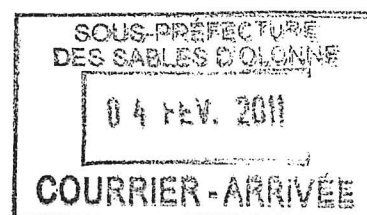


C O M M U N E
D E

LA CHAIZE GIRAUD

Plan Local d'Urbanisme



MODIFICATION N°1

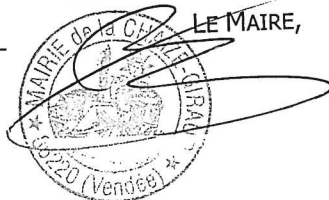
1

NOTICE EXPLICATIVE

P.L.U.	PRESCRIT	PROJET ARRETE	APPROUVEE
ELABORATION DU P.L.U. MODIFICATION N° 1	Le 10.07.2002	Le	Le 18.06.2006 Le 18 01 2011

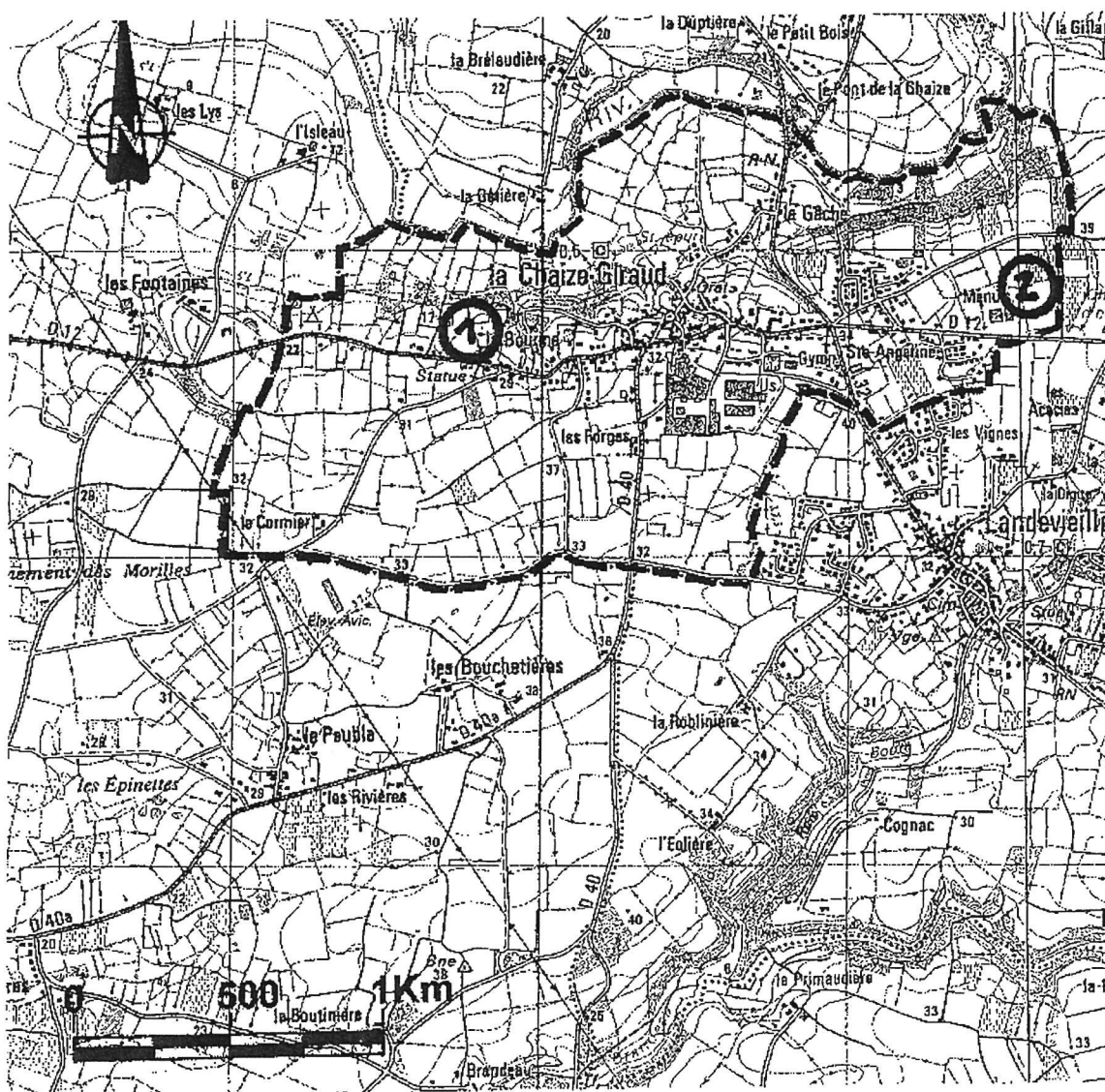
VU POUR ETRE ANNEXE
A LA DELIBERATION
EN DATE DU 18 JANVIER 2011

LE MAIRE,



Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de LA CHAIZE GIRAUD a été approuvé le 18 juin 2006.

