

→ COMMUNE DE LA CHAPELLE CHAUSSEE

PLAN LOCAL D'URBANISME

4



Orientations d'aménagement
modifiées suite à la modification
n°1 (zone 1 AUE)

→ Dossier d'approbation

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 15 décembre 2011

Modification n°1 approuvée le 11 avril 2013



Sommaire

PREAMBULE	3
ZONE 1 AUE	5
ZONE 1 AUZ	7
ECHEANCIER PREVISIONNEL	11

PREAMBULE

En application de l'article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme :

Article L123-1-4

Créé par [LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 \(V\)](#)

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les [articles L. 302-1 à L. 302-4](#) du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les [articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982](#) d'orientation des transports intérieurs.

Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3 ».

Le PLU comporte des orientations d'aménagement et de programmation sur les zones 1 AU, ces orientations se présentent sous la forme de schémas d'aménagement composés d'un texte explicatif et d'un schéma graphique, ces deux éléments fournissent les informations relatives à la compréhension des orientations.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont des intentions d'aménagement qui traduisent les principaux choix de la commune, elles définissent un cadre permettant de maîtriser l'évolution de ces secteurs.

Ces intentions seront à affiner lors des études de faisabilités qui seront-elles beaucoup plus détaillées.

Cependant tout projet de construction ou d'aménagement devra être compatible avec les orientations définies ci-dessous et conformes aux dispositions réglementaires de ce PLU.

ZONE 1 AUE

ZONE 1 AUE DE LA TAVERNERAIE SUD	
Objectifs du SCOT	Aménagement de la zone
1 Objectif de densité	Cette zone fera l'objet d'un aménagement global en une seule tranche, il sera réalisée une opération d'ensemble sur la totalité de la zone 1 AUE.
2 Enjeux de la zone	Densifier le bourg et y développer de l'habitat tout en créant d'une entrée de bourg agréable Favoriser les liaisons douces entre les différents lotissements et aménager l'entrée de bourg ouest (mise en scène de l'entrée de bourg) Traiter une façade urbaine qualitative pour assurer l'intégration de cette zone dans le paysage Un accès sera réalisé depuis la RD 27 dans le cadre de l'aménagement de l'entrée du bourg, il ne sera autorisé aucun accès direct de lot depuis la RD 27. L'entrée et la sortie à la zone prendront en compte la sécurité et la visibilité.
3 Structuration et hiérarchisation du réseau viaire	L'aménagement prendra en compte les possibilités d'extension future de la zone notamment au sud de la zone, il sera réservé une amorce de liaison. Il sera réservé en entrée de zone un espace pour le regroupement des poubelles Il sera réservé en bordure de zone une voie (suffisamment large pour laisser le passage d'un engin agricole) pour l'accès à la parcelle cultivée située sous cette future zone d'habitat
4 Cheminements doux	Des liaisons douces seront créées afin de relier les cheminements déjà existants (connexions avec les lotissements voisins) Le découpage des lots offrira des tailles variées de parcelles tout en respectant la densité fixée par le SCOT.
5 Découpage parcellaire	Le découpage des lots offrira des tailles variées de parcelles tout en respectant la densité fixée par le SCOT. Ce découpage ainsi que l'orientation des parcelles devront permettre un ensoleillement maximum.
6 Gestion des eaux pluviales	La prise en compte de la gestion des eaux pluviales permettra de limiter l'imperméabilisation des sols
7 Trame du bâti	La trame du bâti sera structurée de façon à préserver l'intimité des habitants et dans un souci de recherche d'efficacité énergétique La façade urbaine le long de la RD 27 sera traitée de manière à favoriser l'intégration de cette zone d'habitat dans le bourg

