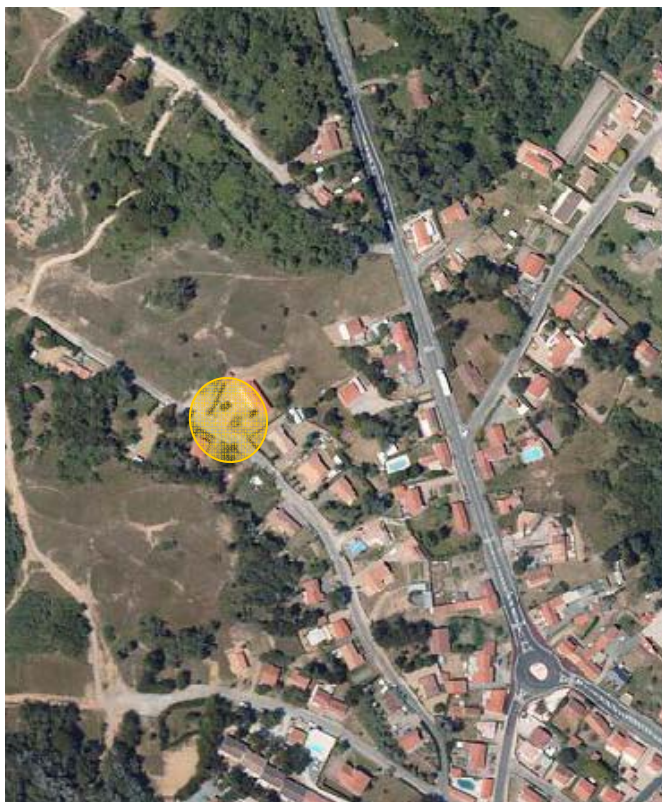


POINT 3 : Création de l'Emplacement Réservé N° 34

La rue du Courseau, au-delà de la zone urbanisée, débouche sur un chemin sans issue qui se poursuit dans la dune, ce dernier n'ayant pas vocation à être circulé par des véhicules motorisés.

La portion habitée de la rue du Courseau fonctionne donc en impasse sans qu'aucun aménagement ne prévoit la giration des véhicules .

L'Emplacement Réservé n° 34 a donc pour objet l'aménagement d'une palette de retournement à l'usage des habitants et des véhicules de secours et de collecte des déchets.



POINT 4 : Création de l'Emplacement Réservé N° 35

La zone 1NA des Vallées s'établit à l'arrière du front bâti qui longe le Boulevard Charles de Gaulle.

L'écoulement des eaux pluviales sur le boulevard présente des difficultés, c'est pourquoi est envisagée la mise place d'une canalisation reliant le boulevard à un fossé situé au nord de la zone 1NA.

Dans ce contexte, l'Emplacement Réservé n° 35 a pour objet de permettre une amélioration des écoulements d'eaux pluviales, ce, en traversant des terrains aujourd'hui privés situés entre la zone 1NA et l'impasse des Saules.

Ce passage de réseau, prévu sur une largeur de 4 mètres permettra également l'aménagement d'une liaison douce pour les vélos et les piétons.



POINT 5 : Suppression de l'Emplacement Réservé N° 15

L'Emplacement Réservé n° 15 avait pour objet un « aménagement de voirie » au carrefour de la rue des Dunes débouchant sur la RD 38, route des Sables d'Olonne.

Des travaux ont été réalisés ne grevant que partiellement l'espace initialement prévu en ER.

Il convient donc de supprimer l'ER n° 15.



POINT 6 : Création de l'Emplacement Réservé N° 36

L'Emplacement Réservé n° 36 que la municipalité envisage de créer est situé à proximité immédiate du futur port de plaisance et de la zone de loisirs qui s'étendra au sud de ce dernier.

L'espace concerné est un reliquat d'une zone 1NA qui aujourd'hui est entièrement urbanisée ; le dernier lotissement, à l'Est de l'ER projeté est en cours de réalisation.

La Municipalité prévoit, sur le site de l'ER n°36, la réalisation d'une aire de stationnement qui pourra répondre aux besoins suscités par les équipements collectifs (port de plaisance, base de loisirs, bassin de baignade, ...)



B - Création d'une zone spécifique UH

POINT 7 : Création d'une zone UH correspondant au périmètre d'un projet de restructuration urbaine porté par la Municipalité



La Municipalité de Brétignolles-sur-Mer, a engagé en 2009 une réflexion sur la restructuration d'un îlot de son centre ville ayant pour objectif d'améliorer le tissu et l'animation commerciale, de favoriser les circulations piétonnes et le stationnement , de créer de nouveaux logements et des équipements collectifs.

C'est en effet, suite à l'acquisition de l'ancienne école privée et de plusieurs immeubles de ce cœur d'îlot qu'une étude préalable de faisabilité a été menée à l'issue de laquelle à été lancé un concours d'architecture pour la réalisation de ce futur îlot urbain, comprenant une mixité de vocations, notamment un marché couvert, une bibliothèque municipale, du logement, des aménagements de voirie et d'espaces verts.

L'emprise de ce projet se situe dans le zonage du P.O.S. en partie en zone UA et en partie en zone UB. Afin d'assurer une cohérence réglementaire sur l'ensemble du périmètre de l'opération, il est envisagé la création d'une zone spécifique UH, au sein de laquelle des règles souples permettront la mise en œuvre de projets d'urbanisme et architecturaux innovants répondant notamment aux objectifs municipaux de requalification d'un espace stratégique du centre ville, ce dans un souci de gestion rationnelle et économe de l'espace.

Ainsi le règlement de la zone NH est rédigé de façon à établir un cadre souple ; la municipalité, en tant que maître d'ouvrage de l'opération souhaitant, tout en maîtrisant le contenu du projet urbain, garder une grande latitude du point de vue réglementaire.

(cf : extraits du Règlement)

C - Modifications du règlement

Les modifications envisagées du règlement portent sur la création de la zone UH et de son contenu réglementaire ainsi que sur les règles d'implantation du bâti dans le secteur NDL.

(cf : extraits du Règlement)

POINT 8 : Création d'une zone UH correspondant au projet de restructuration urbaine du centre ville

Il s'agit de la rédaction du règlement de la zone UH (se référer au POINT 7)

POINT 9 : Ajustement du règlement du secteur NDL

Au sein de la zone ND, le secteur NDL, à vocation d'espaces et d'équipements collectifs n' autorise que les aménagements liés aux loisirs, à l'accueil du public, à la bonne gestion de l'espace, l'information et le confort du public (sécurité, salubrité...).

La modification envisagée du Règlement porte sur l'article ND 7 qui encadre l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Il s'agit d'ajuster la règle d'implantation afin de réduire de 4 à 3 mètres la distance minimale à respecter vis-à-vis des limites séparatives.