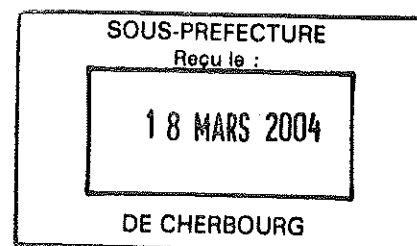


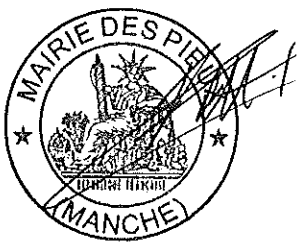
LES PIEUX

Plan d'Occupation des Sols



Révision simplifiée

NOTE DE PRESENTATION

SCP atelier du CANAL 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		Approuvé par délibération du conseil municipal en date du : 1^{er} mars 2004
EMISSION ORIGINALE		
Date : 12 mars 2004		2

SOMMAIRE

I - HISTORIQUE DU POS	page 3
II - CONDITIONS PREALABLES A LA REVISION SIMPLIFIEE	page 3
III - OBJETS DE LA REVISION SIMPLIFIEE DU POS	page 4
IV - PRESENTATION DU PROJET	page 5
IV - 1 - Analyse du secteur concerné :	page 5
IV - 2 - Enjeux d'aménagement du secteur d'études :	page 8
IV - 3 - Justification et schéma d'aménagement illustratif :	page 10
IV - 3 - 1 : Compatibilité du projet au regard des normes supra-communales :	page 10
IV - 3 - 2 : Orientations d'aménagement pour l'ensemble de la zone et justification :	page 12
IV - 4 - Dispositions réglementaires (littérales et graphiques) :	page 16
V - ACTUALISATION DES DOCUMENTS DU P.O.S.	page 24

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 REVISION SIMPLIFIEE

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 révision simplifiée 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 révision simplifiée 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 ;

b) D'une révision simplifiée selon les modalités définies par le huitième alinéa de l'article L.123-13, si cette révision est approuvée avant le 1^{er} janvier 2006 et si elle a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération à caractère public ou privée, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité, ou la rectification d'une erreur matérielle.

L'opération mentionnée à la phrase précédente peut également consister en un projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du plan d'occupation des sols et ne comporte pas de graves risques de nuisance ; (...) »

La révision simplifiée est mise en oeuvre à l'initiative du maire. Elle donne lieu à un examen conjoint des personnes publiques associées. Le **projet** 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 REVISION SIMPLIFIEE DU POS

○ IL S'AGIT, DANS LE CADRE DE LA PROCÉDURE DE RÉVISION SIMPLIFIÉE DU POS DES PIEUX, DE :

➡ réaliser un lotissement à caractère public (*dont le maître d'ouvrage est la communauté de communes*) présentant un intérêt général pour le département, la commune et la communauté de communes puisqu'il a vocation à accueillir des équipements structurants d'activités publiques ou d'intérêt collectif. Il doit en effet permettre notamment au conseil général d'implanter son **centre d'équipement** lié et nécessaire à l'entretien et la gestion des routes.

La communauté de commune dispose pour cela de **terrains stratégiques**, qu'elle peut céder pour partie au conseil général. Ces terrains sont en effet localisés en entrée sud de la ville, au droit de la Voie de Liaison Ouest. Il existe donc un enjeu majeur de qualification et d'aménagement cohérent de «l'entrée de ville des Pieux» ...

➡ ... en effet, sur ces mêmes terrains, la **commune des Pieux** envisage l'**implantation d'un équipement à vocation culturelle**.

Ce genre d'équipement faisant souvent appel à une architecture plus emblématique, qualifiera à terme l'entrée sud de la commune des Pieux.

Ainsi, la procédure de division parcellaire qui doit donner lieu à la création de plus de deux lots constructibles est celle du lotissement.

Ce type d'opération n'étant pas permis par le POS actuel, il s'agit de le réviser partiellement pour **réaliser l'opération dans une zone constructible réservée à cet effet**.

