

COMMUNE de la CHAPELLE MOULIÈRE

Département de la Vienne

PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION N°1



NOTE DE PRESENTATION

Révision n°2 du PLU approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 18 janvier 2011

Modification n°1.

prescrite par délibération du Conseil municipal le : 7 juin 2011

approuvée par délibération du Conseil municipal le : 25 septembre 2012.

NOTE DE PRESENTATION

Préambule

Le Plan local d'urbanisme de la commune de LA CHAPELLE-MOULIERE a été approuvé le 18 janvier 2011 (révision n°2 du PLU).

Les lois Solidarité et renouvellement urbain (SRU, 13-12-2000) d'une part, Urbanisme et habitat (UH, 02-07-2003) d'autre part offrent la possibilité aux communes de modifier leur Plan local d'urbanisme dès lors que les changements apportés :

- ne portent pas atteinte à l'économie générale du PADD (Projet d'aménagement et de développement durable),
- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- ne comportent pas de graves risques de nuisances.

Dans le strict respect de ce cadre, la commune de LA CHAPELLE MOULIERE décide de procéder à une modification de son document de planification.

Cette modification n°1 a pour objet des adaptations du règlement écrit, en particulier :

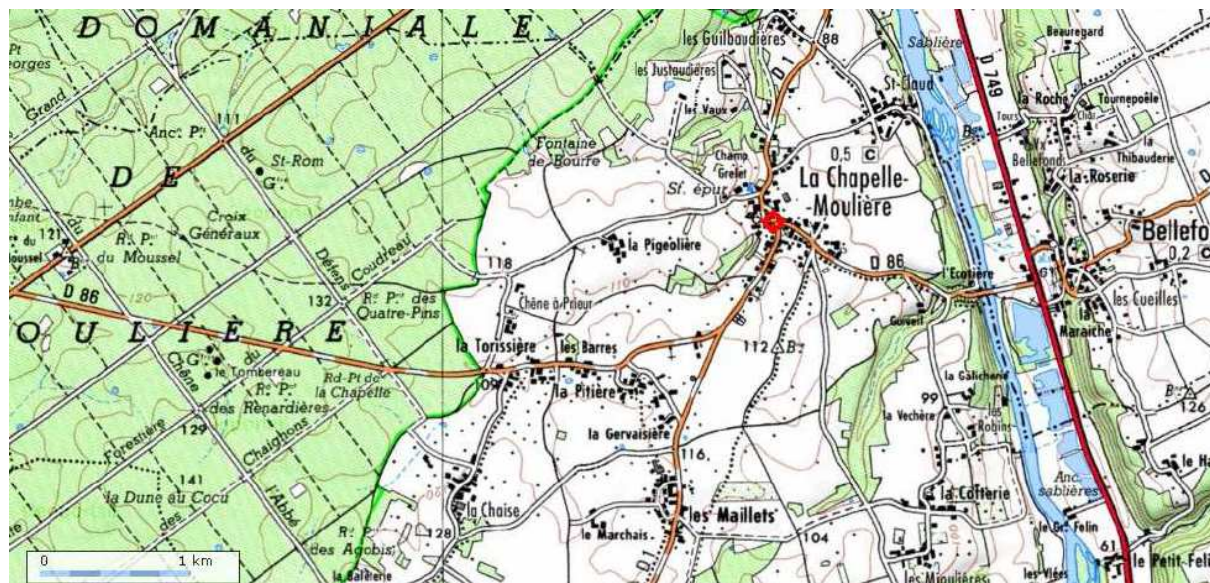
- *zones U et AU article 9,*
- *zone AU article 13,*
- *zone N article 2.*

La Chapelle Moulière se trouve dans le rayon de 15 km de la périphérie de l'agglomération de Poitiers (qui compte plus de 50 000 habitants), en l'absence d'un SCOT approuvé. Cependant, le projet n'entraînant pas d'augmentation de la superficie ouverte à l'urbanisation au sens de l'article L122-2 du Code de l'urbanisme, le dossier ne nécessite pas de demande de dérogation auprès du Syndicat Mixte pour l'Aménagement du Seuil du Poitou (SMASP).

