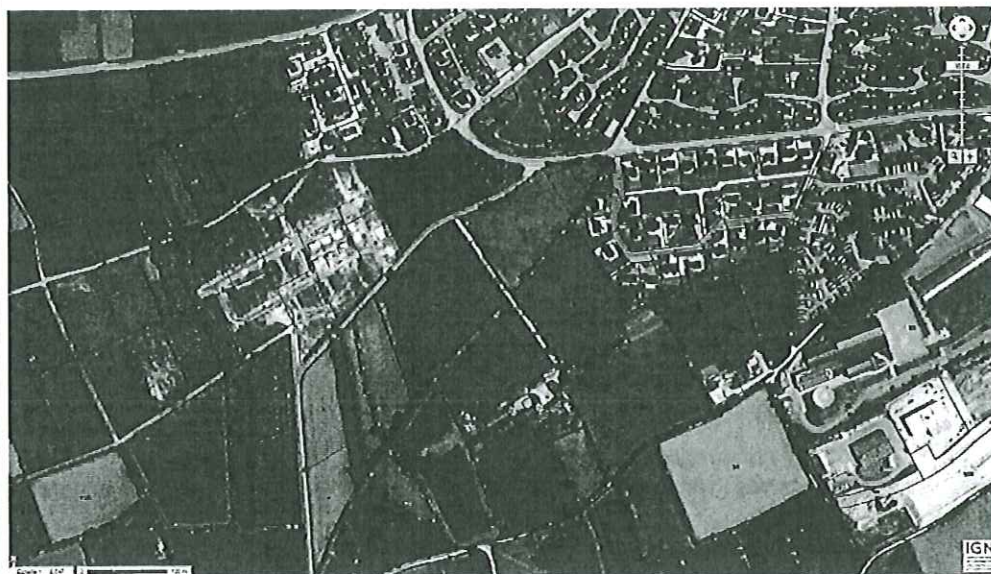


DEPARTEMENT DE LA MANCHE

Commune de LES PIEUX



Révision simplifiée du P.O.S. Z.A.C DE LA LANDE ET DU SIQUET

Ajout règlement écrit « zone 2NAz »

Pièce n°3

Dossier approbation

Mai 2013

*Vu pour être notifié à la délibération n° 2013-03-27
en date du 06/06/2013*



le Maire,
Bruno COTTEBRUNE

SOUS-PREFECTURE
REÇU LE :

14 JUIN 2013

DE CHERBOURG

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

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2NAz

CARACTERISTIQUES GENERALES de la zone 2NA :

La zone 2Na est une zone naturelle non desservie réservée à l'urbanisation future.

Y sont admises sous certaines conditions les constructions et les opérations à vocation principale d'habitat.

En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.

On distingue:

- Les zones 2NA_B : elles correspondent aux extensions futures des zones résidentielles du centre-bourg. Elles ont la même vocation à terme que celle des zones UB.
- La zone 2NA_I: elle correspond à une zone d'urbanisation future, sur le littoral de Sciotot, sous forme de hameau nouveau intégré à l'environnement.
- **La zone 2NAz correspond à la zone d'aménagement concertée de La Lande et du Siquet**

ARTICLE 2 NAz 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES :

Occupation et utilisations du sol admises sous conditions :

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sous réserve que les logements réalisés sur l'ensemble du secteur 2NAz comprennent au minimum 20% de logements locatifs.
- constructions, installations, ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif

ARTICLES 2NAz 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Les activités susceptibles de générer des bruits accentués et persistants pouvant nuire au voisinage,

- Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction,
- L'exploitation de carrières,
- Les dépôts de véhicules et les dépôts de ferrailles non liés à une activité existante,
- Les constructions à usage agricole ou forestier,
- Le stationnement des caravanes (sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur), les campings, les garages collectifs de caravanes,
- Les établissements et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité du voisinage.

ARTICLE 2 NAz 3 : ACCES ET VOIRIE

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).

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse, sur un linéaire de plus de 70 mètres, doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

Dans les opérations d'aménagement, les cheminements piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les cheminements piétonniers existants (le cas échéant). Ils devront être dimensionnés et aménagés de manière à être accessibles à tous (notamment aux personnes à mobilité réduite).

