

ARTICLE AUA 11-14 SUR L'ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

Rédaction actuelle :

11.14- 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 :

11.14- 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 AUA 11-15 SUR L'ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

Rédaction actuelle :

11.15- 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 :

11.15- 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.

*Qui, pour être annexé à la
libération du 23.05.2007.
Le Maire R. YINIER*





ARTICLE A 2 SUR LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rédaction actuelle :

CHAPITRE 1 : ZONE AGRICOLE A

Le secteur Aa est le secteur non constructible de la zone agricole.

Article A1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

1.1- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non visée à l'article A2.

Rédaction proposée :

CHAPITRE 1 : ZONE AGRICOLE A

Le secteur Aa est le secteur non constructible de la zone agricole.

Le secteur Ac est le secteur correspond à la délimitation du périmètre de captage de l'Aubonnière.

Article A1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

1.1 - Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non visée à l'article A2.

1.2 - En secteur Ac, toutes les activités sont interdites, exceptées celles résultant de l'entretien régulier des captages et des terrains. Tous produits d'entretien potentiellement polluants sont à proscrire dans ce périmètre.

Article A2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :

Sont autorisés sous condition dans le secteur Ac :

Les activités résultants de l'entretien régulier des captages et des terrains comme :

- la rénovation des bâtiments existants,
- la réfection et l'extension de la clôture des parcelles du périmètre,
- la mise en place d'un fossé périphérique pour éviter la stagnation de l'eau sur le terrain,
- le comblement du puits P2 puis du puits P1,
- la construction d'un abris permettant la protection du captage.

Justification :

L'introduction d'un sous secteur Ac vise à matérialiser graphiquement et réglementairement la prise en compte des périmètres de captage immédiat et rapprochée du forage F1 de l'Aubonnière.

du, pour être annexé à la
délégation du 23.05.2007.
de Mairie R. FINIER



janvier 2007

ARTICLE NLC 2-5 SUR LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rédaction actuelle :

2.5- La création et l'aménagement de terrains de camping et de caravanage définis aux articles R.443-1 à R.443-16 du Code de l'Urbanisme, les habitations légères de loisirs et mobil-homes, ainsi que la construction de bâtiments nécessaires aux services communs de ces installations.

Rédaction proposée :

2.5- Les modes d'occupation des sols correspondant à l'affectation de la zone sont autorisés. Peuvent être soumis à des conditions particulières :

- l'extension ou la transformation de locaux existants à condition de ne pas modifier l'aspect et le caractère des bâtiments et que la surface de planchers créée soit inférieure à la moitié de la surface de planchers existante initialement ;
- a création et l'aménagement de terrains de camping et de caravanage définis aux articles R.443-1 à R.443-16 du Code de l'Urbanisme, les habitations légères de loisirs et mobil-homes, ainsi que la construction de bâtiments nécessaires aux services communs de ces installations.
- les bâtiments nécessaire à l'hivernage des caravanes et des véhicules de loisirs ;
- les équipements publics d'infrastructure, à condition qu'ils ne modifient pas l'aspect extérieur de la zone et que toutes les précautions soient prises pour ne pas nuire au site ;
- les aménagements destinés à agrémenter les espaces verts urbains ;
- les installations de camping-caravanage et les installations ou activités commerciales qui leurs sont liées pour l'aménagement, la mise aux normes et l'extension des campings ;
- les constructions et installations à usage sportif.

Justification :

L'évolution de cette règle a principalement pour objet de prévoir l'hivernage des caravanes et véhicules de loisirs.

Vu, pour être annexé à la
Délibération du 23.05.2007.
Le Maire R. MINIER



REÇU

14 JUIN 2007



4. PRESENTATION DES MODIFICATIONS DU ZONAGE

Quelques modifications sont apportées aux plans de zonage. Celles-ci sont détaillées graphiquement dans les pages suivantes et consistent en :