SOMMAIRE

I. LE CONTEXTE	2
2. LE PROJET	5
ANNEXE	12

I. LE CONTEXTE



fond topographique IGN : site internet Géoportail, février 2012

a) Les objectifs et orientations fixés par le PADD

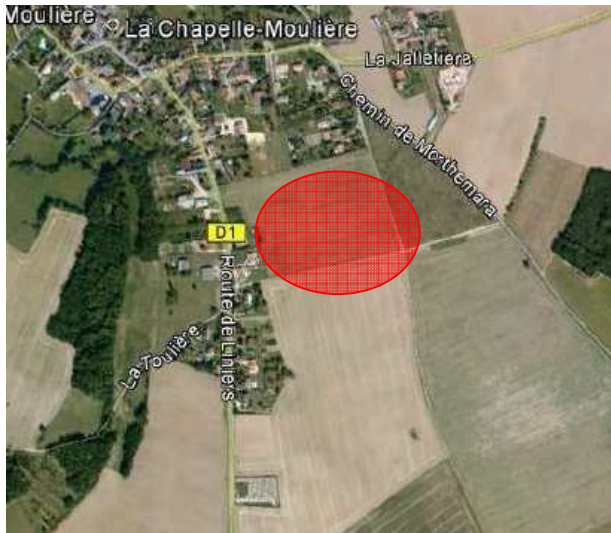
Dans l'objectif prioritaire de préserver l'identité du territoire, le PADD de la CHAPELLE-MOULIERE s'est bâti autour de cinq thèmes :

- **Une politique de l'habitat, avec :**
 - o Une offre en logements suffisante au maintien de la croissance démographique,
 - o Le développement axé sur le bourg, essentiellement au Sud et au Sud-Est.
- **Une politique des équipements et des services, avec :**
 - o Le développement du réseau de chemins piétons, alternative aux déplacements urbains et pour une meilleure sécurité,
 - o L'équipement en assainissement collectif, à compléter avec l'aménagement des nouveaux secteurs bâtis.
- **Le développement local par les activités et les services :**
 - o Développement des services, des commerces, du potentiel touristique,
 - o Préservation des surfaces agricoles.
- **La protection et la valorisation des paysages et de l'environnement :**
 - o Amélioration du cadre de vie et préservation du patrimoine bâti et paysager dans les écarts et les hameaux,
 - o Préservation du caractère du bourg, intégration des nouveaux quartiers et articulation avec le centre-bourg.
- **La protection des ressources écologiques :**
 - o Espaces forestiers
 - o Corridors biologiques.

Ces thèmes sont traduits par des objectifs chiffrés à l'échéance 2018 :

- croissance de la population de 2% par an pour atteindre 768 habitants,
- réalisation de 80 nouveaux logements en 10 ans,
- mobilisation de 19 ha pour la construction.

b) Les possibilités d'aménagement dans la zone AUa

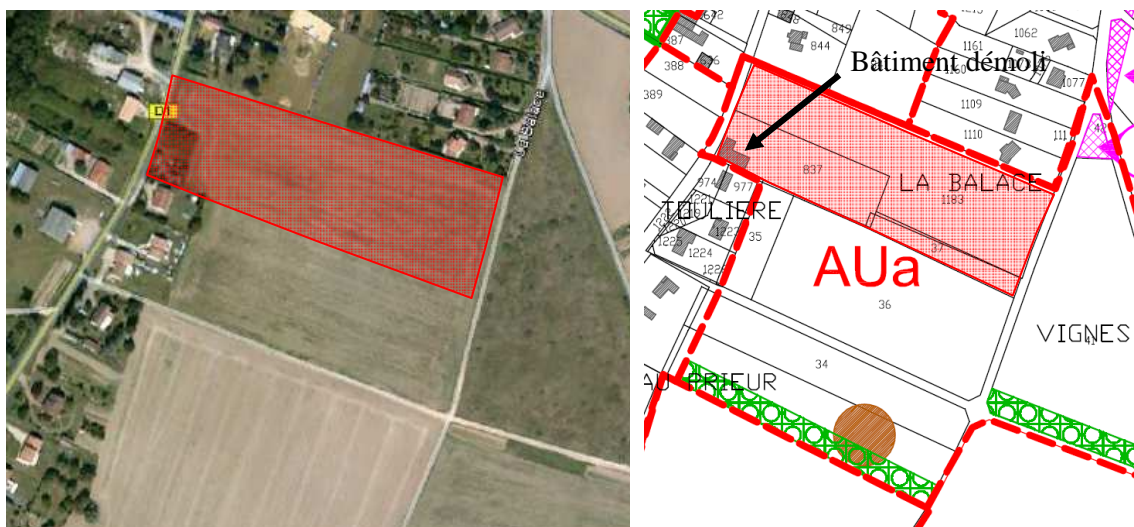


Le PLU en vigueur prévoit le développement du bourg vers le Sud-Est, en continuité du bâti existant et à proximité du cœur de bourg.

Un projet de lotissement est en cours sur une partie de la zone AUa, il prévoit :

- une première tranche de 12 lots sur une superficie de 9670 m²
- une deuxième tranche de 10 à 11 lots sur 8500 m² environ.

Le total, 22 à 23 habitations sur 1,8 ha, permet donc une occupation d'une densité de 12 à 13 logements / ha : cette densité satisfait aux principes de bonne gestion et d'économie d'espace dans le cadre d'un développement durable du territoire.