La révision simplifiée du POS a ainsi pour conséquence de modifier le classement NCe actuel (*zone naturelle à vocation agricole et équestre*) qui s'applique sur la zone concernée, pour donner lieu à deux nouvelles zones : une zone 2 NAp (*zone naturelle constructible sous forme d'opération d'ensemble destinée à accueillir des équipements structurants d'activités publiques ou d'intérêt collectif*) et une zone de réserve foncière 1 NAp, ayant à terme la même vocation.

➔ Conformément à l'article L.123-19 du code de l'urbanisme, la procédure de révision simplifiée du POS de la commune des Pieux a pour seul objet la réalisation d'une opération à caractère public, présentant un intérêt général notamment pour la commune des Pieux, la communauté de communes des Pieux et le département de la Manche.

L'opération mentionnée à la phrase précédente consiste également en un projet d'extension de zone constructible qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du plan d'occupation des sols et ne comporte pas de graves risques de nuisance ;

IV - PRESENTATION DU PROJET

IV - 1 - ANALYSE DU SECTEUR CONCERNÉ :

Le projet est envisagé au sud de la zone agglomérée du centre-bourg. Sur le terrain qui est aujourd'hui une **friche équestre**, en continuité des terrains qui supportent le haras, et qui ne sont plus utilisés à ce jour.

Il fait l'objet d'un zonage NCe au POS actuel. Ce type de zone ne permet pas l'implantation des équipements publics structurants envisagés dans le cadre de la présente procédure.

Cf. les schémas d'analyse pages suivantes :





IV - 2 - ENJEUX D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR D'ÉTUDES :

Considérant le type de construction destiné à s'implanter dans la zone, un certain nombre d'enjeux peuvent être déterminés, auxquels les orientations du projet d'aménagement du secteur, ainsi que les dispositions réglementaires afférentes devront répondre.

→ ENJEUX CONCERNANT LE VOISINAGE DE LA FUTURE ZONE AVEC LE CENTRE EQUESTRE (HARAS) :

- ↳ Evolution des installations et constructions liées au haras par rapport à la future zone urbaine : les constructions et installations liées aux besoins actuels et futurs du centre équestre étant suffisantes, elles ne devraient plus évoluer ;
- ↳ Implantation des constructions futures, dans le secteur concerné par la révision simplifiée, par rapport aux bâtiments abritant les chevaux du haras : les futures constructions dans la zone urbaine créée par la présente procédure devront s'implanter à l'écart des bâtiments générant des nuisances ;

→ ENJEUX DE DÉSENCLAVEMENT DU SECTEUR CONSIDÉRÉ : Aucune voie n'existe à ce jour pour desservir la zone. Celle-ci ne peut être desservie qu'à partir du carrefour avec la VLO et l'entrée sud de la ville.

➤ Conséquences :

- ↳ Un noeud de connexion devra être traité pour coordonner les flux provenant de la V.L.O., de la voie menant aux secteurs résidentiels et au centre-bourg et de la future voie à réaliser pour desservir l'intérieur de la zone ;
- ↳ L'entrée d'agglomération devra être traitée dans le sens de la qualité, aussi bien des paysages que de l'urbanisation future ;

→ ENJEUX D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR CONSIDÉRÉ: L'aménagement de la zone 1 et 2 NAp, pour qu'elle soit opérationnelle doit porter sur les points suivants :

- ↳ Réalisation d'une desserte interne du secteur et création d'accès aux lots à réaliser, dans le sens de la sécurité ;
- ↳ Partage de la zone par un découpage parcellaire (*donnant lieu à au moins trois lots dans la zone 2 NAp*) ;
- ↳ Prise en compte de l'imperméabilisation des sols : enjeu de la collecte et du traitement des eaux pluviales (*bassin tampon*) ;
- ↳ Insertion paysagère des futures constructions et des stockages ;
- ↳ Qualité paysagère de l'ensemble du secteur ;
- ↳ Liaison future avec le reste des secteurs urbains au nord (*poursuite de la déviation à terme*) ;

→ ENJEUX DE LA VOCATION À TERME DE LA ZONE 1 ET 2 NAp : La procédure employée de révision simplifiée du POS ne doit pas permettre une opération susceptible de porter atteinte à l'économie générale du POS.