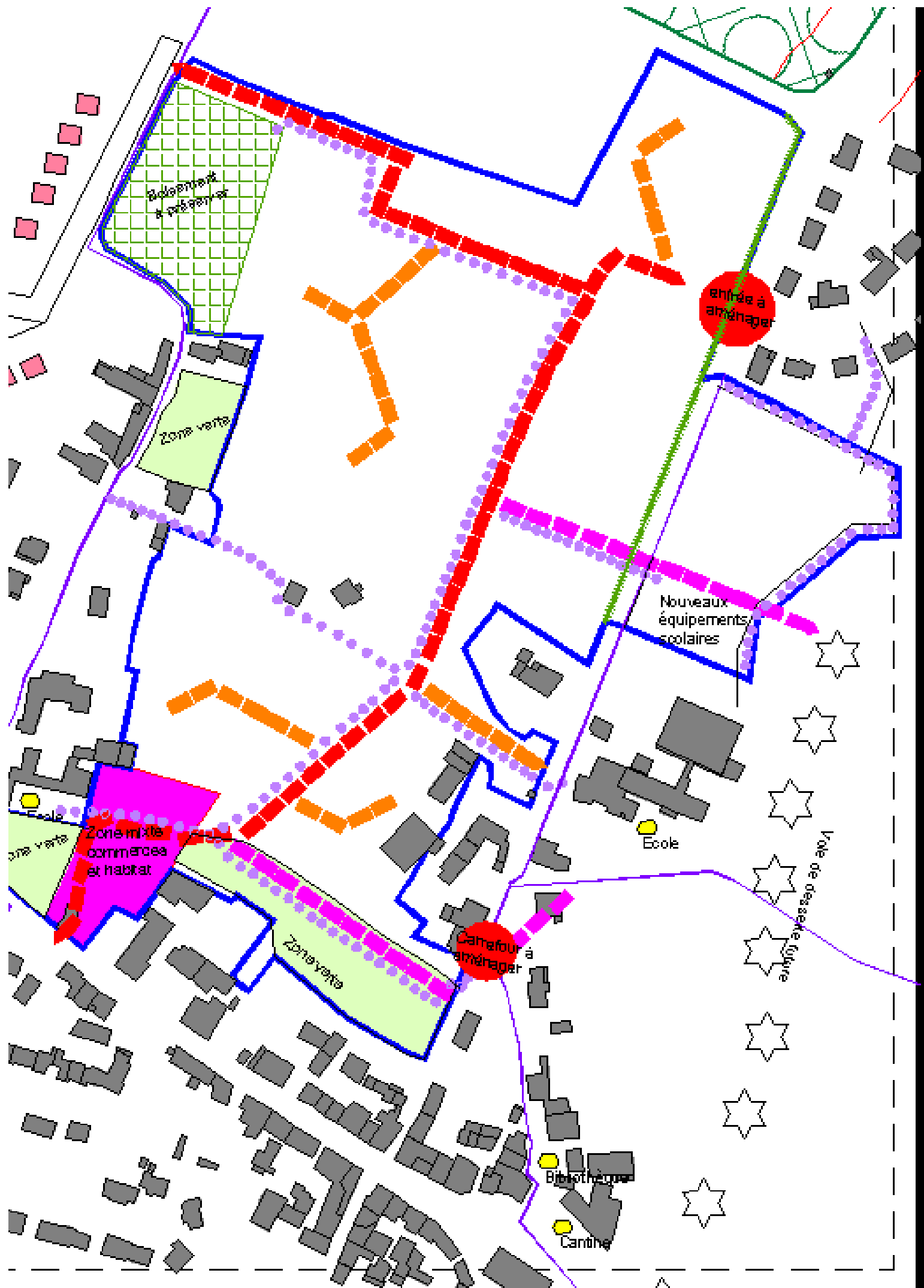
Les indications portées sur ce schéma ci-dessous et notamment les emplacements, emprises sont données à titre indicatif