Localisation de la première tranche du projet en cours

L'aménagement souhaité n'est pas parfaitement en accord avec l'article 13 du règlement écrit de la zone AU, qui impose des ratios précis relatifs aux espaces verts ou de loisirs dans les espaces communs des opérations groupées.

Les élus de La CHAPELLE-MOULIERE, souhaitant pouvoir poursuivre la mise en œuvre du projet d'aménagement de l'ensemble du secteur, engagent une procédure de modification du document d'urbanisme : ils souhaitent une modification du règlement (article 13) permettant une meilleure gestion de l'espace à urbaniser.

Afin de ne pas porter obstacle à tout éventuel projet de densification de l'habitat, ils souhaitent également modifier l'article 9 qui impose une emprise au sol maximum en zones Ub, Ud et AU.

De plus, en application de l'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme, la présente procédure de modification portera également sur la rédaction du règlement écrit :

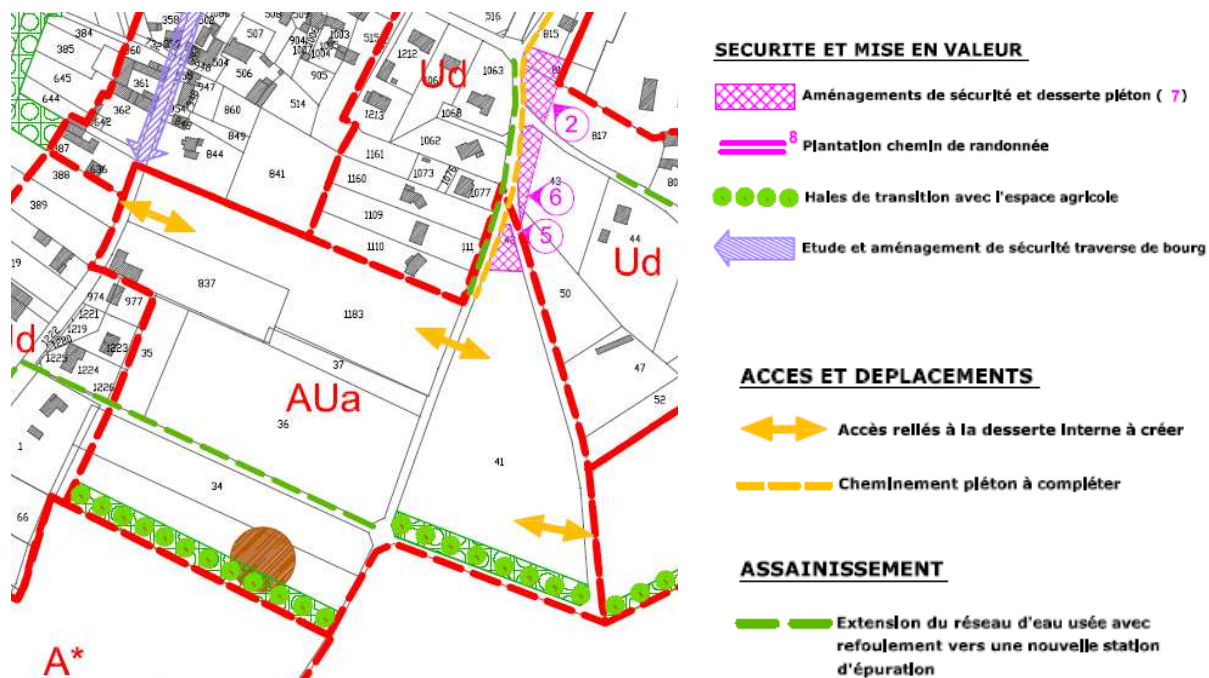
- zone AU : article 2
- zone N, article 2.

2. LE PROJET DE MODIFICATION

a) Projet d'aménagement dans la zone AUa

La modification souhaitée porte sur l'article 13 du règlement écrit.

- Par ailleurs, le projet respecte les points suivants de l'orientation d'aménagement relative à ce secteur :



Extrait de la pièce n° 4 du PLU : orientation d'aménagement

Sécurité et mise en valeur : les projets communaux d'aménagement de sécurité et de desserte piétons ne sont pas remis en question ; la plantation d'une haie de transition avec l'espace agricole est prévue pour une tranche prochaine.

Accès et déplacements : le projet d'aménagement comprend la mise en place de deux accès groupés au secteur, côté Est et côté Ouest. Il comprend également des réserves de communication avec la voirie de desserte des tranches ultérieures (vers le Sud).

Assainissement : le secteur en cours d'aménagement est assaini en collectif, le réseau nécessaire étant opérationnel.

