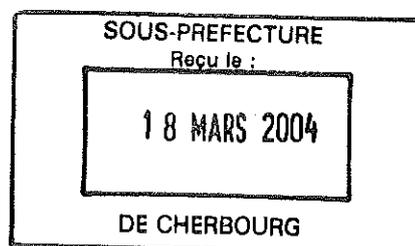


LES PIEUX

Plan d'Occupation des Sols

Révision simplifiée



NOTE DE PRESENTATION

<p>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</p>		<p>Approuvé par délibération du conseil municipal en date du : 1^{er} mars 2004</p>
<p>EMISSION ORIGINALE</p>		
<p>Date : 12 mars 2004</p>		<p>2 bis</p>

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 - JUSTIFICATION	page 5
- Compatibilité du projet au regard des normes supra-communales : page 5
V - ACTUALISATION DES DOCUMENTS DU P.O.S.	page 7

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 Renouveau 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 :

↳ **RECTIFIER UNE ERREUR MATÉRIELLE** : En effet, au sud de la zone agglomérée du centre-bourg, un secteur est classé NCx. Ce secteur était prévu pour accueillir : « *Les constructions, ouvrages et travaux nécessaires aux activités de conditionnement des produits agricoles* ».

En réalité, ce type d'activités n'a jamais été prévu dans la zone localisée à cet effet, et il n'est pas envisagé à court terme de la mettre en oeuvre.

La zone classée NCx, est en réalité une zone strictement agricole qui doit retrouver un zonage simplement NC. **CE ZONAGE NCx SERA CORRIGÉ EN NC** (comme le reste de la zone alentour) à **L'OCCASION DE LA PRÉSENTE PROCÉDURE.**

IV - JUSTIFICATION

- 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 il ne s'agit que de la rectification d'une erreur de zonage, le respect de l'équilibre des espaces n'est pas compromis. L'affectation des sols n'a pas été modifiée malgré l'erreur de zonage et il n'y a pas eu d'atteinte à l'activité agricole.

■ **La loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral en date du 3 janvier 1986 :**

La rectification de zonage n'est pas concernée par la localisation des espaces proches du rivage, encore moins par la bande des 100 m. En outre, le secteur ne concerne pas des espaces remarquables de la commune.

La révision simplifiée permet de rétablir l'application d'un zonage NC sur le secteur concerné. Ainsi les principes d'extension mesurée de l'urbanisation et en continuité de l'urbanisation existante, s'appliqueront en compatibilité avec les dispositions de la loi du 9 juillet 1999 d'orientation agricole.

■ **La loi du 3 janvier 1992 sur l'eau :**

Sans objet.

■ **La loi du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages :** La procédure de révision simplifiée ayant pour objectif le rétablissement du zonage NC, il n'y a pas de remise en cause de la préservation des perspectives paysagères et de la qualité des sites.

■ **La loi dite «Barnier» du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement :**

Le projet de rectification de zonage, 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. En effet, il s'agit de corriger le classement d'une zone NCx (*autorisant les constructions, ouvrages et travaux nécessaires aux activités de conditionnement des produits agricoles*) à une zone simplement NC (*zone naturelle de protection des espaces ruraux et de l'économie agricole*). Ce type de zone instaure une protection globale de nature à préserver les grands équilibres et à concilier les intérêts de l'activité agricole avec la protection du grand paysage.

- **La loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit :**
Sans objet.

- **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. La rectification de zonage envisagée dans le cadre de la révision simplifiée du POS des Pieux est donc compatible avec les orientations du Schéma Directeur de la région de Cherbourg.

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

Les documents du POS sont modifiés en conséquence :

- *Cf. Document graphique du centre-bourg (3b) modifié.*