- la matérialisation, suite à l'arrêté préfectoral du 9 décembre 2002, d'un secteur Ac (agricole réservé au captage) qui a été intégré à la zone agricole (A) afin de prendre en compte le périmètre de protection immédiate du captage des eaux potables du forage « F1 - l'Aubonnière ».
Les périmètres de protection rapprochée et éloignée figurent en annexe de la présente notice. La réglementation spécifique précise dans l'arrêté préfectoral s'y applique ;
- le passage de la zone Ua (secteur urbain dense) au lieu-dit « les Prés Rouges » en zone Ub (secteur urbain de densité moyenne) ;
- le passage du secteur Ua au croisement de la Route Impériale et du Chemin des boues en secteur Ub ;
- le passage d'une partie du secteur Ua au lieu-dit « Touchelonge » en zone Ub et Agricole (A) ;
- le passage du secteur Ua, rue des Carrés, au lieu-dit « le Grand Fourd » en secteur Ub ;
- le passage du secteur Ua, rue des Coteaux, en secteur Ub. Il est à noter que le passage de Ua en Ub ne se fait pas pour l'intégralité du hameau, en effet, une seule partie est concernée. Le changement n'est pas total car des parties plus denses, correspondants aux caractéristiques (alignement, hauteur, COS...) Ua, apparaissent au début de la rue des Coteaux et autour de la Place du Général De Gaulle ;
- le passage du secteur Ua au lieu-dit « Haute Roche » et « Basse Roche » en secteur Ub ;
- le passage du secteur Ua située route de la Grande Levée en secteur NI (destinée à recevoir des équipements légers de loisirs).
Cette modification a pour objet de replacer ce site à caractère naturel (et non urbain stricte) à sa juste place afin qu'il soit affecté exclusivement aux installations et activités sportives et de loisirs. Il s'agit en effet d'un espace naturel intéressant permettant de conforter les activités ludiques (sport, loisirs, découverte, espaces récréatifs et de jeux...) dans un cadre champêtre préservé (marais) et situé à proximité immédiate des équipements publics et des services du centre-bourg.

Vu, pour être annexé à la
délibération du 23.05.2007.
de l'aire R. YINIER



5. JUSTIFICATIONS

De manière générale, le passage de zone urbaine Ua (secteur urbain dense) à une zone urbaine Ub (secteur urbain de densité moyenne) est motivé par le fait que ces modifications ne touchent que des écarts ou villages et non le bourg ancien de la commune.

En effet, des constructions trop denses (absence de C.O.S en secteur Ua contre un C.O.S de 0,3 en secteur Ub) dans des zones relativement peu bâties ne semble pas souhaitable dans un souci de préservation des formes urbaines existantes et afin de satisfaire aux besoins techniques en terme de réalisation d'assainissement individuel.

De plus, les principaux équipements collectifs et/ou publics de Saint Laurent de la Prée étant situés dans le bourg ancien, il est préférable de favoriser la densité dans ses secteurs anciens déjà urbanisés et conséquemment agglomérés, plutôt que de permettre un développement trop dense sur les hameaux (inadapté, coûteux en réseaux, présentant des difficultés pour réaliser des places de stationnement suffisantes ou l'assainissement autonome...).

Le présent projet de modification répond donc au champ d'application prévu par le Code de l'Urbanisme (article L. 123-13). En effet, la présente modification ne fait que préciser les conditions d'application du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U), elle :

- ne porte pas atteinte à l'économie générale du P.L.U ;
- ne comporte pas de graves risques de nuisance ;
- n'a pas pour effet de réduire un Espace Boisé Classé (E.B.C), une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

*Vu, pour être annexé à la
délibération du 23.05.2007.
de Mairie - R. MINIER*



RECU

14 JUIN 2007



5. JUSTIFICATIONS

De manière générale, le passage de zone urbaine Ua (secteur urbain dense) à une zone urbaine Ub (secteur urbain de densité moyenne) est motivé par le fait que ces modifications ne touchent que des écarts ou villages et non le bourg ancien de la commune.

En effet, des constructions trop denses (absence de C.O.S en secteur Ua contre un C.O.S de 0,3 en secteur Ub) dans des zones relativement peu bâties ne semble pas souhaitable dans un souci de préservation des formes urbaines existantes et afin de satisfaire aux besoins techniques en terme de réalisation d'assainissement individuel.

De plus, les principaux équipements collectifs et/ou publics de Saint Laurent de la Prée étant situés dans le bourg ancien, il est préférable de favoriser la densité dans ses secteurs anciens déjà urbanisés et conséquemment agglomérés, plutôt que de permettre un développement trop dense sur les hameaux (inadapté, coûteux en réseaux, présentant des difficultés pour réaliser des places de stationnement suffisantes ou l'assainissement autonome...).

Le présent projet de modification répond donc au champ d'application prévu par le Code de l'Urbanisme (article L. 123-13). En effet, la présente modification ne fait que préciser les conditions d'application du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U), elle :

- ne porte pas atteinte à l'économie générale du P.L.U ;
- ne comporte pas de graves risques de nuisance ;
- n'a pas pour effet de réduire un Espace Boisé Classé (E.B.C), une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

*Vu, pour être annexé à la
délibération du 23.05.2007.
de Mairie - R. YINIER*



REC

14 JUN 2007