- Le projet conforte les mesures de protection paysagères prévues par le règlement du PLU. Le règlement du lotissement « le Clos du Prieur » précise dans son article 13 les aménagements paysagers à la charge des particuliers (cf. extrait joint en annexe 2).

b) Modifications du règlement écrit : voir tableau ci-après

Règlement en vigueur	Propositions de modification	Justifications
<u>ZONE URBAINE</u>		
<p>Article 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.</p> <p><u>Dans les secteurs Ub et Ud</u></p> <p>L'emprise au sol des constructions est limitée à 60 % de la superficie du terrain.</p> <p>Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics.</p>	<p>Article 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.</p> <p><u>Dans les secteurs Ub et Ud</u></p> <p>L'emprise au sol des constructions est limitée à 60 % de la superficie du terrain.</p> <p>Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics.</p> <p>Il n'est pas fixé de règle.</p>	<p>Eliminer les obstacles à la densification de l'habitat.</p>
<u>ZONE A URBANISER</u>		
<p>Article 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL <u>SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :</u></p> <p><u>Secteur AUa</u></p> <p>1. Sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone :</p> <p>a - Les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.</p> <p>b - L'aménagement de constructions à usage d'habitation existantes. Cet aménagement peut comprendre une légère extension</p>	<p>Article 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL <u>SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :</u></p> <p><u>Secteur AUa</u></p> <p>1. Sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone :</p> <p>a - Les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.</p> <p>b - L'aménagement de constructions à usage d'habitation existantes. Cet aménagement peut comprendre une légère extension</p>	

<p>contiguë au volume d'habitation existant dans la limite de 30 % de la surface de SHON existante avec un maximum de 50 m² et sous réserve de l'application de l'article 9.</p> <p>...</p> <p><u>Secteur AUb</u></p> <p>Sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone :</p> <p>a - Les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.</p> <p>b - L'aménagement de constructions à usage d'habitation existantes. Cet aménagement peut comprendre une légère extension contiguë au volume d'habitation existant dans la limite de 30 % de la surface de SHON existante avec un maximum de 50 m².</p> <p>...</p>	<p>contiguë au volume d'habitation existant dans la limite de 30 % de la surface de SHON plancher existante avec un maximum de 50 m² et sous réserve de l'application de l'article 9.</p> <p>...</p> <p><u>Secteur AUb</u></p> <p>Sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone :</p> <p>a - Les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.</p> <p>b - L'aménagement de constructions à usage d'habitation existantes. Cet aménagement peut comprendre une légère extension contiguë au volume d'habitation existant dans la limite de 30 % de la surface de de SHON plancher existante avec un maximum de 50 m².</p> <p>...</p>	<p>Mise en application de l'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme.</p>
<p><u>Article 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.</u></p> <p><u>Secteur AUa</u></p> <p>L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction au sol, à l'exclusion des saillies telles que les balcons ou les débords de toiture.</p> <p>L'emprise au sol des constructions est limitée à 60 % de la superficie du terrain.</p> <p><u>Secteur AUb</u></p> <p>Sans objet</p> <p>...</p>	<p><u>Article 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.</u></p> <p><u>Secteur AUa</u></p> <p>L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction au sol, à l'exclusion des saillies telles que les balcons ou les débords de toiture.</p> <p>L'emprise au sol des constructions est limitée à 60 % de la superficie du terrain.</p> <p><u>Secteur AUb</u></p> <p>Sans objet</p> <p>Il n'est pas fixé de règle.</p> <p>...</p>	<p>Eliminer les obstacles à la densification de l'habitat.</p>

<p>Article 13 - ESPACES LIBRES, AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS.</p> <p>Les espaces libres de construction devront respecter les principes définis dans les orientations d'aménagement.</p> <p>1 – Espaces libres :</p> <p>A l'exception de l'espace laissé libre par le recul imposé au portail d'accès véhicules dont l'imperméabilisation devra être limitée, les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts privilégiant les plantes d'essence locale.</p> <p>Les opérations groupées ou les lotissements doivent comprendre 30% d'espaces libres communs aménagés en espaces verts et de loisirs, dont 10 % d'un seul tenant (Sont considérés comme espaces verts communs : les aires de jeux, les espaces verts des aires de stationnement ainsi que les emprises plantées connexes à la voirie (trottoirs, noues, terre-pleins.) Le dossier de permis d'aménager ou de construire devra comprendre un plan d'aménagement de ces espaces.</p> <p>Les plantations existantes sur l'unité foncière doivent être conservées ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.</p> <p>La zone doit être équipée d'au moins un espace de jeu, à desservir par le ou les cheminements piétons et des places de stationnements nécessaires aux visiteurs..;</p>	<p>Article 13 - ESPACES LIBRES, AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS.:</p> <p>Les espaces libres de construction devront respecter les principes définis dans les orientations d'aménagement.</p> <p>1 – Espaces libres :</p> <p>A l'exception de l'espace laissé libre par le recul imposé au portail d'accès véhicules dont l'imperméabilisation devra être limitée. Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement et des accès véhicules doivent être aménagés en espaces verts privilégiant les plantes d'essence locale.</p> <p>Les opérations groupées ou les lotissements doivent comprendre 30% au minimum 15% d'espaces libres communs aménagés en espaces verts et ou de loisirs dont 10 % d'un seul tenant (sont considérés comme espaces verts communs : les aires de jeux, les espaces verts des aires de stationnement ainsi que les emprises plantées connexes à la voirie : trottoirs, noues, terre-pleins Le dossier de permis d'aménager ou de construire devra comprendre un plan d'aménagement de ces espaces.</p> <p>Les plantations existantes sur l'unité foncière doivent être conservées ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.</p> <p>La zone doit être équipée d'au moins un espace de jeu, à desservir par le ou les cheminements piétons et des places de stationnements nécessaires aux visiteurs..;</p>	<p>Le recul (sur terrain privé) des portails d'accès véhicules ne peut être imposé.</p> <p>Dans un objectif de densification de l'occupation du secteur, il est possible de réduire la proportion de superficie dédiée aux espaces verts.</p> <p>Néanmoins la mise en place d'un espace de jeu-loisir pour l'ensemble de la zone reste imposée. La municipalité recherche la maîtrise foncière d'une partie de la zone AUa pour y réaliser un espace d'activités sportives.</p>
---	---	---