Ainsi la vocation de la future zone est précise et exclusive. Elle doit devenir une zone urbaine à terme, exclusivement destinée cependant à accueillir des **équipements publics ou d'intérêt collectif structurants**. Cette vocation respecte l'économie du POS actuel dans la mesure où l'opération s'inscrit dans le périphérie immédiate de la zone agglomérée du centre-bourg, et dans des proportions mesurées. Le type de constructions admises dans la zone ne remet pas en cause l'équilibre des occupations et utilisations du sol admises par ailleurs (pas de concurrence en quelque sorte) ; elles viennent au contraire compléter la dynamique de pôle urbain que représente la commune des Pieux.

➔ **Emplacement réservé au POS (n°4)** : l'emplacement réservé est déplacé au sein de la zone (*cf. schéma illustratif*) pour la desservir en interne.

IV - 3 - JUSTIFICATION ET SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ILLUSTRATIF :

IV - 3 - 1 : Compatibilité du projet au regard des normes supra-communales :

Les lois :

■ **L'article L.121-1** du code de l'urbanisme issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000, réunit l'ensemble des principes fondamentaux qui s'imposent à tous les documents d'urbanisme. Il s'agit des principes d'équilibre entre les formes de développement d'une commune et la préservation de ses espaces, de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociales et du principe du respect de l'environnement.

En l'espèce, la présente opération mise en oeuvre par la procédure de révision simplifiée ne remet pas en cause l'application de ces principes, dans la mesure où elle respecte l'équilibre des espaces : même s'il s'agit de créer une zone urbaine à terme, elle s'inscrit dans la contiguïté de la partie agglomérée du centre-bourg. Elle correspond à un développement mesuré (rationalisation et économie de l'utilisation de l'espace), qui ne porte pas atteinte à l'activité agricole sachant que la zone est aujourd'hui une friche équestre ayant perdu cette vocation.

Il a été confirmé par la commune des Pieux, que les installations équines existantes n'évolueront plus. Ainsi le projet ne compromet pas l'activité voisine du haras. Les constructions à édifier dans la future zone devront cependant respecter une distance d'au moins 50 m à compter du bâtiment abritant les animaux. Dans la mesure où la zone urbaine créée n'est pas destinée à recevoir des habitations, et que les constructions à édifier les plus proches du bâtiment générant le périmètre, seront, en principe, celles liées au centre-lourd de la Direction des routes départementales (peu de bureaux), cette contrainte sera respectée sans difficulté.

■ **La loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral en date du 3 janvier 1986** : Considérant la configuration du territoire de la commune des Pieux, le centre-bourg et donc le projet envisagé dans sa continuité sont assez éloignés du littoral. Le projet n'est pas concerné par la localisation des espaces proches du rivage, encore moins par la bande des 100 m. En revanche, le projet ne doit s'inscrire que dans la continuité de l'agglomération existante, et c'est le cas en l'espèce. Enfin, le projet ne porte pas atteinte à des espaces remarquables de la commune.

■ **La loi du 3 janvier 1992 sur l'eau** : La prise en compte de la ressource en eau est effective dans la mise en oeuvre du projet. Un bassin de rétention des eaux pluviales existe déjà sur le secteur et ses caractéristiques sont suffisantes pour répondre aux besoins de collecte et de retenue des eaux de ruissellement générées par la future imperméabilisation du secteur et provenant aussi bien des parcelles privatives que des espaces collectifs.

Ce bassin pourra varier dans sa position, suivant les besoins d'aménagement de l'espace à terme, mais pas dans ses caractéristiques fondamentales (*capacité*). Le bassin, de forme rectangulaire, est en effet orienté d'est en ouest. Il peut empiéter sur

de l'espace constructible, à l'est, suivant le nombre de terrains issus de l'aménagement futur de la zone 1NAp. C'est pourquoi, suivant les besoins, ce bassin pourrait être reconfiguré par exemple suivant une forme plus «carrée» tout en conservant sa capacité de stockage.

