

DEPARTEMENT DE LA MANCHE

Commune de LES PIEUX



Révision simplifiée du P.O.S.

Notice de présentation

Pièce n°1

Dossier « Examen conjoint »

Février 2013

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

Sommaire

Objet de la révision simplifiée	2
1 Situation et enjeux	3
1.1 Situation géographique.....	3
1.2 Données démographiques	3
1.3 Les Pieux, un pôle commercial cantonal.....	4
1.4 Le développement du parc de logements	4
1.5 Conforter le rôle de chef-lieu de canton	5
1.6 Le projet de Z.A.C de la Lande et du Siquet	5
2 Les dispositions du P.O.S. applicable	7
3 Analyse de l'état initial du site	8
3.1 Les caractéristiques physiques du site.....	8
3.2 Les caractéristiques paysagères du site	9
4 Justification des choix	13
4.1 Articulation avec les documents supra-communaux	13
4.2 Origine de la révision simplifiée.....	15
4.3 Les enjeux et justifications du projet.....	19
5 Contenu de la révision simplifiée	21
5.1 Modification du zonage.....	21
5.2 Modification du règlement écrit.....	22
5.3 Modification de la liste des emplacements réservés	34
6 Procédure	35

OBJET DE LA REVISION SIMPLIFIEE

Par jugement en date du 28 septembre 2012, la Cour Administrative d'Appel de Nantes a annulé la délibération du 5 mars 2008 approuvant le PLU.

Ce jugement a eu pour effet la remise en vigueur du document d'urbanisme immédiatement antérieur au PLU annulé, c'est-à-dire le Plan d'Occupation des Sols approuvé en date du 25 janvier 2001. Ce POS a déjà fait l'objet d'une modification et d'une révision simplifiée en date du 1er mars 2004, ainsi que d'une seconde modification en date du 28 mars 2007.

Aujourd'hui, afin de permettre la réalisation des projets d'intérêt public et notamment la poursuite de réalisation de la ZAC de la Lande et du Siquet qui a fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique en date du 9 mars 2009, il est nécessaire pour la commune de reconsidérer le contenu du plan d'occupation des sols.

L'objectif de cette révision simplifiée est de rendre compatible le POS avec la réalisation de la ZAC de la Lande et du Siquet qui prévoit de :

- diversifier l'offre en logement et permettre la réalisation des projets immobiliers en cours d'étude: logements locatifs sociaux, programme d'accession social, programme de logements intermédiaires et mise en vente de lots libres
- permettre la réalisation des équipements publics prévus sur la ZAC et notamment le pôle enfance et le pôle de santé libéral et ambulatoire.

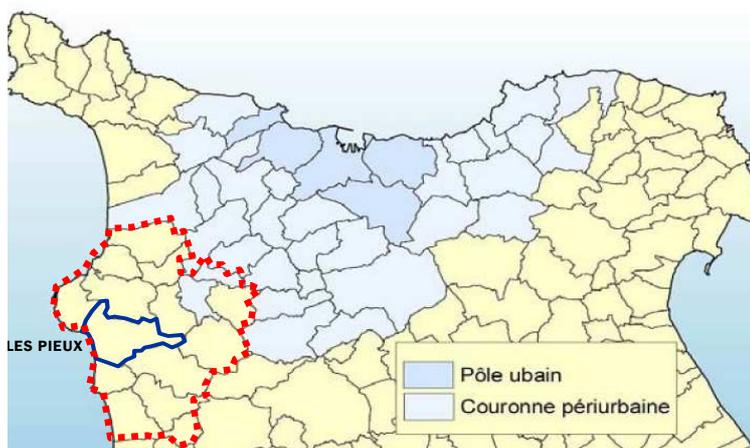
Afin de permettre un aménagement cohérent de cette future ZAC et compte tenu des évolutions à apporter au POS, il a été retenu une procédure de révision simplifiée - dans le respect de l'article L123-13 du Code de l'Urbanisme.

Les principaux éléments du POS à modifier

- Le plan de zonage sera modifié sur le secteur du Siquet afin de reprendre le périmètre exact de la ZAC et d'y permettre son urbanisation (zone 2NA).
- Le règlement écrit sera adapté afin d'être en cohérence avec le projet de ZAC ; les articles de la zone 2NA reprendront notamment la rédaction définie pour la zone 1AU du PLU.