<p align="center"><u>ZONE NATURELLE</u></p>	<table border="1"> <tr> <th data-bbox="314 152 411 1294"> <p align="center">Article 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL <u>SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :</u></p> </th><th data-bbox="314 1294 411 2085"> <p align="center">Article 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL <u>SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :</u></p> </th></tr> <tr> <td data-bbox="411 152 922 1294"> <p align="center">...</p> <p><u>Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :</u></p> <p>1) Dans le secteur Np, sous réserve du respect du règlement du PPRI pour le secteur inondable, et en dehors du secteur non édificandi en raison du risque cavité</p> <p>a) Les bâtiments, installation et équipements d'infrastructures nécessaires aux réseaux (eau potable, assainissement, téléphone et électricité) et les ouvrages nécessités par l'hygiène et la sécurité publique.</p> <p>b) Les affouillements et exhaussements de sols, soumis à autorisation au titre du code de l'urbanisme lorsqu'ils sont destinés : aux recherches minières ou géologiques, aux fouilles archéologiques et à la réalisation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution, de collecte ou d'assainissement</p> <p>c) Dans la mesure où il ne sera pas porté atteinte au site et où le risque créé par l'utilisation de ces constructions ne sera pas aggravé, sont autorisés les aménagements de constructions existantes. Cet aménagement pourra comprendre une extension mesurée contiguë au volume existant, à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - qu'elle ait une architecture adaptée au reste de la construction, - qu'il n'y ait pas d'augmentation de la SHON - que sa surface soit limitée à 20 % de la surface hors œuvre brut (SHOB) de la construction existante et limitée à 30 m² - qu'il ne soit pas porté atteinte au boisement protégé <p>d) Les clôtures nécessités par les constructions et installations autorisées ci-dessus.</p> </td><td data-bbox="411 1294 922 2085"> <p align="center">...</p> <p><u>Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :</u></p> <p>1) Dans le secteur Np, sous réserve du respect du règlement du PPRI pour le secteur inondable, et en dehors du secteur non édificandi en raison du risque cavité</p> <p>a) Les bâtiments, installation et équipements d'infrastructures nécessaires aux réseaux (eau potable, assainissement, téléphone et électricité) et les ouvrages nécessités par l'hygiène et la sécurité publique.</p> <p>b) Les affouillements et exhaussements de sols, soumis à autorisation au titre du code de l'urbanisme lorsqu'ils sont destinés : aux recherches minières ou géologiques, aux fouilles archéologiques et à la réalisation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution, de collecte ou d'assainissement</p> <p>c) Dans la mesure où il ne sera pas porté atteinte au site et où le risque créé par l'utilisation de ces constructions ne sera pas aggravé, sont autorisés les aménagements de constructions existantes. Cet aménagement pourra comprendre une extension mesurée contiguë au volume existant, à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - qu'elle ait une architecture adaptée au reste de la construction, - qu'il n'y ait pas d'augmentation de la SHON - que sa surface soit limitée 20 % de la surface hors œuvre brut (SHOB) de la construction existante et limitée à 30 m² - qu'il ne soit pas porté atteinte au boisement protégé <p>d) Les clôtures nécessités par les constructions et installations autorisées ci-dessus.</p> </td></tr> </table>	<p align="center">Article 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL <u>SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :</u></p>	<p align="center">Article 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL <u>SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :</u></p>	<p align="center">...</p> <p><u>Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :</u></p> <p>1) Dans le secteur Np, sous réserve du respect du règlement du PPRI pour le secteur inondable, et en dehors du secteur non édificandi en raison du risque cavité</p> <p>a) Les bâtiments, installation et équipements d'infrastructures nécessaires aux réseaux (eau potable, assainissement, téléphone et électricité) et les ouvrages nécessités par l'hygiène et la sécurité publique.</p> <p>b) Les affouillements et exhaussements de sols, soumis à autorisation au titre du code de l'urbanisme lorsqu'ils sont destinés : aux recherches minières ou géologiques, aux fouilles archéologiques et à la réalisation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution, de collecte ou d'assainissement</p> <p>c) Dans la mesure où il ne sera pas porté atteinte au site et où le risque créé par l'utilisation de ces constructions ne sera pas aggravé, sont autorisés les aménagements de constructions existantes. Cet aménagement pourra comprendre une extension mesurée contiguë au volume existant, à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - qu'elle ait une architecture adaptée au reste de la construction, - qu'il n'y ait pas d'augmentation de la SHON - que sa surface soit limitée à 20 % de la surface hors œuvre brut (SHOB) de la construction existante et limitée à 30 m² - qu'il ne soit pas porté atteinte au boisement protégé <p>d) Les clôtures nécessités par les constructions et installations autorisées ci-dessus.