■ **La loi du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages** : La procédure de révision simplifiée permet une opération d'aménagement localisée en entrée de ville. Même si l'urbanisation est envisagée au-delà d'une marge de recul de 100 m à compter de l'axe de la VLO, la réflexion sur le secteur s'est faite dans le sens de la mise en valeur et la préservation des perspectives paysagères et de la qualité urbaine. La zone étant localisée en périphérie de zone agglomérée, elle assure un rôle de transition avec le reste de l'espace à dominante rurale. Ainsi l'aménagement paysager, les plantations devront permettre de retrouver une certaine ambiance du bocage et participer à la qualification des limites urbaines.

■ **La loi dite «Barnier» du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement** : Le projet, s'inscrivant dans une friche équestre, ne remet pas en cause, les espaces, ressources et milieux naturels, les sites et paysages, les espèces animales et végétales, la diversité et les équilibres biologiques auxquels ils participent.

L'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme issu de la loi Barnier : Cet article prévoit qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, la réalisation de constructions est soumise à conditions dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation. En l'espèce, une bande de 100 m s'applique de part et d'autre de l'axe de la VLO, en dehors des zones urbanisées du bourg des Pieux. Cette bande inconstructible s'applique pour partie sur la zone actuellement classée NCe. Même si le projet d'aménagement s'inscrit en dehors de cette marge, au delà des 100 m de l'axe, la réflexion d'aménagement a tenu compte de manière générale des critères de qualité destinés à lever cette inconstructibilité : prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité urbaine et paysagère. La qualité architecturale est attendue plus tard sur le projet notamment de la salle culturelle communale, qui sera immédiatement perceptible depuis le carrefour d'entrée dans l'agglomération.

■ **La loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit** : La VLO est concernée par l'application de la loi relative à la lutte contre le bruit. Ainsi une partie de la zone de projet est affectée par des secteurs de bruit. A l'intérieur de ces secteurs, les constructions à réaliser devront présenter, suivant leur destination, des mesures d'isolation acoustique.

■ **La compatibilité du projet avec le Schéma Directeur de la région de Cherbourg (validé SCOT)** : L'opération s'inscrit en périphérie de l'aire urbaine des Pieux repérée au document graphique du S.D., en espace agricole. Cependant, cette vocation agricole n'existe plus depuis la réalisation du haras et la précision du document graphique du S.D., avec cette échelle de représentation permet d'admettre que l'opération envisagée dans le cadre de la révision simplifiée du POS des Pieux ne remet pas en cause l'économie générale du Schéma Directeur de la région de Cherbourg dans ses objectifs fondamentaux d'aménagement.

IV - 3 - 2 : Orientations d'aménagement pour l'ensemble de la zone et justification :

Cf. Schéma d'aménagement ci-joint

La zone concernée sera desservie dans un premier temps et traversée à terme, par une voie de transit orientée est-ouest, connectée au carrefour de la VLO et de l'entrée de l'agglomération par un giratoire urbain (*dimensionné de manière à accueillir le trafic de véhicules lourds*). La fonction de cette voie est de soulager le centre-bourg, du trafic vers Scioto (*cette voie à créer est inscrite en emplacement réservé n°4 au POS actuel*).

L'entrée de l'agglomération sera ainsi **sécurisée** par cet aménagement : ralentissement de la vitesse des véhicules aux abords du giratoire, gestion du trafic, mise en valeur de l'entrée de ville, ...

La localisation du giratoire est envisagée en retrait suffisant de toute construction (*à usage d'habitation ou non*) de manière à réduire, par la distance, les **nuisances** générées par le trafic. En outre, des retraits ou alignements sont envisagés dans le projet urbain, pour les futures constructions de manière à les préserver également des nuisances du carrefour et pour organiser la qualité urbaine de l'entrée de l'agglomération. Le déplacement des piétons en site propre est prévu par un cheminement nord-sud à travers la zone urbaine.