1 SITUATION ET ENJEUX

1.1 SITUATION GEOGRAPHIQUE

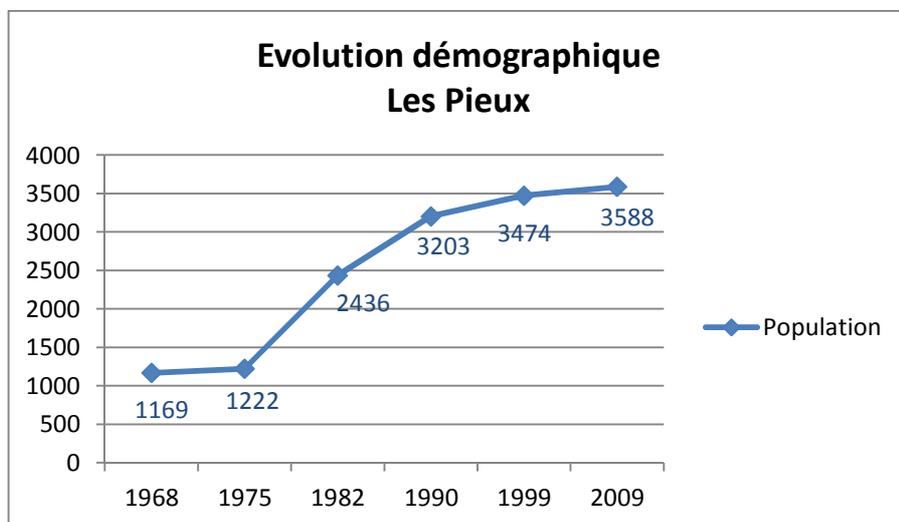


Située au Nord-Ouest du Cotentin, au Sud-ouest de Cherbourg, la commune des Pieux borde la mer entre le cap de Flamanville et la pointe du Rozel. Les Pieux est une commune de 1 525 hectares regroupant 3 588 habitants en 2009.

Chef-lieu de Canton, elle fait partie de la Communauté de Communes des Pieux qui regroupe quinze communes. Le territoire communal est compris dans le périmètre du SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) du Pays du Cotentin qui fédère 183 communes, dont Cherbourg, pôle urbain du département de la Manche.

La commune est notamment traversée par la RD 650, reliant Coutances à Cherbourg (dite VLO pour Voie Littorale Ouest) et par la RD 23 qui relie la commune à Bricquebec.

1.2 DONNEES DEMOGRAPHIQUES



Source : INSEE

En 2009, Les Pieux recense 3588 habitants. La commune a connu un accroissement très fort de sa population ces trente dernières années, triplant sa population, passée de 1 222 habitants en 1975 à 3588 en 2009.

Cette hausse a été particulièrement importante sur la période 1975-1990, durant laquelle la commune a accueilli près de 200 ménages employés par la centrale nucléaire de Flamanville.

Toutefois, ce processus s'est néanmoins ralenti au début des années 2000.

Depuis 2007, la construction d'un nouveau réacteur (E.P.R.), dont le chantier s'échelonne encore sur quelques années et emploiera jusqu'à 2300 personnes, soutient à nouveau l'installation de nouveaux foyers sur le territoire.

1.3 LES PIEUX, UN POLE COMMERCIAL CANTONAL

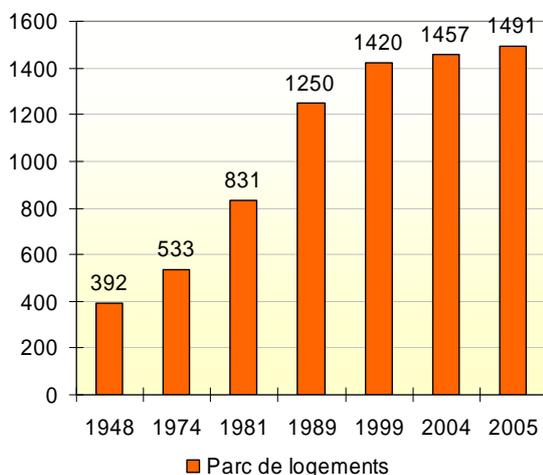
La commune de Les Pieux constitue un pôle de proximité important. Elle regroupe de nombreux commerces et services utiles à la population locale et bénéficiant d'une forte attractivité pour le Nord-Ouest du Cotentin. Outre les commerces dits de base et de deux supermarchés, Les Pieux dispose de commerces de biens d'équipements à la personne et à la maison.

Il est néanmoins constaté une certaine évasion commerciale en direction de l'agglomération cherbourgeoise. Elle s'explique notamment par la présence de grandes enseignes et une offre en produits non-alimentaires plus grande à proximité également des lieux d'emplois.

1.4 LE DEVELOPPEMENT DU PARC DE LOGEMENTS

La commune de Les Pieux connaît un développement de son parc de logements par vagues successives, corrélativement aux périodes d'embauche du secteur nucléaire. Ainsi, l'urbanisation s'est faite sous forme de lotissements, dont une partie construite par EDF. Le parc a ainsi triplé en l'espace de 25 ans.

Ce rythme semble toutefois ralentir depuis 1990, hormis des pics de construction en 1991, 1995 et 2005.



La pression foncière reste forte malgré tout sur la commune, notamment lorsque l'on compare le rythme de construction au reste du Cotentin.

Les habitations sont essentiellement de type pavillon individuel, dans une proportion bien plus importante que dans le reste du Cotentin et de la Manche, mais proche de celle du canton.

Les logements construits depuis 1990 présentent des caractéristiques similaires. Sur 210 logements commencés :

- seuls 2 sont de type collectif ;
- 47 sont des habitations individuelles groupées ;
- le reste des logements sont individuels.

Pour exemple en 2011, parmi les 30 logements commencés, 24 sont des logements individuels.

1.5 CONFORTER LE ROLE DE CHEF-LIEU DE CANTON

L'objectif d'accroissement envisagé est de l'ordre de + 20 % d'augmentation, soit une population de 4 000 à 4 200 habitants dans les 10 années à venir. Cela suppose la réalisation de 300 à 350 logements (dont les quelques possibilités de réhabilitation surtout dans le centre-ville le cas échéant). Cela correspond à un rythme moyen de 20 à 30 constructions par an pour cette période.