</p>	<p align="center">...</p> <p><u>Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :</u></p> <p>1) Dans le secteur Np, sous réserve du respect du règlement du PPRI pour le secteur inondable, et en dehors du secteur non édificandi en raison du risque cavité</p> <p>a) Les bâtiments, installation et équipements d'infrastructures nécessaires aux réseaux (eau potable, assainissement, téléphone et électricité) et les ouvrages nécessités par l'hygiène et la sécurité publique.</p> <p>b) Les affouillements et exhaussements de sols, soumis à autorisation au titre du code de l'urbanisme lorsqu'ils sont destinés : aux recherches minières ou géologiques, aux fouilles archéologiques et à la réalisation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution, de collecte ou d'assainissement</p> <p>c) Dans la mesure où il ne sera pas porté atteinte au site et où le risque créé par l'utilisation de ces constructions ne sera pas aggravé, sont autorisés les aménagements de constructions existantes. Cet aménagement pourra comprendre une extension mesurée contiguë au volume existant, à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - qu'elle ait une architecture adaptée au reste de la construction, - qu'il n'y ait pas d'augmentation de la SHON - que sa surface soit limitée 20 % de la surface hors œuvre brut (SHOB) de la construction existante et limitée à 30 m² - qu'il ne soit pas porté atteinte au boisement protégé <p>d) Les clôtures nécessités par les constructions et installations autorisées ci-dessus.</p>
<p align="center">Article 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL <u>SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :</u></p>	<p align="center">Article 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL <u>SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :</u></p>				
<p align="center">...</p> <p><u>Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :</u></p> <p>1) Dans le secteur Np, sous réserve du respect du règlement du PPRI pour le secteur inondable, et en dehors du secteur non édificandi en raison du risque cavité</p> <p>a) Les bâtiments, installation et équipements d'infrastructures nécessaires aux réseaux (eau potable, assainissement, téléphone et électricité) et les ouvrages nécessités par l'hygiène et la sécurité publique.</p> <p>b) Les affouillements et exhaussements de sols, soumis à autorisation au titre du code de l'urbanisme lorsqu'ils sont destinés : aux recherches minières ou géologiques, aux fouilles archéologiques et à la réalisation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution, de collecte ou d'assainissement</p> <p>c) Dans la mesure où il ne sera pas porté atteinte au site et où le risque créé par l'utilisation de ces constructions ne sera pas aggravé, sont autorisés les aménagements de constructions existantes. Cet aménagement pourra comprendre une extension mesurée contiguë au volume existant, à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - qu'elle ait une architecture adaptée au reste de la construction, - qu'il n'y ait pas d'augmentation de la SHON - que sa surface soit limitée à 20 % de la surface hors œuvre brut (SHOB) de la construction existante et limitée à 30 m² - qu'il ne soit pas porté atteinte au boisement protégé <p>d) Les clôtures nécessités par les constructions et installations autorisées ci-dessus.</p>	<p align="center">...</p> <p><u>Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :</u></p> <p>1) Dans le secteur Np, sous réserve du respect du règlement du PPRI pour le secteur inondable, et en dehors du secteur non édificandi en raison du risque cavité</p> <p>a) Les bâtiments, installation et équipements d'infrastructures nécessaires aux réseaux (eau potable, assainissement, téléphone et électricité) et les ouvrages nécessités par l'hygiène et la sécurité publique.</p> <p>b) Les affouillements et exhaussements de sols, soumis à autorisation au titre du code de l'urbanisme lorsqu'ils sont destinés : aux recherches minières ou géologiques, aux fouilles archéologiques et à la réalisation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution, de collecte ou d'assainissement</p> <p>c) Dans la mesure où il ne sera pas porté atteinte au site et où le risque créé par l'utilisation de ces constructions ne sera pas aggravé, sont autorisés les aménagements de constructions existantes. Cet aménagement pourra comprendre une extension mesurée contiguë au volume existant, à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - qu'elle ait une architecture adaptée au reste de la construction, - qu'il n'y ait pas d'augmentation de la SHON - que sa surface soit limitée 20 % de la surface hors œuvre brut (SHOB) de la construction existante et limitée à 30 m² - qu'il ne soit pas porté atteinte au boisement protégé <p>d) Les clôtures nécessités par les constructions et installations autorisées ci-dessus.</p>				