Les accès directs des constructions sur la RD 4 et RD 117 sont interdits.

Les chemins piétonniers (existants ou à créer) inscrits au plan de zonage doivent être conservés.

ARTICLE 2NAz 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite.

Assainissement eaux usées :

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif.

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 pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé. Il est interdit de rejeter à l'égout les eaux de pollutions ou d'acidités anormales. Il appartiendra à chaque artisan de prendre toutes dispositions pour leur neutralisation.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur ou de l'aménageur, permettant l'écoulement des eaux pluviales.

En outre le pétitionnaire réalisera sur sa parcelle (sur son propre fond) et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés assurant une bonne gestion des eaux pluviales.

Un système de noues ou dépressions paysagères ou tout autre dispositif pour une gestion alternative des eaux pluviales devra être mis en place.

Les lignes de distributions de gaz, d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication doivent être enterrées.

ARTICLE 2NAz 5 : CARACTERSITIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLES 2NAz 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées :

- En limite séparative ou à une distance minimale de 3 mètres de ces limites,
- à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement des voies.

Le long du Chemin Rural dit de « La Roche à Coucou », l'implantation des constructions devra respecter la zone non aedificandi figurant au plan de zonage.

Des implantations différentes seront admises :

- *pour rechercher une implantation optimale de la construction par rapport aux conditions climatiques (ensoleillement, vent...) sans porter préjudice aux constructions avoisinantes*,*

- pour les extensions des habitations existantes non implantées à l'alignement, dans le prolongement de celles-ci.
- pour les annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 10m²

ARTICLE 2NAz 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Les constructions seront implantées :

- en limite séparative ou à une distance minimale de **3 mètres** de ces limites

Des implantations différentes seront admises :

- pour rechercher une implantation optimale de la construction par rapport aux conditions climatiques (ensoleillement, vent...) sans porter préjudice aux constructions avoisinantes *,
- pour les extensions des habitations existantes non implantées à l'alignement, dans le prolongement de celle-ci.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 10 m².

** Une prise en compte des conditions climatiques (ensoleillement, vent...) pourra être demandée au futur aménageur. Celle-ci devra se traduire par des prescriptions en matière d'orientation et d'implantation des constructions.*

ARTICLE 2NAz 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 2NAz 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 2NAz 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2NAz 11 : ASPECT EXTERIEUR

Volumétrie :

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

Matériaux apparents et couleurs :

Dans le cas de toitures en pente, le matériau de couverture de la construction principale sera tout matériau ayant la forme et la couleur de l'ardoise.

Clôtures :

Pour les clôtures sur rue, seuls sont autorisés :

- les murs en maçonnerie de pierres locales apparentes (hauteur maximale : 0,80 mètre),
- les murs de pierres sèches (hauteur maximale : 0,80 mètre),
- les murs en maçonnerie recouverts d'un enduit (hauteur maximale : 0,80 mètre),
- les haies vives (composées de préférences d'essences locales) éventuellement doublées d'un grillage (hauteur maximale de 1,20 mètre).

Pour les autres clôtures (en limites séparatives), sont interdits :

- les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés ;
- les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit ;
- les clôtures pleines d'une hauteur supérieure à 1,20 mètre.

Les murets de pierres sèches figurant aux plans de zonage seront impérativement conservés.

Les espaces de stationnement et de circulation (dont les allées d'accès) sur la parcelle seront traités naturellement en revêtement perméable.

Les constructions à usage d'habitation « d'inspiration contemporaine » issues d'une démarche de création architecturale de qualité ^[1] 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 2NAz 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Les surfaces des aires de stationnement devront privilégier des techniques d'hydraulique douce, de manière à maîtriser au mieux le ruissellement urbain à sa source. Les matériaux drainants sont préconisés pour leur revêtement.

ARTICLE 2NAz 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les haies bocagères et murets de pierres sèches répertoriés au plan de zonage seront conservées dans la mesure du possible et en vertu de l'article L.123,1-5-7°.

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.

ARTICLE 2NAz 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O .S)

Non réglementé

ARTICLE 2NAz 15 : DEPASSEMENT DU C.O.S

Sans objet