

DEPARTEMENT DE LA MANCHE

Commune de LES PIEUX



SOUS-PREFECTURE
REÇU LE :

14 JUIN 2013

DE CHERBOURG

Modification du Plan d'Occupation des Sols

Pièce n°1

Notice de présentation Règlement de la zone UB

PLANIS
Aménagement • Environnement • Urbanisme

210 rue Alexis de Tocqueville

50 000 SAINT LO

Tel 02 33 75 63 52

Fax 02 33 75 62 47

Email contact@planis.fr

Dossier
d'approbation

Vu pour être notifié à la délibération
en date du : 06/06/2013



Le Maire,
Suzanne COTTEBRUNE

Deliberation n° 2013-03-29

SOMMAIRE

1 – Préambule.....	3
2 – Objets de la modification	4
3- Les modifications apportées au règlement écrit.....	5
3.1- Justifications des modifications	5
3.2- Le règlement écrit modifié.....	6
Section 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	6
Section 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL.....	7
Section 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	12
6- Procédure.....	13

1 – Préambule

La Cour Administrative d'Appel de Nantes a, par jugement en date du 28 Septembre 2012, annulé le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 8 Mars 2008 pour vice de forme.

Ce jugement a pour effet de remettre en vigueur le Plan d'Occupation des Sols (POS) immédiatement antérieur au PLU qui est le POS approuvé le 25 Janvier 2001. Ce POS a fait l'objet d'une modification et d'une révision simplifiée en date du 1^{er} Mars 2004 et d'une seconde modification en date du 28 Mars 2007.

Cette remise en vigueur du POS a eu pour conséquence de rétablir un règlement peu adapté aux évolutions actuelles et notamment aux projets de construction du centre-ville. Le règlement permettant l'urbanisation future doit donc être adapté dans le POS pour ne pas freiner l'avancement d'opérations d'intérêt général et en particulier la construction du foyer pour personnes âgées.

Cette procédure est rendue possible au travers d'une modification du POS au titre de l'article L123.13-1 du code de l'urbanisme.

Les élus de la commune de Les Pieux souhaitent aujourd'hui modifier leur POS, afin d'y inclure pleinement les projets d'urbanisme en secteur urbain.

Une délibération a été prise en ce sens par arrêté du maire en date du 29 Janvier 2013.

2 – Objets de la modification

Le conseil municipal a décidé d'engager une modification de son PLU dans la perspective de rendre compatible le POS avec la réalisation de projets d'urbanisme et notamment la réalisation du nouveau Foyer pour Personnes Agées dont le permis de construire a été déposé courant décembre 2012.

Afin de permettre la réalisation de ce projet d'intérêt public, il est donc nécessaire de mener une procédure de modification du POS.

Le règlement écrit doit être adapté, il s'agit pour cela de reprendre :

- l'article UB10 concernant la hauteur des constructions
- les articles UB6 - 7 et 8 concernant l'implantation des constructions
- l'article UB11 sur l'aspect extérieur des constructions en reprenant le principe du règlement du PLU annulé, et ainsi ne pas bloquer la réalisation d'éventuels projets privés.

Considérant ainsi que ces ajustements relatifs au règlement de la zone UB ne portent pas atteinte à l'économie générale du POS, la commune des Pieux a décidé d'engager une procédure de modification par arrêté du maire en date du 29 Janvier 2013.

3- Les modifications apportées au règlement écrit

3.1- Justifications des modifications

Le règlement écrit du POS fait l'objet de transformations pour la zone UB. Six articles sont concernés par une évolution de rédaction. Afin de permettre la réalisation de projets d'urbanisme et notamment la réalisation du nouveau Foyer pour Personnes Agées, le règlement écrit du Plan d'Occupation des Sols doit être compatible avec les principes définis dans le cadre des études d'urbanisme. Dans cette logique, et afin de ne pas bloquer la réalisation d'autres projets, la rédaction de 6 articles sera reprise.

L'adaptation du règlement écrit concerne :

- l'article UB 6 : la distance d'implantation minimale des constructions par rapport aux emprises publiques est réduite à 4mètres (au lieu de 5 mètres initialement)
- l'article UB 7 : la distance d'implantation minimale des constructions par rapport aux limites séparatives doit se faire en limite ou à une distance minimale de 3 mètres (simplification de rédaction)
- l'article UB 8 : la réglementation du POS concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres ne sera pas reprise. Le choix d'une simplification est fait, cet article ne sera donc pas règlementé.
- l'article UB 10 : la hauteur maximale des constructions avec toiture terrasse jusqu'à présent fixé à 8 mètres est augmentée pour être à 12 mètres. Cette hauteur apparaît pertinente dans un contexte de centre-ville où parallèlement la densité est encouragée.
- l'article UB 11 : les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions reprend les principes du règlement du PLU annulé, cela permet ainsi de ne pas bloquer la réalisation d'éventuels projets privés.

