



I



REÇU

14 JUIN 2007

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME

COMMUNE DE SAINT LAURENT DE LA PREE

**MODIFICATION  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**


*Un, pour être annexé à la  
délibération du 23.05.2007.  
Le Maire R. YINIER*

**JANVIER 2007**

INGENIERIE DEPARTEMENT TRAVAUX PUBLICS

S.A.R.L. au capital de 12 000 € - n° SIRET 381 934 512 00025 - Code APE 742C  
10 rue Alfred Kastler - Les Minimes - 17000 La Rochelle - Tél. 05 46 34 25 69 - Fax 05 46 34 27 61

E-Mail: idtp@wanadoo.fr



# SOMMAIRE

1. HISTORIQUE	p. 2
2. DEROULEMENT DE LA PROCEDURE	p. 2
3. PRESENTATION DES MODIFICATIONS DU REGLEMENT	p. 2
4. PRESENTATION DES MODIFICATIONS DU ZONAGE	p. 9
5. JUSTIFICATIONS	p. 10



**REÇU**  
14 JUIN 2007



### 1. HISTORIQUE

Le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S) de la commune de Saint Laurent de la Prée a été approuvé le 6 mars 1980. Depuis, deux procédures de révisions ont été effectués dont la dernière approuvée le 19 janvier 2005, permettait de transformer le P.O.S en Plan Local d'Urbanisme (P.L.U).

### 2. DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

Par délibération en date du 14 juin 2006, le Conseil Municipal a décidé de procéder à une modification de ce document d'urbanisme. La nouvelle procédure de modification instituée par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 (loi S.R.U) modifiée par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 (loi U.H) s'applique à ce document.

L'article L. 123-13 du Code de l'Urbanisme précise que le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L. 121-4.

Enfin, le P.L.U est modifié par délibération du conseil municipal après enquête publique.

### 3. PRESENTATION DES MODIFICATIONS DU REGLEMENT

Les changements apportés au règlement du P.L.U sont limités, ils se décomposent de la façon suivante :

#### ARTICLE UA 11-4 SUR L'ASPECT EXTERIEUR - TOITURES

Rédaction actuelle :

11.4- A l'exclusion des projets de moins de 20 m<sup>2</sup> tels que les garages, abris à outils, constructions annexes, etc, les constructions doivent être couvertes avec des toitures à deux ou plusieurs pentes.

Les pentes de toitures seront de 35% maximum. Les lignes du bâtiment principal seront parallèles à la rue. Les rives seront scellées à la saintongaise. La souche de cheminée sera traditionnelle : le conduit de cheminée comportera des mitres en terre cuite ou des tuiles de recouvrement, à l'exclusion du recouvrement béton.

Rédaction proposée :

11.4- Les constructions peuvent être couvertes avec des toitures à une ou plusieurs pentes. Les pentes de toitures seront de 35% maximum. Les lignes du bâtiment principal seront parallèles à la rue. Les rives seront scellées à la saintongaise. La souche de cheminée sera traditionnelle : le conduit de cheminée comportera des mitres en terre cuite ou des tuiles de recouvrement, à l'exclusion du recouvrement béton.



*Un pour être annexé à la  
délibération du 23.05.2007.  
de l'aire R. MINIER*

Justification :

La modification de cet alinéa apporte plus de plus de souplesse à la construction des toitures, en permettant les toits à une ou plusieurs pentes plutôt qu'une obligation trop contraignante et limité aux projets de moins de 20 m<sup>2</sup>.

**ARTICLE UA 11-15 SUR L'ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES**

Rédaction actuelle :

11.15- Les clôtures sur rue seront réalisées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, surmonté d'une grille en ferronnerie ;
- soit sous forme d'une haie, doublée ou non d'un grillage vert.

La hauteur totale des clôtures sur rue ne pourra excéder 1,80 mètres.

Rédaction proposée :

11.15- Les clôtures sur rue seront réalisées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, surmonté d'une grille en ferronnerie ;
- soit sous forme d'une haie, doublée ou non d'un grillage vert ;
- **soit réalisées sous forme d'un mur plein enduit sur les deux faces.**

La hauteur totale des clôtures sur rue ne pourra excéder 1,20 mètres.

Justification :

La diminution de la hauteur maximale autorisée pour les clôtures en secteur Ua ainsi que l'obligation d'enduire les murs en parpaings sur les deux faces, va permettre d'obtenir une amélioration de l'aspect extérieur des clôtures, ainsi que la vision des nouvelles constructions depuis l'espace public. La hauteur précédente semblait en effet excessive à l'usage. De plus, les qualités et perspectives paysagères intéressantes de la commune pourront être mises en valeur plus facilement.

**ARTICLE UA 11-16 SUR L'ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES**

Rédaction actuelle :

11.16- Les clôtures sur limites séparatives seront :

- soit de type végétal doublé d'un grillage vert d'une hauteur de 2,00 mètres maximum,
- soit réalisées sous forme d'un mur plein dont la hauteur sera comprise entre 1,50 et 2,00 mètres.

Rédaction proposée :

11.16- Les clôtures sur limites séparatives seront :

- soit de type végétal doublé d'un grillage vert d'une hauteur de 1,60 mètres maximum,
- soit réalisées sous forme d'un mur plein d'une hauteur de 1,60 mètres maximum.