La commune de Les Pieux, chef-lieu de canton, apparaît comme un site d'accueil privilégié pour de nouvelles populations. En effet, sa situation géographique par rapport à Flamanville d'une part et de son projet de construction de l'E.P.R., et de la C.U.C. d'autre part, sont autant de facteurs très favorables.

→ Le développement de l'urbanisation se réalise sur l'agglomération et en continuité de celle-ci. Ainsi, la collectivité a choisi d'ouvrir à l'urbanisation des terrains situés en continuité immédiate de l'agglomération actuelle, au Sud-ouest.

1.6 LE PROJET DE Z.A.C DE LA LANDE ET DU SIQUET

Ce secteur à urbaniser (1AUa au PLU) dont certaines parcelles étaient déjà en zone 1NA au P.O.S. de 2001, représente une superficie totale de 23,5 hectares.

Dans un souci de promouvoir un aménagement urbain cohérent, de mettre en œuvre les conditions d'un développement respectueux des enseignements de l'Approche Environnement de l'Urbanisme (AEU), la commune de Les Pieux a choisi de procéder à la mise en place d'une zone d'aménagement concerté (Z.A.C. de « La Lande et du Siquet »). Cette procédure a été menée en parallèle de celle de la révision du P.O.S. et sa transformation en P.L.U.(2007-2008).

En outre, la démarche A.E.U. engagée sur le P.L.U. a permis de mieux cibler les enjeux du secteur et d'y apporter des réponses en termes de déplacements, de protection et de mise en valeur du patrimoine végétal et du petit patrimoine, et en terme de gestion des eaux pluviales.

Les terrains concernés par ce projet de Z.A.C. (classés en zone 1AUa au PLU) couvrent une superficie de 23,5 ha se situent en continuité de l'agglomération, et en dehors des espaces proches du rivage.

Ces zones à urbaniser doivent concourir au développement des liaisons inter-quartiers, des liaisons vers le centre-ville et vers les nouveaux équipements publics (prévus à la charnière entre l'actuelle agglomération et les futures zones d'habitat).

Dans son projet de Z.A.C., la commune souhaite diversifier les types de logements afin d'offrir à tous les habitants des logements correspondant à leurs besoins. Ainsi, des logements locatifs (social, intermédiaire), permettront d'accueillir de jeunes ménages et des personnes âgées aujourd'hui insatisfaits.

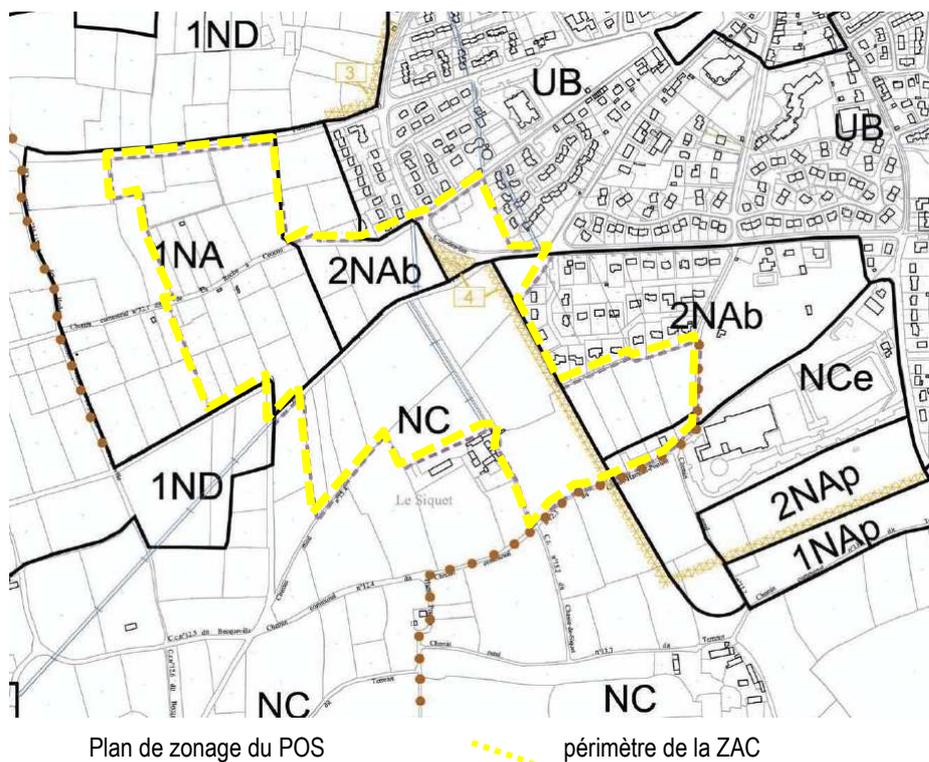
La commune a engagé une réflexion sur les besoins futurs en équipements publics ou collectifs. L'A.E.U. a permis d'apporter des éléments d'analyse à la situation de ces futurs équipements et le cas échéant la redistribution de certains équipements existants.