En conclusion, les modifications du règlement de la zone UB ont pour objet de permettre la réalisation des projets en secteur urbain. Ces changements de rédaction reprennent essentiellement la rédaction définies dans le cadre de l'élaboration du PLU. Il s'agit donc d'adaptations mineures liées aux évolutions du secteur.

3.2- Le règlement écrit modifié

ZONE UB

CARACTERISTIQUES GENERALES

La zone UB est caractérisée par un tissu urbain de densité moyenne. Elle correspond aux extensions en périphérie du centre-ville des Pieux et au village d'Etang Val.

Elle a vocation à accueillir les habitations et leurs dépendances, les commerces, les bureaux et les services compatibles avec l'habitat, s'ils peuvent être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants ou programmés à court terme.

La notion de compatibilité s'appréciera en fonction des nuisances dues aux bruits, aux poussières et aux risques d'explosion, de pollution, d'incendie...

Section 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

1- Occupation et utilisations du sol admises :

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnées à l'article UB2.

2- Occupation et utilisations du sol admises sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration, à condition qu'elles soient, par leur destination, liées à l'habitation et à l'activité urbaine, et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec celles-ci ;
- L'aménagement et l'extension des installations existantes, classées ou susceptibles de l'être, sous réserve qu'ils ne soient pas de nature à augmenter les nuisances.

ARTICLE UB 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ainsi que les installations soumises à déclaration, ne répondant pas aux conditions prévues au paragraphe 2 de l'article UB1.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les commerces d'une surface de plancher supérieure à 1800 m².

- Les ateliers de fabrication de produits chimiques.
- La construction de bâtiments agricoles nouveaux.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Le stationnement isolé des caravanes plus de trois mois et l'implantation d'habitation légères de loisirs.
- Les installations et travaux divers sauf :
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - les aires de stationnement ouvertes au public,
 - les affouillements et exhaussement nécessités par la construction de bâtiments ou de leurs dépendances

Section 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

2- Desserte en voirie

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

3- Voirie

Les voies en impasse ne devront pas desservir plus de 30 logements ou 3000m² de surface de plancher et devront être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**1- Alimentation en eau potable :**

Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité insuffisante ou subordonnée au renforcement du réseau.

Le branchement est obligatoire.

2- Assainissement**Eaux usées**

Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être autorisée que si le terrain est desservi par un réseau public d'assainissement adapté au volume des effluents rejetés.

Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé.

Eaux pluviales

Si le réseau existe, les constructions ou installations devront être raccordées audit réseau.

Des aménagements spécifiques (bassin d'orage...) pourront être exigés afin d'éviter l'engorgement du réseau pluvial.

3- Autres réseaux

Dans les lotissements et groupes d'habitations, les réseaux d'électricité et de téléphone devront être ensevelis à la charge de l'aménageur.

Les branchements, sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge des propriétaires, sauf impossibilité technique justifiée.

Tous travaux réalisés sur les réseaux E.D.F et France Télécom feront l'objet d'une concertation entre la collectivité et les services concernés, étant précisé que le choix de la technique d'implantation appartient à ces services.

ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article n'est pas règlementé.

ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement,

- soit à l'alignement de fait¹ lorsqu'il existe,
- soit à une distance minimale de 4 mètres des voies.

Des implantations différentes seront admises pour les extensions des habitations existantes non implantées à l'alignement, dans le prolongement de celles-ci.

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives

ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

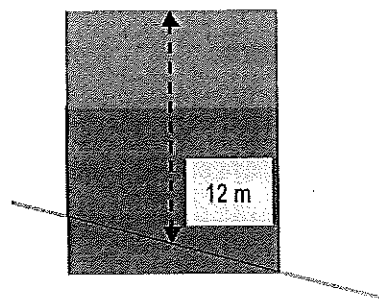
ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

Cet article n'est pas réglementé

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de constructions (mesurée au faîtage à partir du niveau du terrain naturel avant travaux) ne peut pas excéder 12 mètres.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur au faîtage de la construction est mesurée dans la partie médiane de celle-ci.



¹ « L'alignement de fait » est le retrait prépondérant constaté de l'implantation des façades sur rue par rapport à la voie.

Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existant antérieurement à la date d'approbation du P.L.U. et dépassant la hauteur ci-dessus admise pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées, à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR

1-Volumétrie

Les constructions présenteront une simplicité de forme et de volume. Elles pourront être composées de volumes principaux et de volumes secondaires.

Si les constructions à usage d'habitation (volume principal) présentent des toitures à deux pentes, celles-ci devront être comprises entre 30° et 45°. Une pente unique pourra être admise pour la toiture des volumes secondaires, en appentis ou en annexes.

