


# LES PIEUX

## Plan d'Occupation des Sols

### MODIFICATION

SOUS-PREFECTURE  
Reçu le  
23 MARS 2004  
DE CHERBOURG

#### NOTE DE PRESENTATION

<p><b>SCP atelier du CANAL</b> Sophie Laisné Pascal Le Barbenchon Jean-Jacques Ternot Architectes Urbanistes 21, Bd Franklin Roosevelt CS 33 105 35 031 RENNES CEDEX Tél : 02 99 22 78 00 Fax : 02 99 22 78 01</p>		<p>Approuvé par délibération du conseil municipal en date du :</p> <p><b>1<sup>er</sup> mars 2004</b></p>
<p><b>EMISSION ORIGINALE</b></p>		
<p>Date : 18 mars 2004</p>		<h1>2</h1>

## SOMMAIRE

<b>I - HISTORIQUE DU POS</b> .....	page 3
<b>II - CONDITIONS PREALABLES A LA MODIFICATION</b> .....	page 3
<b>III - OBJETS DE LA MODIFICATION DU POS</b> .....	page 4
<b>IV - JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS DU POS</b> .....	page 5
<b>V - ACTUALISATION DES DOCUMENTS DU P.O.S.</b> .....	page 9

## I - HISTORIQUE DU POS

- La dernière révision du POS a été approuvée le **25 janvier 2001** ;
- Suite à la **loi du 13 décembre 2000** relative à la **Solidarité et au Renouvellement Urbains (S.R.U.)** qui a notamment pour objet de réformer les documents d'urbanisme, le **POS** des Pieux a vocation à devenir **Plan Local d'Urbanisme (PLU)** à l'issue d'une **procédure de révision** du document.
- La **loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003**, a modifié notamment les procédures de mutation (*révision ou modification*) des POS ou des PLU.

## II - CONDITIONS PREALABLES A LA MODIFICATION

Le Plan d'Occupation des Sols de la commune des Pieux demeure tel quel tant qu'il n'est pas révisé pour donner lieu à un Plan Local d'Urbanisme.

Cependant la procédure mise en oeuvre pour cette modification doit respecter le nouveau régime déterminé notamment par la loi Urbanisme et Habitat, et notamment l'article **L.123-19** du nouveau Code de l'Urbanisme, prévoyant les conditions de modification du POS :

- ♦ **Article L. 123-19** (*L. n° 2003-590 du 2 juillet 2003*) du Code de l'urbanisme :  
« Les Plans d'Occupation des Sols approuvés avant l'entrée en vigueur de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée ont les mêmes effets que les plans locaux d'urbanisme. Ils sont soumis au régime juridique des Plans Locaux d'Urbanisme défini par les articles L.123-1 à L.123-18. Les dispositions de l'article L.123-1, dans leur rédaction antérieure à cette loi, leur demeurent applicables.  
  
Ils peuvent faire l'objet :  
  
a) D'une modification lorsqu'il n'est pas porté atteinte à l'économie générale du plan et sous les conditions fixées aux b et c de l'article L.123-13 ;  
  
(...) »

La modification est mise en oeuvre à l'initiative du maire. Le **projet de modification** est **notifié**, avant l'ouverture de l'enquête publique, au **préfet**, au **président du conseil régional**, au **président du conseil général** et, le cas échéant, au **président de l'établissement public** prévu à l'article **L.122-4**, ainsi qu'aux **organismes** mentionnés à l'article **L.121-4** du Code de l'urbanisme (chambres consulaires et autres).

### III - OBJETS DE LA MODIFICATION DU POS

**1) - RELEVER LE SEUIL DE LA SURFACE COMMERCIALE AUTORISÉE** en zone UB, dans le souci de garantir l'équité entre les acteurs économiques ;

1-1) - En outre, considérant la configuration des terrains sur le territoire communal, **SUPPRIMER LA HAUTEUR MAXIMALE DE 0,80 M DU REZ-DE-CHAUSSÉE** des constructions destinées à un autre usage que l'habitation, dans toutes les zones urbaines ;

**2) - SUPPRIMER LA RÉSERVE N°5** au profit de la commune, destinée à l'origine pour l'extension du cimetière.

**3) - MODIFIER LE RÈGLEMENT DE LA ZONE 1 ND** pour permettre l'implantation de constructions d'intérêt collectif liées et nécessaires à la garde d'animaux (*type chenil sans élevage*) ;

**4) - EXCLURE DU CHAMP D'APPLICATION DE L'ARTICLE NC 9 (emprise au sol des constructions)** les serres de production, en garantissant toujours le respect des dispositions de la loi « littoral » ;

## IV - JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS DU POS

### **1 ) - DANS LES ZONES UB, RELEVER LE SEUIL DE LA SURFACE COMMERCIALE AUTORISÉE:**

- Les caractéristiques générales de la zone UB, du règlement de POS actuel, indiquent que cette zone «... est une zone caractérisée par un tissu urbain de densité moyenne. Elle correspond aux extensions en périphérie du centre-ville des Pieux et au hameau 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.»