La vocation de la zone est d'accueillir des constructions à vocation d'équipement structurant d'activités publiques ou d'intérêt collectif. Le parti d'aménagement de la zone d'étude prévoit un découpage en plusieurs terrains de la manière suivante :

- Au nord de la voie à créer :

Trois terrains de superficie différente sont envisagés. Le terrain le plus à l'ouest admettrait le centre d'équipement et d'entretien des routes du conseil général (*dit centre-lourd*), tandis que le terrain le plus à l'est serait destiné à recevoir un équipement communal à vocation culturelle. Le terrain restant entre les deux entités décrites, propriété de la communauté de communes des Pieux, pourrait accueillir tout type de construction à vocation d'équipement structurant (public ou d'intérêt collectif), compatible avec le voisinage. Par ailleurs, il accueillerait une placette de retournement dimensionnée pour les véhicules poids lourds, tant que la voie est-ouest à créer ne débouchera pas.

- Au sud de la voie à créer :

A l'extrémité ouest de la zone, le bassin d'orage serait reconfiguré de manière à dégager de la surface de terrain exploitable pour y accueillir de futures constructions. Le reste du terrain, depuis le bassin tampon jusqu'au giratoire, serait divisé en quatre entités foncières, destinées à recevoir des constructions à vocation d'équipement «structurant» d'activités publiques ou d'intérêt collectif.

Par ailleurs, à peu près au milieu de la zone, un chemin piéton orienté globalement nord-sud, permettra une **circulation des piétons, en site propre et donc en sécurité**, depuis les secteurs résidentiels et le haras au nord, vers les activités de la zone au sud, et au-delà pour rejoindre l'espace rural.

Toutes les limites séparatives de terrain et celles de la zone seront traitées en talus bocagers (*plantés de strates arbustives et de strates arborées*), de manière à conserver

une vocation de transition entre l'espace urbain et l'espace rural de la zone concernée, en recherchant une **qualité paysagère**.

Considérant la vocation globale de la zone (*équipements structurants, activités, ...*) et l'importance des vues en entrée de bourg, l'intégration des bâtiments sera garantie par la qualité des espaces verts et des plantations.

Une attention sera portée sur la formalisation de l'entrée de l'agglomération de la commune des Pieux : les parcelles à l'extrémité est de la zone feront l'objet d'une recherche de qualité dans l'implantation des façades principales des bâtiments et d'une recherche de qualité architecturale.

En outre, de manière générale, les dispositions réglementaires de la zone permettent de poursuivre cet objectif de qualité et d'assurer par les règles d'implantations, de hauteur, d'emprise au sol, d'aspect extérieur et de traitement des espaces libres, ... une densité relative et une intégration maximale des futures constructions dans la zone.