Ainsi, dans le cadre du P.L.U., quand bien même le niveau d'équipement apparaît suffisant pour satisfaire l'arrivée de nouveaux ménages sur la commune, la réflexion en cours avait déjà permis de définir un secteur situé à la charnière entre l'agglomération actuelle et la future ZAC, le long de l'avenue de la Côte des Iles.

2 LES DISPOSITIONS DU P.O.S. APPLICABLE

Le périmètre de la ZAC de la Lande et du Siquet a été validé le 8 février 2007. Le PLU, approuvé le 5 mars 2008, reprend ce périmètre au travers d'une zone à urbaniser (1AUa).

L'annulation du PLU a pour effet de remettre en vigueur le POS. Le zonage et le règlement écrit ne sont donc plus compatibles avec le projet de ZAC.



Les parcelles incluses dans l'emprise du projet sont aujourd'hui classées au POS de Les Pieux:

- En zone à urbaniser à long terme (1 NA)

Les zones 1NA sont des zones naturelles non équipées réservées à l'urbanisation future.

- En zone agricole (NC)

La zone NC est une zone naturelle de protection des espaces ruraux et de l'économie agricole.

La zone NCe est un sous-secteur dans lequel les constructions liées à l'activité équestre et d'hébergement du haras sont autorisées.

- En zone à urbaniser (2NAb)

La zone 2NAb est une zone naturelle non équipée destinée à l'urbanisation future. Le sous-secteur 2NAb correspond aux extensions futures des zones résidentielles du centre-bourg.

- En zone urbaine (UB)

La zone UB se caractérise par un tissu urbain de densité moyenne. Elle correspond aux extensions en périphérie du centre-ville.

3 ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE

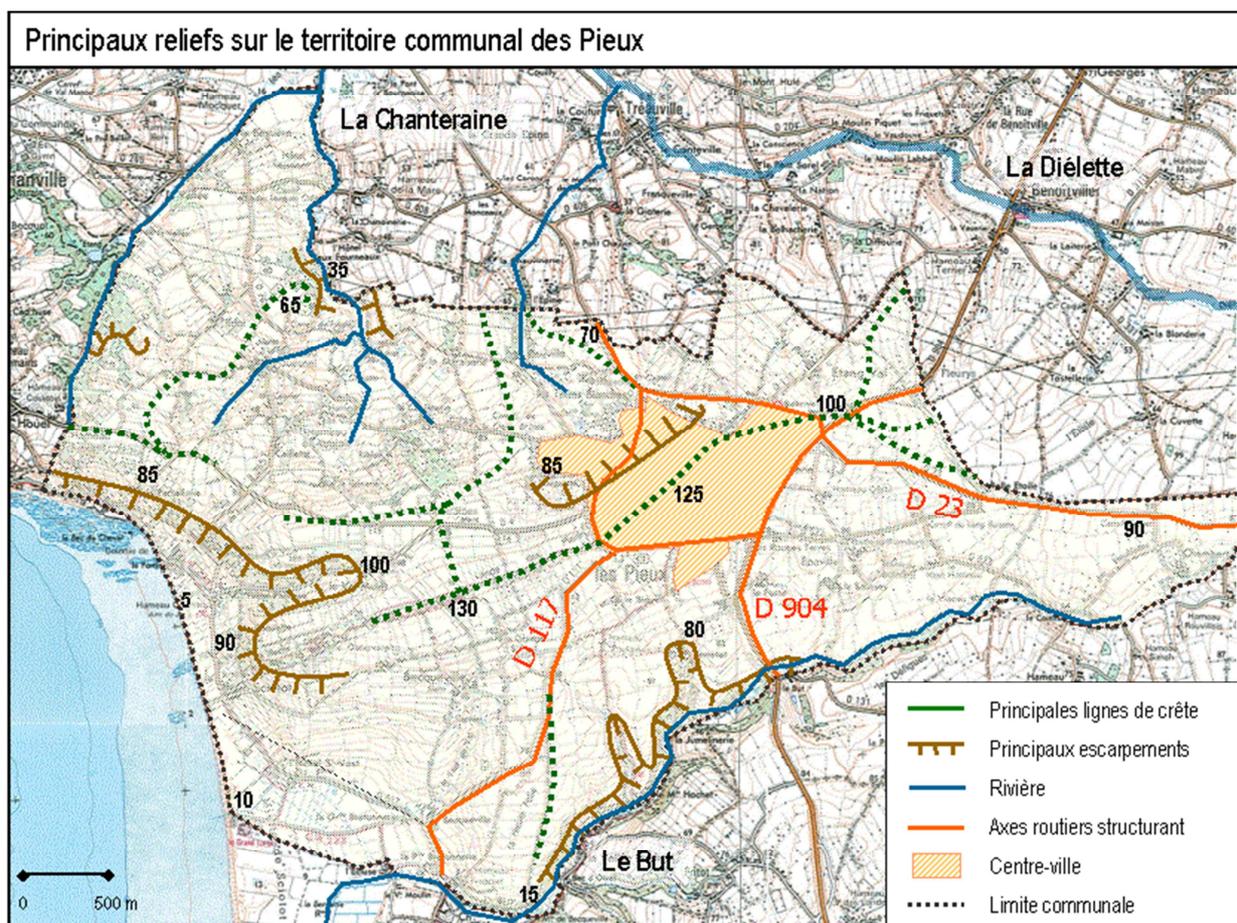
3.1 LES CARACTERISTIQUES PHYSIQUES DU SITE

TOPOGRAPHIE

La commune de Les Pieux s'étend au Nord-Ouest du Cotentin où le paysage est vallonné et bocager. Au niveau de Les Pieux, le relief est marqué par l'intrusion granitique du pluton de Flamanville et le métamorphisme de contact qui en a résulté. En effet, au niveau du site d'étude, trois types de roches métamorphiques sont présents. La limite entre deux de ces roches forme, en partie, une ligne de crête sur laquelle sillonne le chemin dit de la Roche à Coucou. La troisième roche concerne la partie Sud du site.