Mise en application de l'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme.

<p>...</p> <p>3) Dans le reste de la zone :</p> <p>a) Les bâtiments, installations et équipements d'infrastructures nécessaires aux réseaux (eau potable, assainissement, téléphone et électricité) et les ouvrages nécessités par l'hygiène et la sécurité publique.</p> <p>b) Les affouillements et exhaussements de sols, soumis à autorisation au titre du code de l'urbanisme lorsqu'ils sont destinés : aux recherches minières ou géologiques, aux fouilles archéologiques et à la réalisation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution, de collecte ou d'assainissement.</p> <p>c) L'aménagement y compris en cas de changement de destination, l'extension des constructions existantes et la création d'annexes (garages, abris) dans la limite de 30% de la surface hors œuvre nette, (S.H.O.N. de référence à la date d'approbation du PLU) sous réserve de respecter le caractère architectural des bâtiments existants.</p> <p>d) Les équipements d'exploitation, les ouvrages et constructions (ainsi que les extensions), directement liés à l'activité agricole ou équestre existantes et, sous réserve de constituer un complément à l'activité agricole, les campings dits "à la ferme", recevant au plus 6 tentes ou caravanes ou 20 campeurs sont autorisés sous réserve qu'ils soient implantés aux abords de bâtiments d'exploitation existants, sauf impossibilités liées notamment à la configuration de l'exploitation ou à des exigences techniques, et que le choix de leur emplacement soit étudié avec soin et justifié au regard de leur insertion.</p> <p>e) Les abris pour animaux d'une superficie maximale de 20 m²</p> <p>f) Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.</p>	<p>...</p> <p>3) Dans le reste de la zone :</p> <p>a) Les bâtiments, installations et équipements d'infrastructures nécessaires aux réseaux (eau potable, assainissement, téléphone et électricité) et les ouvrages nécessités par l'hygiène et la sécurité publique.</p> <p>b) Les affouillements et exhaussements de sols, soumis à autorisation au titre du code de l'urbanisme lorsqu'ils sont destinés : aux recherches minières ou géologiques, aux fouilles archéologiques et à la réalisation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution, de collecte ou d'assainissement.</p> <p>c) L'aménagement y compris en cas de changement de destination, l'extension des constructions existantes et la création d'annexes (garages, abris) dans la limite de 30% de la surface hors œuvre nette, (S.H.O.N. de référence à la date d'approbation du PLU) surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU sous réserve de respecter le caractère architectural des bâtiments existants.</p> <p>d) Les équipements d'exploitation, les ouvrages et constructions (ainsi que les extensions), directement liés à l'activité agricole ou équestre existantes et, sous réserve de constituer un complément à l'activité agricole, les campings dits "à la ferme", recevant au plus 6 tentes ou caravanes ou 20 campeurs sont autorisés sous réserve qu'ils soient implantés aux abords de bâtiments d'exploitation existants, sauf impossibilités liées notamment à la configuration de l'exploitation ou à des exigences techniques, et que le choix de leur emplacement soit étudié avec soin et justifié au regard de leur insertion.</p> <p>e) Les abris pour animaux d'une superficie maximale de 20 m²</p> <p>f) Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.</p>
---	--

Idem

3. LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION

La présente modification porte sur le règlement écrit du PLU de la CHAPELLE MOULIERE. Elle vise :

- à une meilleure gestion de l'occupation des sols par l'amélioration des possibilités de densification,
- à une actualisation de la rédaction prenant en compte les évolutions récentes de la réglementation.

Cette procédure ne modifie pas l'économie du PADD.

Elle ne comporte aucun changement dans les superficies à ouvrir à la construction du PLU et ne présente donc aucune incidence sur la consommation d'espaces agricoles ou naturels.