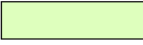



ZONE 1 AUZ

ZONE 1 AUZ	
Objectifs du SCOT	Aménagement de la zone
1 Objectif de densité	<p>Cette zone fera l'objet d'un aménagement global : une opération d'ensemble qui pourra être réalisée en plusieurs tranches</p> <ul style="list-style-type: none"> - Densifier le bourg et y développer de l'habitat sur les franges en intégrant de nouveaux équipements communaux. - Favoriser l'implantation de commerces liée à l'habitat - Revoir, faciliter et sécuriser la traversée du centre bourg en créant une nouvelle voie de desserte - Revoir et aménager l'entrée de bourg nord et intégrer à l'urbanisation le lotissement du Galard jusqu'ici excentré au bourg - Aménager le carrefour du Chemin Neuf de permettre une liaison avec le futur axe de desserte - Favoriser les liaisons douces entre les différents lotissements et le centre bourg - Traiter la façade urbaine et favoriser l'intégration de cette zone dans le paysage
2 Enjeux de la zone	<p>a) Une voie nouvelle principale sera créée afin de desservir l'ensemble de la zone 1 AUZ, désengorger, sécuriser le centre bourg et faciliter l'accès à l'école son point de départ sera situé à côté de l'école privée. Elle débouchera :</p> <ul style="list-style-type: none"> - face à l'entrée du lotissement de Galard où un rond point sera créé, - le long de la RD à hauteur du Chemin Neuf où le carrefour sera réaménagé. <p>b) La voie principale devra être raccordée à la voie routière créée dans le cadre de l'urbanisation du secteur de la Chataigneraie (accès par l'ouest) au travers du boisement existant qui sera maintenu</p> <p>d) A partir de cet axe principal :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il sera une voie de liaison secondaire avec une sortie sur la RD à hauteur des nouveaux équipements scolaires - il sera créé une voie de liaison secondaire avec une sortie à hauteur du carrefour du Chemin Neuf <p>e) Les lots seront desservis dans le cadre de la création de voiries qui irrigueront la zone</p>
3 Structuration et hiérarchisation du réseau viaire	<p>a) Des liaisons douces seront créées afin de relier les cheminements déjà existants (connexions avec les lotissements voisins)</p> <p>b) Il sera créé une liaison douce reliant le lotissement de Galard à l'école publique</p> <p>c) Une liaison douce sera créée le long de la RD avec des plantations et un traitement de la façade urbaine</p> <p>d) Une liaison douce sera aménagée avec une sortie face au hameau de la Chataigneraie</p>
4 Cheminements doux	<p>a) Le découpage des lots offrira des tailles variées de</p>

5 Découpage parcellaire	de parcelles tout en respectant la densité fixée par le SCOT. b) L'orientation des parcelles sera étudiée pour permettre un ensoleillement maximum et ainsi économiser l'énergie
6 Gestion des eaux pluviales	La prise en compte de la gestion des eaux pluviales permettra de limiter l'imperméabilisation des sols Les raccordements aux réseaux EU et EP se feront sur la RD La Chapelle / Tinténiac
6 Trame du bâti	La trame du bâti sera structurée de façon à préserver l'intimité des habitants et dans un souci de recherche d'efficacité énergétique La façade urbaine le long de la RD sera traitée de manière à favoriser l'intégration de cette zone d'habitat dans le bourg
8 Mixité du bâti	Un espace sera réservé pour l'accueil d'un bâti mixte avec des commerces et l'habitat lié La zone 1 AUZ accueillera un habitat diversifié
9 Végétation	a) Le boisement situé au nord ouest sera maintenu au titre de l'article L.123-1-5, 7°, il pourra être traversé par une voie routière afin de rejoindre la liaison créée dans le lotissement de la Tavernerais b) Une zone verte au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU sera créée derrière les habitations du centre bourg afin de protéger les habitations anciennes et de respecter le bâti ancien. La superficie de cette zone verte sera laissée à l'appréciation de l'aménageur c) Il sera maintenu un espace vert et de stationnement devant l'école privée e) Il sera créé un chemin piéton le long de la RD avec la plantation d'une haie paysagère tout le long



-  Périmètre des OAP
-  Façades urbaines à valoriser
-  Entrée de bourg à traiter
-  Cheminements piétons existants
-  Principes d'accès piétons/cycles
-  Principe de voirie principale
-  Principes de voirie (amorce de liaison pour accès à l'urbanisation future)
-  Principes de voiries pour la desserte des lots
-  Espaces verts à préserver ou à créer
-  Zone à dominante commerces et habitat

Les indications portées sur ce schéma et notamment les emplacements, emprises sont données à titre indicatif.

ECHEANCIER PREVISIONNEL

Cet échéancier présent également dans le rapport de présentation devra être mis à jour suite à l'urbanisation de chaque zone.

Secteur	Densité attendue par hectare	Densité obtenue	Nombre de logements envisagé au minimum	Nombre de logements créés
1 AUZ	12 logements		108 logements	
1 AUE	12 logements		21 logements	

Secteur	Aménageur	Dépôt du permis d'aménager	Démarrage	Achèvement
1 AUZ				
1 AUE				