Ainsi, la zone UB privilégie une certaine diversité urbaine, une mixité des fonctions conformément aux principes de loi en vigueur. La loi SRU renforce ce principe en indiquant qu'un tel document d'urbanisme peut identifier et pérenniser les lieux ayant une fonction de centralité, en assurant la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers.

Cependant, le règlement de la zone UB, dans son article UB 2 (*Occupations et utilisations du sol interdites*) restreint le développement des surfaces commerciales, en interdisant «les commerces d'une SHON supérieure à 1000 m<sup>2</sup>».

Cette disposition réglementaire peut être considérée comme anti-concurrentielle dans la mesure où la zone UX à vocation principalement commerciale, située à l'est du centre-bourg et sur laquelle s'est déjà implanté une enseigne, ne prévoit aucune limite de surface commerciale.

Ainsi, cette disposition pourrait remettre en cause la recherche d'une certaine équité entre les différentes enseignes présentes à l'intérieur de la zone agglomérée du centre-bourg. Il n'est pas question cependant d'autoriser un développement démesuré des surfaces commerciales, dans la mesure où un équilibre doit être préservé entre les différents types d'occupations et d'utilisations du sol dans une même zone.

**Il est donc proposé, dans le cadre de cette modification du POS, et dans le souci de garantir l'équité entre les différents acteurs économiques, d'interdire les commerces dont la surface de vente excède 1800 m<sup>2</sup>.**

**1-1) - CONSIDÉRANT LA CONFIGURATION DES TERRAINS DANS LES ZONES URBAINES ET D'URBANISATION FUTURE, SUPPRIMER LA HAUTEUR MAXIMALE DE 0,80 M DU REZ-DE-CHAUSSÉE DES CONSTRUCTIONS AUTRES QUE LES HABITATIONS**

Les articles 11 des zones urbaines (U) et d'urbanisation future (NA), prévoient que *«les constructions devront être adaptées au terrain. Il ne pourra être autorisé de différence de niveau en exhaussement ou en excavation qui soit supérieure à 0,80 m, mesurés entre tout point à la périphérie de la construction et le terrain naturel avant les travaux.»*

Cette disposition, est justifiée dans la plupart des cas pour éviter les maisons «taupinières» qui présentent un fort impact dans le paysage.

Il est difficile cependant d'appliquer ce principe, considérant la topographie générale du territoire de la commune des Pieux aux constructions commerciales, artisanales ou autres, qui nécessitent, par exemple, un quai de chargement ou de déchargement par camions.

**Ainsi le seuil de hauteur maximale de rez-de-chaussée est supprimé pour les constructions destinées à un autre usage que l'habitation. Cependant, l'adaptation des constructions au terrain naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement n'en est pas moins le principe à suivre prioritairement, sauf impossibilité technique justifiée ou pour préserver des perspectives paysagères et dans le cas de construction nouvelle s'implantant dans la continuité de constructions existantes.**

**2 ) - SUPPRIMER LA RÉSERVE N°5 :**

- L'emplacement réservé n°5, au profit de la commune, destinée à l'origine pour l'extension du cimetière doit disparaître des documents graphiques. Cette opération n'est plus justifiée aujourd'hui.

**3 ) - MODIFIER LE RÈGLEMENT DE LA ZONE 1 ND : pour permettre l'implantation d'installations, liées et nécessaires au service public de récupération et de garde d'animaux (type fourrière ou chenil public sans élevage) ;**

- Le règlement de la zone 1ND du POS actuel ne permet effectivement que : *«Les constructions et installations nécessaires à une activité agricole d'appoint ou de loisir, en relation avec les superficies détenues, sans que cela puisse donner lieu à la construction de l'habitation»*

Si un chenil peut être autorisé par les dispositions du POS actuel, il ne peut être qu'une activité agricole d'appoint ou de loisir, autrement dit, cela doit être l'activité accessoire de l'activité agricole principale.