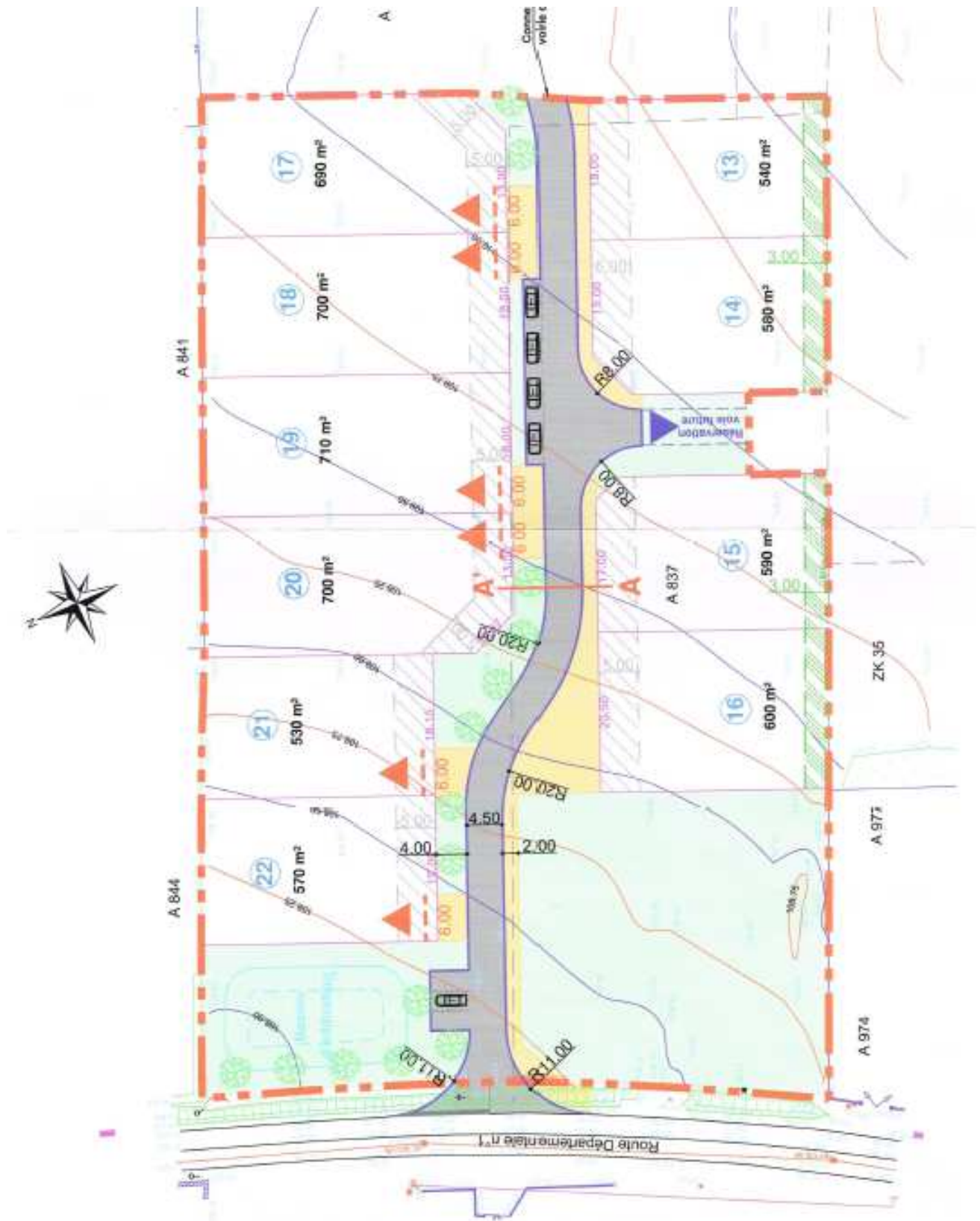
Aucun élément de la qualité du cadre de vie n'est modifié par cette procédure : les communications entre les quartiers, les liaisons douces, la sécurisation des déplacements restent prioritaires dans les projets de la municipalité, de même que la plantation d'une haie de transition (signalée en espace boisé classé au plan de zonage) entre la zone AU et l'espace agricole.

La densification envisagée peut être supportée techniquement par les divers équipements et réseaux de la collectivité.

ANNEXES

- annexe 1 : plan de projet – lotissement du Clos du Prieur
(document provisoire indicatif, sans échelle)
- annexe 2 : extrait du règlement du lotissement du Clos du Prieur (article 13)





annexe 2 : extrait du règlement du lotissement du Clos du Prieur

Article 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -

Voir article 13 de la zone AU du P.L.U, et complété comme suit :

A l'exception de l'espace laissé libre par le recul imposé au portail d'accès véhicules dont l'imperméabilisation devra être limitée, les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts privilégiant les plantes d'essence locale.

Une haie champêtre variée devra obligatoirement être plantée par et à la charge de chacun des acquéreurs des lots 13 à 16 en limite de l'espace agricole (voir emplacement au plan de composition). Cette emprise, réservée à la plantation de la haie, devra rester libre de construction.

Les essences à planter seront d'origine locale et devront être choisies parmi la liste jointe en annexe au présent règlement. Le thuya est proscrit.