Les toitures terrasses sont admises.

2-Matériaux apparents et couleurs :

Le matériau de couverture de la construction principale sera tout matériau ayant la forme et la couleur de l'ardoise.

Façades et pignons : les façades et pignons présenteront un caractère homogène et une unité d'aspect, chaque façade ayant une unité de matériaux. Les maçonneries apparentes seront réalisées en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles, à l'exclusion de toute couleur vive.

3-Clôtures

Leurs aspects, dimensions et matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci.

La hauteur maximale des clôtures minérales sur rue ne dépassera pas 0,80 mètre.

La hauteur maximale des clôtures minérales en limite séparative ne dépassera pas 1,20 mètre.

En outre, sont interdits :

- les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés ;
- les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit.

4-Extension de bâtiments existants et constructions annexes

Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ainsi qu'avec l'environnement.

5-Réhabilitation

Les projets de réhabilitation devront être réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant, et notamment l'aménagement et la transformation en habitation d'un ancien commerce lorsque

celui-ci peut être considéré comme un témoin à préserver de l'architecture de la région devront respecter les conditions suivantes :

- conserver et mettre en valeur la qualité architecturale spécifique des bâtiments, et notamment les ouvertures, les matériaux, l'aspect extérieur des façades et pignons,
- les espaces communs, tels que cours communes, déterminant le caractère de l'ensemble bâti devront être conservés en espaces communs libres de toute clôture.

Les constructions « d'inspiration contemporaine » issues d'une démarche de création architecturale de qualité ² pourront déroger aux dispositions réglementaires énoncées ci-dessus (à l'exception de l'alinéa relatif aux clôtures).

Des adaptations au présent article pourront être autorisées dans le cas d'habitat utilisant l'énergie solaire ou de projets favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale de toute installation s'inscrivant dans un souci d'économie d'énergie et de développement durable.

ARTICLE UB 12 –STATIONNEMENT

Les places de stationnement sont spécifiquement réservées à cet usage. Il est interdit d'y affecter des stockages ou d'y implanter des aires de vente.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

ARTICLE UB 13 –ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation de planter

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement. Elles seront entourées de haies ou de plantes arbustives.

Quelle que soit leur surface, les délaissés des aires de stationnement devront être plantés.

² Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural.

Il est demandé dans tout projet de veiller à créer des lignes d'arbre ou haies de manière à limiter les effets des vents dominants.

Dans les lotissements réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à 2500 m², 10% de la surface devra être traité en espace paysager de qualité, commun à tous les lots. Cet espace pourra comprendre des aires de jeux, de détente et de repos, et sera conçu de manière à favoriser la convivialité entre co-lotis.

Section 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Cet article n'est pas règlementé.

ARTICLE UB 15 – DEPASSEMENT DU C.O.S

Sans objet

6- Procédure

Considérant que les changements apportés au dossier du Plan d'Occupation des Sols de la commune des Pieux:

- a. Ne portent pas atteinte à l'économie générale du POS
- b. Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou 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,
- c. Ne comportent pas de graves risques de nuisances,

La procédure de modification peut être menée selon les dispositions des articles L.123-13, R123-24 et R.123-5 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi le présent dossier comprend :

- La présente notice de présentation (annexe du rapport de présentation du POS),
- Le règlement écrit de la zone UB s'ajoutant au règlement écrit du POS en vigueur.

En outre, les objets de la présente modification n'amènent pas d'incidence au regard de la compatibilité du document d'urbanisme avec la loi Littoral.

Celle-ci fait en effet référence à plusieurs concepts essentiels, dont la nombreuse jurisprudence a contribué à clarifier les termes : les espaces remarquables, les coupures d'urbanisation, la bande inconstructible des 100 mètres, les espaces proches du rivage, la capacité d'accueil du territoire.

Les projets d'ajustements du règlement affectent des zones urbaines qui ne sont pas situées dans des espaces remarquables, ni concernées par des coupures d'urbanisation ou les espaces proches du rivage (mentionnées notamment par le SCOT), ni dans la bande des 100 mètres. Ces zones s'inscrivent au sein du secteur urbain.

Concernant la capacité d'accueil, les modifications envisagées sont compatibles avec les principes de l'article L.146-2 du Code de l'Urbanisme, stipulant que « (...) *les documents d'urbanisme doivent tenir compte de :*

- *la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L.146-6,*
- *de la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes,*
- *des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés. »*

En effet, elles ne portent pas atteinte aux espaces remarquables, ni à l'espace agricole. En termes de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés, les secteurs sont classés en zones urbaines déjà autorisées et disposant des réseaux nécessaires.