Or, considérant ce type d'installation (*un chenil*), elle doit pouvoir être implantée ailleurs que dans les zones urbaines et notamment d'habitat, donc en zone naturelle (1 ND) même si elle n'est pas liée à l'activité agricole, en raison de son incompatibilité avec le voisinage de zone habitée.

Ainsi il est proposé d'ajouter l'alinéa suivant, dans l'article :

« ...

**1 ND 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES :**

***Sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages et que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site :***

***•Dans le secteur 1ND hormis les sous-secteurs 1NDc et 1NDb :***

...

*- Les constructions liées et nécessaires au service public de récupération et de garde d'animaux (type fourrière ou chenil sans élevage) y compris le local éventuel du gardien, n'excédant pas 30 m<sup>2</sup> dès lors que la localisation et l'aspect des bâtiments ne dénaturent pas le caractère des lieux et que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;*

... »

**4 ) - EXCLURE DU CHAMP D'APPLICATION DE L'ARTICLE NC 9 (emprise au sol des constructions), les serres de production des exploitations agricoles :**

Des seuils d'emprise au sol étaient fixés à l'origine, dans la zone agricole NC (*article NC 9 du règlement*) dans le but, conformément à la loi dite «littorale», de limiter les extensions urbaines dans les espaces proches du littoral.

Le principe de limiter les extensions urbaines est justifié par le fait d'éviter à long terme une augmentation inconsidérée du «mitage» des espaces ruraux et une augmentation excessive de la fréquentation humaine des espaces proches du littoral par l'apport de nouvelles constructions «durables» et notamment des habitations qui induisent une transformation irréversible du caractère naturel des espaces.

Or ce principe de limiter de façon générale l'emprise au sol de tout type de construction, dans le règlement de zone NC du POS actuel, porte atteinte au développement éventuel des exploitations agricoles existantes et en particulier empêche la mise aux normes des exploitations et le développement de serres de production notamment.

Si effectivement les surfaces de plancher des serres ne «développent» pas de surface hors oeuvre nette (SHON) au sens de l'article R.112-2 du code de l'urbanisme, les serres de production sont néanmoins limitées en l'espèce car soumises à l'article NC 9 du POS des Pieux, dans la mesure où cet article régit l'**emprise au sol** (*qui peut se définir, dans le silence des textes, comme la projection verticale au sol de la construction hors débords et saillies traditionnelles : balcons, ...*) et non la SHON et ceci pour tout type de construction autorisée dans la zone.

Il est donc proposé d'exclure de l'application de l'article NC 9 du règlement de POS, les serres de production liées aux exploitations agricoles existantes à la date d'approbation du POS, sous conditions, de manière à prendre en compte et respecter les dispositions de la loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral.

Il est proposé d'ajouter dans l'article concerné, l'alinéa suivant (en rouge) page 67 du règlement actuel du POS des Pieux :

« ...

**ARTICLE NC 9 : EMPRISE AU SOL**

*L'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 30% de la superficie totale du terrain. En zone NC<sub>1</sub>, ce pourcentage est réduit à 10%.*

*Ces dispositions ne s'appliquent pas aux serres de production liées et nécessaires aux exploitations agricoles existantes à la date d'approbation du POS, dès lors que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des lieux et que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.*

... »

**5 ) - MODIFIER LE ZONAGE DE LA ZONE 1 NDc :**

La procédure de modification du POS est l'occasion de corriger une erreur de zonage **qui ne compromet pas une protection et qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du POS**, car il s'agit de rétablir un zonage 1ND sur des constructions inclus par erreur en zone 1 NDc, dont la vocation est de n'autoriser que des « implantations légères et [des] équipements liés et nécessaires à l'accueil du camping ».

Ce rétablissement de zone 1ND ne concerne que deux ou trois constructions à usage d'habitation, qui n'ont jamais fait partie de l'emprise du camping et qui n'ont jamais eu aucun lien avec ce type d'occupation du sol.

Le rétablissement de zonage, permettra donc à ces constructions d'être restaurées, aménagées, réhabilitées (*sous réserve de respecter leur caractère original*), ... ou étendues de façon mesurée (20 m<sup>2</sup>) et de recevoir des annexes non contiguës de 20 m<sup>2</sup> maximum, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte aux paysages et que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site, **dans le respect des dispositions relatives à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral.**



## **V - ACTUALISATION DES DOCUMENTS DU P.O.S.**

**Les documents du POS sont modifiés en conséquence :**

- *Cf. Extraits du règlement de POS modifié.*
- *Cf. Document graphique du centre-bourg (3b) modifié.*
- *Cf. tableau des emplacements réservés modifié.*