Justification :

La diminution de la hauteur maximale autorisée pour les clôtures en secteur Ua ainsi que l'obligation d'enduire les murs en parpaings sur les deux faces, va permettre d'obtenir une amélioration de l'aspect extérieur des clôtures, ainsi que la vision des nouvelles constructions depuis l'espace public. La hauteur précédente semblait en effet excessive à l'usage. De plus, les qualités et perspectives paysagères intéressantes de la commune pourront être mises en valeur plus facilement.



*On peut être accusé à la  
délégation du 23.05.2007.  
de l'épave R-MINIER*

### ARTICLE UB 6-1 SUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

#### Rédaction actuelle :

6.1- Afin de préserver le caractère du milieu bâti, les façades sur rue des constructions nouvelles doivent être implantées pour tous leurs niveaux dans une bande se situant entre 5 et 20 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées, ou de l'alignement prévu sur les documents graphiques.

#### Rédaction proposée :

6.1- Afin de préserver le caractère du milieu bâti, les façades sur rue des constructions nouvelles doivent être implantées pour tous leurs niveaux dans une bande se situant entre 5 et 20 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques **ou privées** existantes ou projetées, ou de l'alignement prévu sur les documents graphiques.

#### Justification :

Afin d'harmoniser la réglementation en matière d'implantation bâtie, et dans un souci de cohérence entre les dispositions du secteur Ua et du secteur Ub, le retrait par rapport aux voies, dans une bande de 5 à 20 mètres est autorisé de la même manière par rapport au domaine public ou au domaine privé.

### ARTICLE UB 11-4 SUR L'ASPECT EXTERIEUR - TOITURES

#### Rédaction actuelle :

11.4- A l'exclusion des projets de moins de 20 m<sup>2</sup> tels que les garages, abris à outils, constructions annexes, etc, les constructions doivent être couvertes avec des toitures à deux ou plusieurs pentes.

Les pentes de toitures seront de 35% maximum. Les lignes du bâtiment principal seront parallèles à la rue. Les rives seront scellées à la saintongeaise. La souche de cheminée sera traditionnelle: le conduit de cheminée comportera des mitres en terre cuite ou des tuiles de recouvrement, à l'exclusion du recouvrement béton.

#### Rédaction proposée :

11.4- Les constructions **peuvent** être couvertes avec des toitures à deux ou plusieurs pentes. Les pentes de toitures seront de 35% maximum. Les lignes du bâtiment principal seront parallèles à la rue. Les rives seront scellées à la saintongeaise. La souche de cheminée sera traditionnelle : le conduit de cheminée comportera des mitres en terre cuite ou des tuiles de recouvrement, à l'exclusion du recouvrement béton.

#### Justification :

La modification de cet alinéa apporte plus de plus de souplesse à la construction des toitures, en permettant les toits à une ou plusieurs pentes plutôt qu'une obligation trop contraignante et limité aux projets de moins de 20 m<sup>2</sup>.

*Un, pour être annexé à la  
délibération du 23.05.2007  
de l'Usine R. MINIER*



*Voies  
Yves For*



**ARTICLE UB 11-15 SUR L'ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES**



REÇU

14 JUIN 2007

Rédaction actuelle :

11.15- Les clôtures sur rue seront réalisées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, surmonté d'une grille en ferronnerie ;
- soit sous forme d'une haie, doublée ou non d'un grillage vert.

La hauteur totale des clôtures sur rue ne pourra excéder 1,60 mètres.

Rédaction proposée :

11.15- Les clôtures sur rue seront réalisées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, surmonté d'une grille en ferronnerie ;
- soit sous forme d'une haie, doublée ou non d'un grillage vert ;
- **soit réalisées sous forme d'un mur plein enduit sur les deux faces.**

La hauteur totale des clôtures sur rue ne pourra excéder 1,20 mètres.

Justification :

La diminution de la hauteur maximale autorisée pour les clôtures en secteur Ua ainsi que l'obligation d'enduire les murs en parpaings sur les deux faces, va permettre d'obtenir une amélioration de l'aspect extérieur des clôtures, ainsi que la vision des nouvelles constructions depuis l'espace public. La hauteur précédente semblait en effet excessive à l'usage. De plus, les qualités et perspectives paysagères intéressantes de la commune pourront être mises en valeur plus facilement.

**ARTICLE UB 11-16 SUR L'ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES**

Rédaction actuelle :

11.16- Les clôtures sur limites séparatives seront :

- soit de type végétal doublé d'un grillage vert d'une hauteur de 2,00 mètres maximum,
- soit réalisées sous forme d'un mur plein dont la hauteur sera comprise entre 1,50 et 2,00 mètres.

Rédaction proposée :

11.16- Les clôtures sur limites séparatives seront :

- soit de type végétal doublé d'un grillage vert d'une hauteur de 1,60 mètres maximum,
- soit réalisées sous forme d'un mur plein d'une hauteur de 1,60 mètres maximum.

Justification :

La diminution de la hauteur maximale autorisée pour les clôtures en secteur Ua ainsi que l'obligation d'enduire les murs en parpaings sur les deux faces, va permettre d'obtenir une amélioration de l'aspect extérieur des clôtures, ainsi que la vision des nouvelles constructions depuis l'espace public. La hauteur précédente semblait en effet excessive à l'usage. De plus, les qualités et perspectives paysagères intéressantes de la commune pourront être mises en valeur plus facilement.

*du, pour être annexé à la  
délibération du 23.05.2007.  
de l'ordre R. YINIER*