Ce chemin a une altitude d'environ 125 mNGF, traverse le site d'étude d'Est en Ouest et constitue son point culminant. Les points bas du site sont donc localisés au Nord (110 mNGF environ) et au Sud (70 mNGF environ).

Au Nord du chemin de la Roche à Coucou, en direction de la RD n°4, le terrain est animé d'une pente comprise entre 4,5 et 16,5% environ. Au Sud du chemin, en direction du lieu-dit « Le Siquet », le terrain est animé d'une pente comprise entre 5 et 13% environ.



HYDROLOGIE

La consultation de la « Banque des données du Sous-sol » du B.R.G.M., accessible par Internet (www.infoterre.brgm.fr) permet de connaître la localisation des points d'eau à proximité du secteur d'étude.

Le captage (point BSS 00718X0007/C1), le plus proche de la zone d'étude, est localisé à environ 150 mètres au Nord de la zone, au niveau du lieu-dit « La Trenellerie du Haut ». Un autre captage est situé à environ 500 mètres au Nord de la zone d'étude, au niveau du Lieudit « La Trenellerie de Bas ». Ces deux captages sont des captages publics d'eaux souterraines, exploités à des fins d'alimentation en eau potable.

Ils captent deux sources issues des schistes métamorphisés de l'Ordovicien qui émergent sur un versant à 2 niveaux distincts (en pleine pente et en bas de versant). La nappe est libre et superficielle. Il existe également une source, au Sud/Est du périmètre d'étude, dans la cour de la ferme du lieu-dit « Terretot ». Cette source n'a pas de vocation d'alimentation en eau potable.

D'après l'atlas régional des zones inondables disponible sur le site Internet de la DIREN, il existe des zones inondables à environ 1,5 kilomètre en aval hydraulique du site d'étude, entre les lieux-dits « L'Ecluse » et « La Bergerie » (cf. ANNEXE 4). Dans le même secteur en contrebas du centre-bourg Le Rozel, ainsi qu'au niveau du lieu-dit « La Grande Bretonnerie », des zones à débordement de nappe ont été constatées.

Les différents hameaux situés en aval du site (Terretot, Le Poulain, La Petite Bretonnerie, La Trenellerie) sont sensibles aux phénomènes de ruissellement. Ces hameaux restent cependant relativement protégés en raison d'un maillage bocager fin.

3.2 LES CARACTERISTIQUES PAYSAGERES DU SITE

Marqué par une succession de croupes et de vallons, le paysage du site peut être qualifié de « bocage collinaire ». Les haies y sont denses et complètes. La vigueur relative du relief créé des paysages en tableau, malgré une fermeture de la vue sur les limites d'enclos.

Le site apparaît en première approche comme un ensemble cohérent. Situé sur deux versants séparés par une crête sur laquelle passe le chemin de la Roche à Coucou, il est bien perceptible dans la topographie locale. Traversé et longé par deux voies de desserte principales et un quadrillage de petits chemins de terre, goudronnées ou parfois empierrés, proche de la ville, il n'en possède pas moins un caractère intime et reclus tout à fait caractéristique des lieux.

Le relief de la zone provoque des contraintes physiques, entre autres au niveau des vues, qui suscitent des enjeux paysagers importants.

Deux secteurs de vue s'organisent de part et d'autre de la ligne de crête :

- au Sud :

Cette partie du site, située sur un versant de la vallée du But (à une altitude entre 70 et 125 m NGF), offre une bonne visibilité réciproque des lieux situés à même altitude sur le versant opposé. Ainsi, en arrivant par le sud, on perçoit le site à partir de la RD650 (ex-RD904), au point haut « Maison l'Abbé » (altitude 120 m NGF) situé à environ 3 km. Sur ce même versant, seule une petite route (la RD 62) peu fréquentée permet d'avoir également quelques vues sur la future ZAC. .

A partir de certains points du site, on aperçoit l'autre versant composé principalement de champs et pâturages, ainsi que le bas de la vallée (quelques maraîchers sont visibles) jusqu'à la mer.