Quelques légères adaptations du document s'avérant aujourd'hui nécessaires, la commune décide de procéder à une première modification de son P.L.U.



- **Orientations d'aménagement :**

Elles sont adaptées aux nouvelles dispositions prévues.

Quartiers Est

(Repère 2 sur plan de situation page précédente).

Les orientations d'aménagement du P.L.U. en vigueur prévoient une continuité de circulation véhicules entre la zone d'activités et le quartier d'habitat à créer. Craignant que cette disposition engendre une circulation mal maîtrisée dans le secteur d'habitat, la commune ne souhaite pas conserver une telle continuité dans le projet d'aménagement.

➤ **Les orientations d'aménagement (document n°4) sont modifiées en conséquence.**

Règlement écrit

- **Mise à jour du Titre I**

La première partie de l'article 2 du titre I (& - Règlement national d'urbanisme) est entièrement reprise pour tenir compte des textes législatifs en vigueur.

- **Secteur Up**

L'article 6 impose un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques. La commune souhaite que ce retrait soit réduit à 3 mètres pour les constructions comportant une faible élévation hors sol (terrasses, piscines,...).

➤ **L'article 6 est complété au paragraphe 6.2 – Exceptions : « Les constructions comportant une faible élévation hors sol (0,30m maximum) peuvent être implantées avec un retrait minimum de 3,00 mètres par rapport à l'alignement. »**

- **Secteur UL**

L'article 6 prévoit pour les constructions un retrait minimum de 15 mètres par rapport à l'alignement de la RD 12.

L'application de cette disposition pose problème pour les travaux de confortation des constructions existantes édifiées à une distance moindre.

➤ **Un complément est apporté à l'article 6 : « Cette règle ne s'applique pas pour les travaux de réfection ou de confortation (création de couvertures par exemple) de constructions existantes, et pour les extensions de constructions existantes. Toutefois, pour ces dernières, le recul par rapport aux voies ne doit pas être inférieur à celui de la construction initiale. »**

- **Secteurs Uc, Up, 1AUp, Nh, NL, et zone A**

Pour les couvertures, l'article 11 interdit « les matériaux brillants de toute nature ». L'objectif est surtout d'interdire les toitures en matériaux brillants de type galvanisé non laqué, inox,..., même provisoires.

➤ **Afin de ne pas bloquer l'utilisation d'autres matières dans des cas qui les justifient pleinement, le texte est complété :** *« Cette prescription ne s'applique pas aux matériaux verriers ou polyester employés sur des surfaces restreintes (vérandas, châssis de toitures, parties éclairantes en couverture des bâtiments d'activités, ...) ou pour les serres. »*

- **Secteur 1AUp « La Bourine »**

L'article 13 du secteur 1AUp est complété pour préciser la vocation du boisement créé : *« Dans le secteur de La Bourine, le boisement à créer au titre de l'article L123-1-7° du code de l'urbanisme peut accueillir des aménagements légers liés à son ouverture au public : chemins, mobilier divers, abri, ... »*

Incidence des dispositions apportées par la modification n° 1 du P.L.U. sur l'environnement

- Pour le secteur de La Bourine, la constructibilité de la parcelle 52 modifiera le paysage futur par la présence du bâti. En compensation, la confortation de l'espace boisé bordant le site au nord vient renforcer le paysage du coteau.
- Pour les quartiers Est, la modification a une incidence positive puisqu'elle vise à préserver le secteur d'habitat de la nuisance du trafic de transit avec la zone d'activités voisine.
- Les modifications des dispositions réglementaires ont une incidence très faible à nulle :
 - la possibilité de retrait à 3m minimum des voies est limitée aux constructions dont la hauteur ne dépasse pas 0,30m ;
 - la possibilité d'implantation de matériel de captage d'énergie solaire est mieux adaptée à une recherche d'orientation favorable tout en maintenant la nécessité d'une étude d'insertion dans le bâti ;
 - L'interdiction de matériaux brillants est mieux adaptée aux besoins rencontrés tout en restant règle générale.