Cf. dispositions réglementaires de la zone

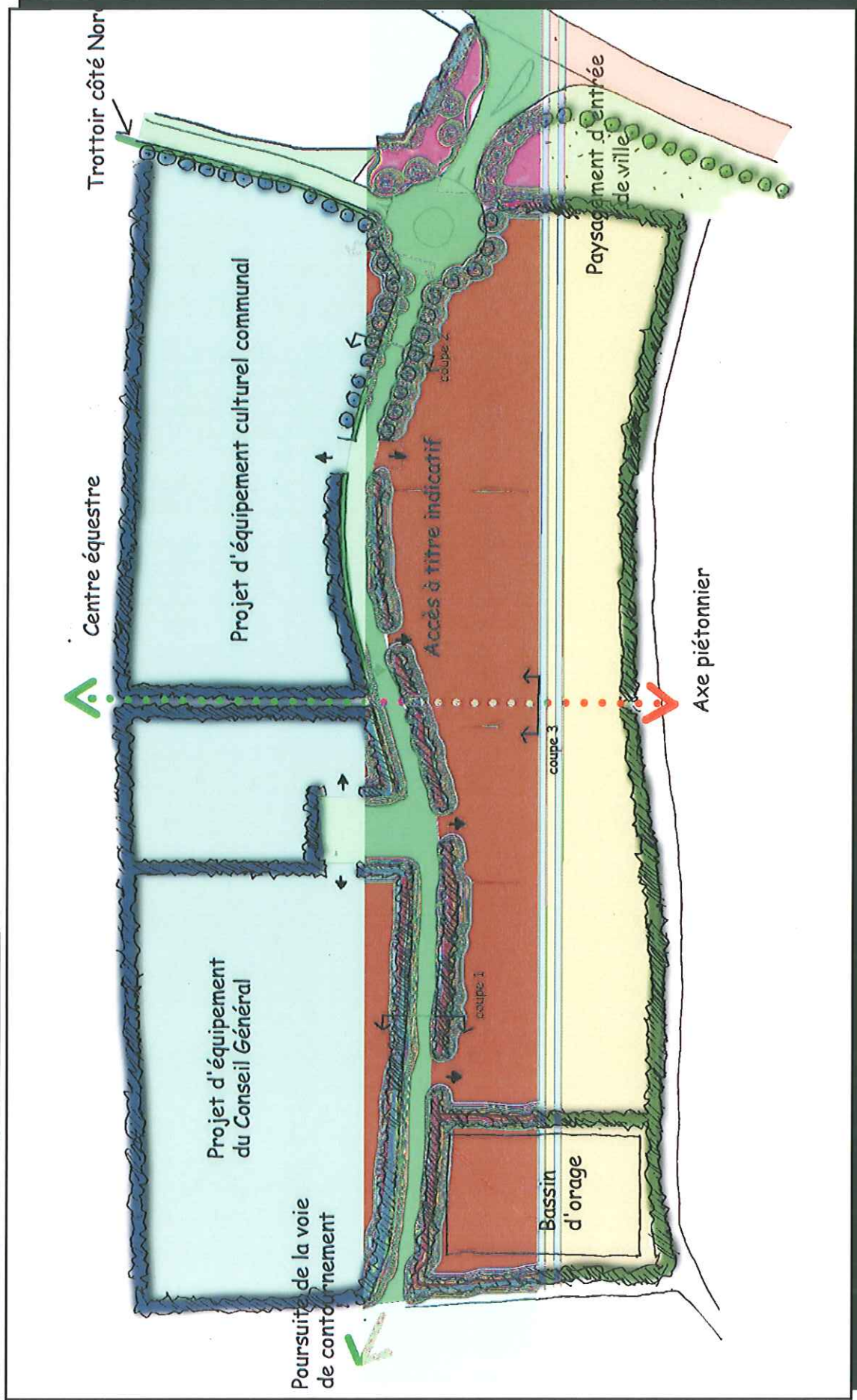
Le tracé de l'emplacement réservé n°4 figurant sur les documents graphiques du POS actuel, longeant le secteur concerné au sud, est donc remis en cause dans sa partie inférieure. Au lieu de longer le chemin rural, la voie projetée traverse donc la zone d'est en ouest, en la divisant quasiment en son milieu. Le tracé poursuit ensuite, hors de la zone d'étude, l'emprise actuelle, pour desservir à terme les futurs quartiers résidentiels et permettre un contournement du centre-bourg.

Cette voie à créer devra présenter une largeur suffisante pour recevoir un trafic urbain et les véhicules poids lourds. Elle comportera, sur un côté, un trottoir pour la circulation piétonne. Par ailleurs, elle se décomposera en deux séquences : autour du giratoire, la voie sera plantée par des arbres d'alignement de part et d'autre ; plus loin à l'intérieur de la zone, les bords de voie seront traités en talus bocagers, de manière à préserver l'identité bocagère en relation avec l'espace rural voisin.

Le tracé de cette voie ne devra pas être strictement linéaire, de manière à éviter la trop grande vitesse des véhicules tout en permettant une circulation aisée des véhicules poids lourds. Ce tracé sera également conçu de manière à permettre une sortie en toute sécurité depuis chaque parcelle desservie.

Cf. schéma d'aménagement et profils de voies pages suivantes

Illustration de l'aménagement de la zone :



IV - 4 - DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES (littérales et graphiques) :

Il est envisagé, afin de permettre la réalisation du lotissement intercommunal et de ne pas remettre en cause l'économie générale du POS, de **reclasser une partie de la zone NCe**, d'une part en **zone 2 NAp** pour les **terrains situés au nord de la voie à créer** et qui seront donc immédiatement urbanisables sous conditions ; d'autre part les **terrains situés au sud de la voie à créer** sont maintenus en **réserve foncière classée 1 NAp**.