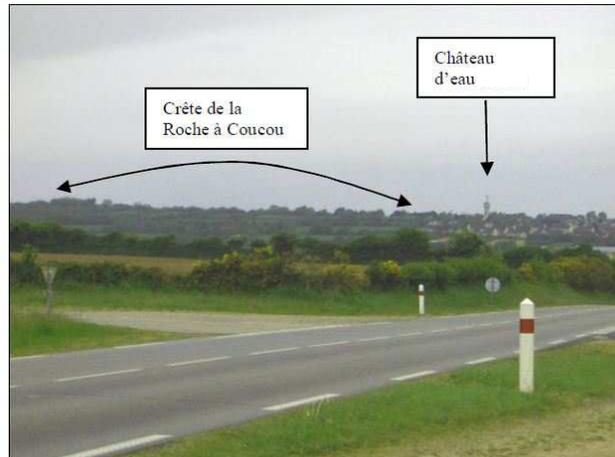


Photo 1: Vue vers le site en arrivant par la RD 650

- Au Nord :

Les vallées de la Diélette (coté est) et de la Chanteraine (côté ouest) sont beaucoup plus larges et l'on ne retrouve pas à proximité de lieux ayant la même altitude que le site d'étude (entre 110 et 125 m NGF). C'est pourquoi l'on perçoit peu le site de l'extérieur.

A partir de la route de la Roche à Coucou (voir photo ci-dessus), on perçoit la campagne au caractère agricole et champêtre en contrebas, avec comme seul relief, les hauteurs de Flamanville (altitude 70 m NGF) à plus de 4 km.

Au lointain, dissimulés par les haies, les éléments bâtis restent fort discrets.

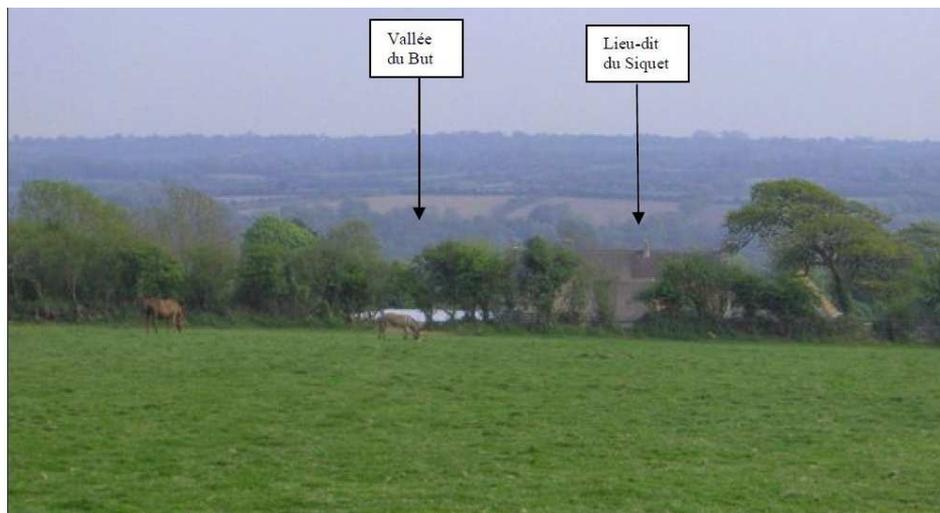


Photo 2: Vue du site vers le sud : bonne visibilité sur la colline assez proche.



Photo 3: Paysages de champs et cultures maraîchères vers la mer, peu visible ce jour-là

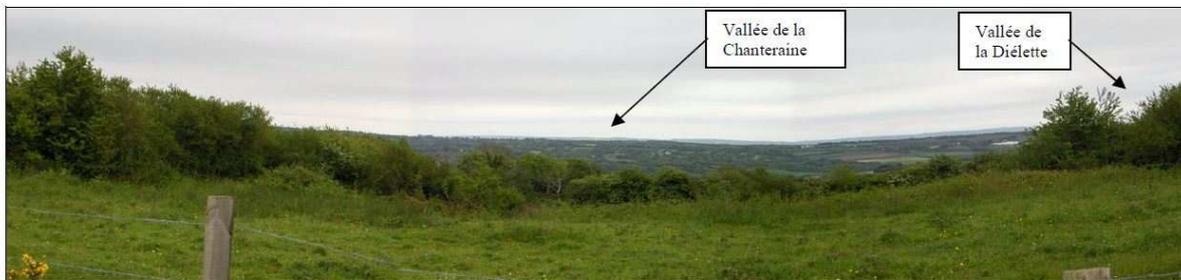


Photo 4: Vue de la crête vers le nord sur la campagne lointaine en contrebas (peu de visibilité).

La traversée du site fait apparaître les vues à travers des fenêtres formées par la végétation aux croisements de chemins et aux entrées des parcelles. Même à partir de la ligne de crête, l'espace apparaît comme fermé par les haies et les murets qui bordent chaque parcelle. En contrebas, les parcelles offrent des espaces également fermés mais de taille plus grande. Toutes les routes et les chemins forment des couloirs encastrés, bordés de talus et parfois de murets disparaissant sous une végétation variées (arbres, arbustes, herbacées...).



Photo 5:

Photo 6:

La végétation au bord des routes, des chemins et des parcelles empêche toute vue lointaine.



Photo 7: Ce n'est qu'au travers de « fenêtres » que le regard peut traverser les murs végétaux

Le relief influence les paysages :

- Les parcelles de la partie basse, moins soumises aux vents, sont plus spacieuses et les arbres plus grands.
- Le ruissellement entraîne les éléments fertiles vers le bas : les sols des terrains situés en partie haute sont plus pauvres

Proche du littoral, la zone montre une progressive altération des structures bocagères dues aux vents marins : plus on s'approche de la mer, plus les haies, tout en demeurant aussi denses, s'abaissent et deviennent plus trapues.