Cette réserve foncière pourra être ouverte à l'urbanisation lors d'une prochaine «mutation» (*modification ou révision*) du POS et son affectation pourra être précisée à ce moment là.

IV - 4 - 1 : EXTRAIT DU PROJET DE RÈGLEMENT DE LA ZONE 1 NAp ET DE LA ZONE 2 NAp :**CHAPITRE 2****DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 NAp****CARACTERISTIQUES GENERALES:**

Les zones 1 NAp sont des zones naturelles non équipées réservées à l'urbanisation future. En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE 1NAp 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES****§ I - Occupations et utilisations du sol admises :**

Les aménagements, les extensions mesurées des bâtiments existants à la date d'approbation du POS, ainsi que l'édification d'annexes non contiguës à ceux-ci sous réserve de respecter l'aspect général préexistant.

§ II - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (*assainissement, eau potable, électricité, ...*).
- Les équipements d'infrastructure ayant vocation à desservir les futures constructions.

ARTICLE 1NAp 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles existantes ou mentionnées à l'article 1 NAp 1.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 1NAp 3 : ACCES ET VOIRIE**

Néant

ARTICLE 1NAp 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Néant

ARTICLE 1NAp 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE 1NAp 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES

les aménagements, les extensions mesurées des bâtiments existants ainsi que l'édification d'annexes non contiguës devront être implantées à l'alignement des voies ou en retrait avec un minimum de **6m**.

S'il existe « un alignement de fait » des constructions avoisinantes, les aménagements, les extensions mesurées des bâtiments existants ainsi que l'édification d'annexes non contiguës doivent s'y conformer.

ARTICLE 1NAp 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

L'implantation des constructions en limites séparatives est autorisée.

Si les constructions ne joignent pas les limites séparatives, les façades latérales doivent être écartées de la limite séparative d'une distance au moins égale à **4 m**.

ARTICLE 1NAp 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE 1NAp 9 : EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE 1NAp 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les aménagements, les extensions mesurées des bâtiments existants ne devront pas excéder les hauteurs du bâtiment principal.

Les annexes non contiguës aux bâtiments existants ne devront pas excéder une hauteur totale de 3m.

ARTICLE 1NAp 11 : ASPECT EXTERIEUR

Application de l'article R111.21 du Code de l'urbanisme

«Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.»

ARTICLE 1NAp 12 : STATIONNEMENT

Néant

ARTICLE 1NAp 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 1NAp 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)**

- Néant.

ARTICLE 1NAp 15 : DEPASSEMENT DU C.O.S

Sans objet.

CHAPITRE 3**REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2 NAp****CARACTERISTIQUES GENERALES**

La zone 2 NAp est une zone d'urbanisation future permettant d'accueillir des équipements structurants liés aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE 2 NAp 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES :**

- Les constructions à usage :
 - . d'équipement public ou d'intérêt collectif ;
 - . de stockage ;
 - . de stationnement,
- Les installations et travaux divers tels que les aires de stationnement ouvertes au public, et les affouillements et exhaussements nécessités par la construction des bâtiments et de leurs dépendances;

ARTICLE 2 NAp 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles visées à l'article 2 NAp 1, et notamment :

- Les établissements industriels lourds susceptibles de causer de graves dommages à l'environnement ;
- Les constructions à usage d'habitation ;
- Le stationnement des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs non destinées à la vente ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les installations et travaux divers autres que ceux autorisés à l'article 2 NAp 1.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 2 Nap 3 : ACCES ET VOIRIE****I - 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.

II - Desserte en voirie :

- La réalisation d'un projet est subordonné 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.

III - Voirie :

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

ARTICLE 2 Nap 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les émissions de fumées, poussières, gaz, odeurs et autres productions analogues susceptibles de nuire au voisinage sont strictement interdites, ainsi que les bruits accentués et persistants.

Les déchets solides ou liquides de la production industrielle devront faire l'objet de traitements appropriés afin de leur ôter tout caractère de danger ou d'insalubrité et être ensuite évacués par les soins et sous la responsabilité du producteur.

Ils ne devront en aucun cas être évacués avec les ordures ménagères.

I - 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.