On distingue plusieurs zones dans ce paysage de bocage à petite maille régulière :

- Partie haute le long de la route de la Roche à coucou :

La partie ouest, classée en ZNIEFF (Zone Naturelle à Intérêt Floristique et Faunistique) se caractérise par des parcelles de pâturages de petite taille, entourées de haies formées d'une végétation rase de lande (ajoncs, prunelliers, fougères, ronciers, houx, saules marsault...), végétation caractéristique d'un lieu parcouru par des vents parfois violents et qui rappelle la proximité de la mer à 2 km de là.

- Versant sur la vallée de La Diélette:

Ce paysage se compose de haies arborées (chênes, quelques hêtres, frênes, peupliers, saules, érables...) qui forment de nombreux écrans visuels. La régénérescence y est très peu assurée.

- Versant sur la vallée du But :

On y retrouve un paysage proche des deux précédents, composé de haies arborées et arbustives (noisetiers, aubépines, prunelliers, ajoncs, fougères, ormes, houx, saules marsault, ronciers...) qui offrent d'excellents refuges pour les animaux et présente ainsi une grande richesse faunistique. Sur certaines prairies pâturées, des arbres isolés disséminés irrégulièrement ponctuent le paysage de leur houppier souvent large et torturé. Par endroit, la densité des arbres forme un bosquet (le long de la route de la Roche à Coucou).

Les parcelles accueillent des champs et des pâturages ainsi qu'un verger.

4 JUSTIFICATION DES CHOIX

4.1 ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL DU PAYS DU COTENTIN

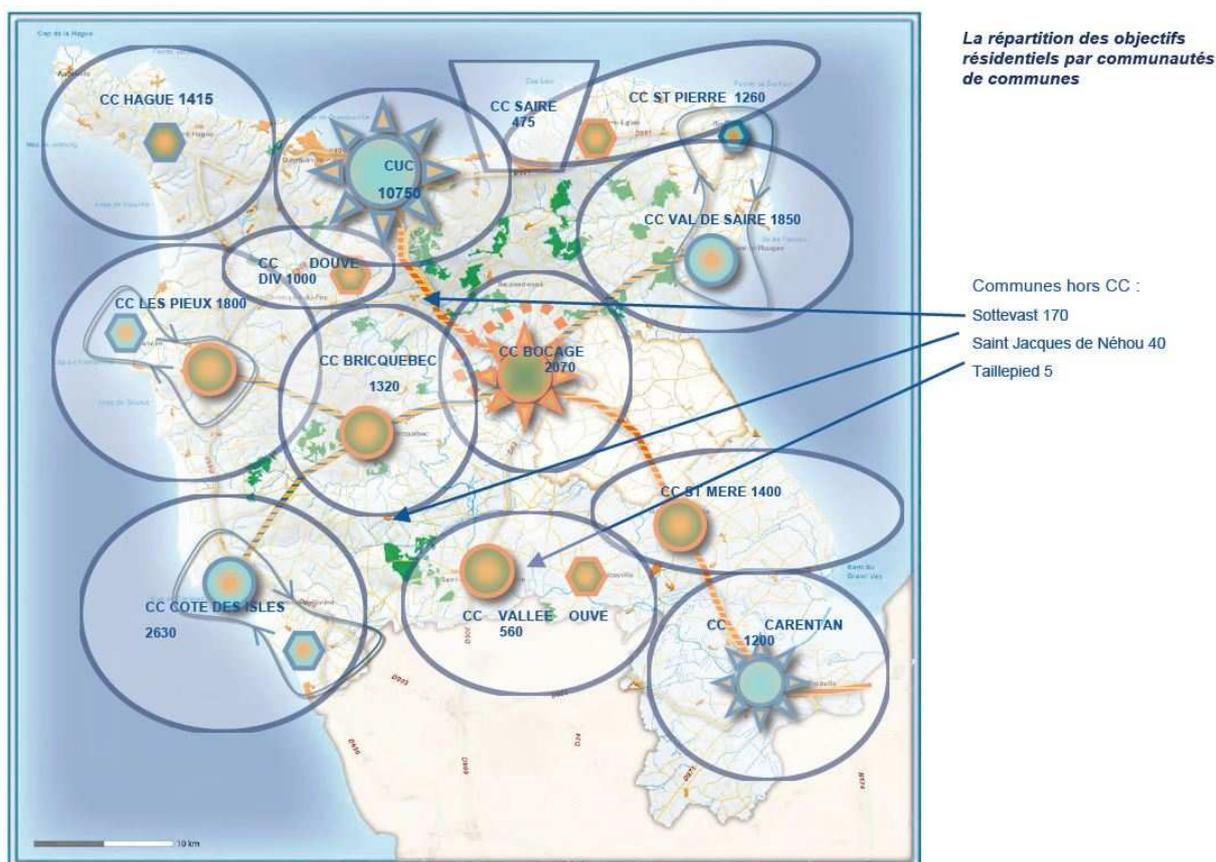
La Commune de Les Pieux est incluse dans le périmètre du « Syndicat Mixte du SCoT du Pays du Cotentin » créé en 2001. Il couvre 13 communautés de communes, dont la communauté de communes des Pieux.