II - Assainissement :**a) 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 ne 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 pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé. Il est

interdit de rejeter à l'égout les eaux de pollutions ou d'acidité anormales. Il appartiendra à chaque artisan de prendre toutes dispositions pour leurs neutralisation.

b) eaux pluviales

- Si le réseau existe, les constructions ou installations devront être raccordées audit réseau. En l'absence de réseau, le constructeur ou aménageur devra réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales

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

c) eaux résiduaires industrielles

- Si la nature des effluents n'est pas compatible avec la capacité du réseau ou de la station d'épuration, un pré-traitement sera exigé.

- Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement, peuvent être rejetées en milieu naturel sous réserve de respecter les conditions prévues par la réglementation en vigueur et seulement s'il n'existe pas de réseau pluvial dans ou à proximité de la zone.

III - Autres réseaux :

- Dans les lotissements, 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 2 NAp 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS
--

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE 2 NAp 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES
--

Les constructions doivent respecter les alignements (*de droit ou de fait*) ou les marges de reculement éventuellement portées sur le plan.

A défaut de marges de reculement portées sur le plan ou d'alignement de droit ou de fait, les constructions devront s'implanter en **retrait de 10 mètres au moins** à compter de l'alignement des voies.

Cependant peuvent être implantés, sur la marge de reculement, des bâtiments techniques de faible emprise.

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

Les constructions d'un seul niveau sont autorisées en limite séparative dès lors que la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 3 m. Cette hauteur est mesurée par rapport au niveau du terrain avant travaux.

Pour les constructions de plusieurs niveaux ou si la hauteur à l'égout du toit est supérieure à **3 m**, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3 m**.

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

A moins que les bâtiments ne soient accolés ou les façades non situées en vis-à-vis ; la distance entre tout point du bâtiment à construire et la ligne d'implantation du bâtiment opposé devra être au moins égale à la moitié de la hauteur du plus élevé des deux bâtiments, sans pouvoir être inférieure à **4 m**.

ARTICLE 2 NAp 9 : EMPRISE AU SOL

Sous réserve d'une intégration maximale dans le site, d'aspects extérieurs et d'aménagements des abords de qualité, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder **60 %** de la superficie du terrain.

ARTICLE 2 NAp 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder **12 m** au point le plus haut de la construction.

ARTICLE 2 NAp 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

a) Aspect des bâtiments

Les constructions doivent présenter autant que possible une simplicité de volume, une unité de structures et de matériaux allant dans le sens d'une bonne économie générale et d'une bonne intégration dans le paysage.

Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage (*peinture mat de préférence*).

Adaptation au sol : Les constructions devront être adaptées au terrain naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement.

b) Clôtures

Les clôtures doivent être constituées de haies vives d'essences locales d'une hauteur minimale de 1,60 mètres, régulièrement entretenues, et éventuellement doublées d'un grillage ou treillis plastifié de couleur verte tendu sur poteaux métalliques peints.

Elles seront implantées à l'alignement de la limite des lots.

Elles doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation, notamment à proximité des carrefours et des accès aux établissements. Les haies vives pourront être discontinues si l'espace vert bordant est suffisamment large pour qu'il y soit implanté des massifs d'arbustes restituant le caractère bocager.

Toutefois, les clôtures pleines peuvent être autorisées exceptionnellement lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée.

ARTICLE 2 NAp 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

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

ARTICLE 2 NAp 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 d'essences locales.

Des écrans boisés seront aménagés autour des aires de stationnement.

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

Il doit être aménagé un espace vert d'au moins 10 % de la superficie totale de la parcelle.

Des rideaux d'arbres ou des haies masqueront dans la mesure du possible les stockages extérieurs.

Les espaces libres, et en particulier les marges de recul en bordure de voie, seront plantés et traités en espaces verts.

Pour des raisons d'esthétique, il peut être exigé de doubler les clôtures, en limite de zone, par des arbres ou des haies.

En limite avec les champs voisins, une haie sera implantée pour conserver l'aspect bocager du paysage et sera composée d'essences locales bocagères.

Les talus situés en limite séparative seront conservés.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 2 NAp 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)**

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des dispositions des articles précédents.

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

Sans objet.

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.*