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays du Cotentin, approuvé en avril 2011, au travers du PADD définit une stratégie de développement ambitieuse basée sur un positionnement économique plus ouvert, et qui implique une politique cohérente d'accueil de population active. L'objectif de population à 2030 s'élève à 215 000 habitants.

Le nombre de logements nécessaires qui en découle doit tenir compte de plusieurs facteurs :

- la part des résidences secondaires, inhérente à la politique touristique forte, partie intégrante de la stratégie, mais qui sera maîtrisée par une offre de logement répondant prioritairement aux besoins des actifs ;
- le desserrement résidentiel, qui fait tendre la taille des ménages vers 1,9 personne par logement, du fait du vieillissement structurel de la population et de l'accueil concomitant de personnes souhaitant s'installer pour leur retraite;
- De l'évolution de la vacance et du renouvellement urbain.

L'objectif de création de logements du PADD s'élève à 28 000 logements à 20 ans. Il s'agit de logements principaux et secondaires, hors PRL.

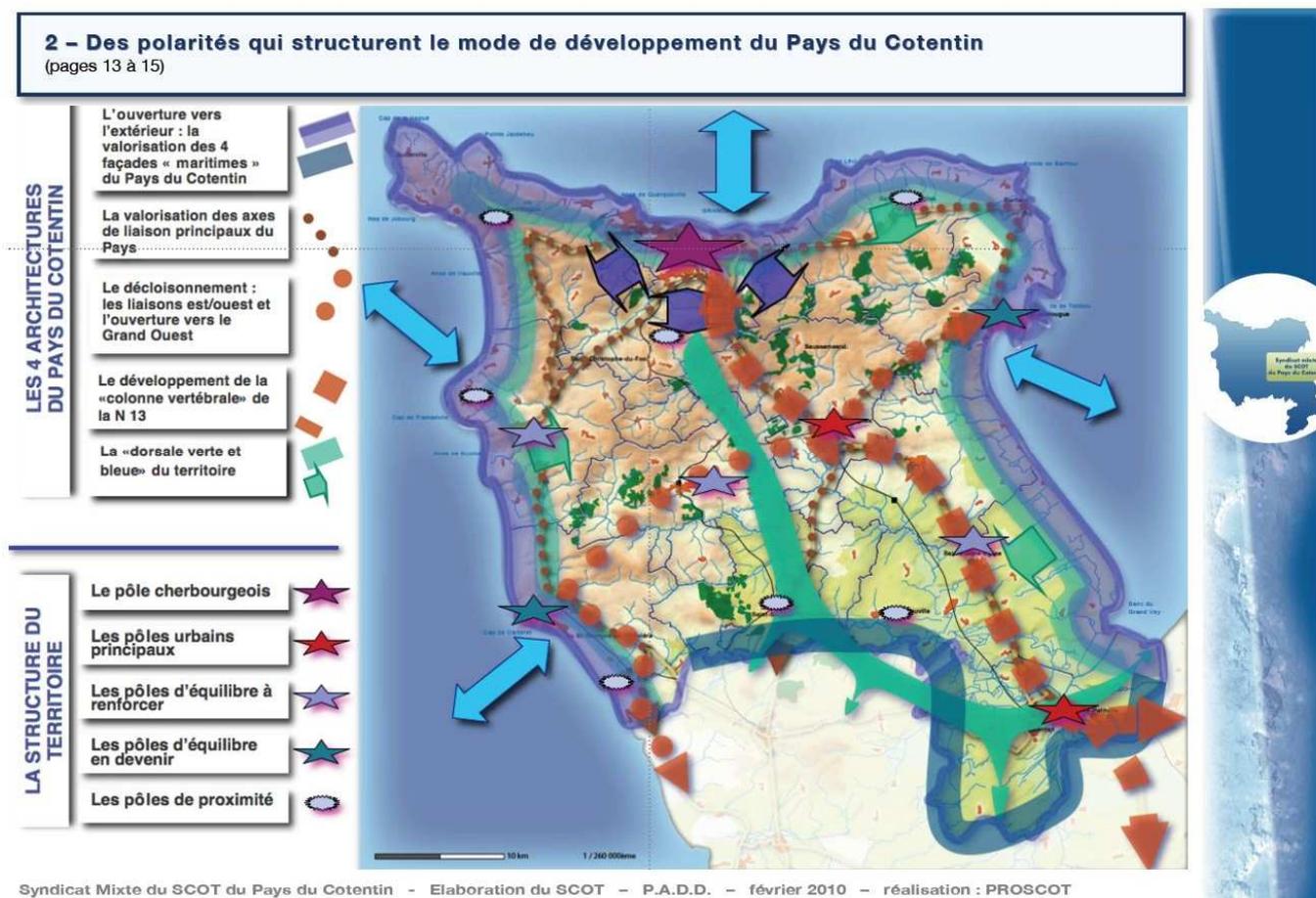


EPCI	Les Pieux	La Hague	Douve et Divette	CUC	La Saire	Saint Pierre Eglise	Val de Saire	Bocage Valognais	Sottevaast (commune)	Canton de Briquebec	St. Mière Eglise	Carentan en Cotentin	Vallée de l'Orve	St. Jacques de Néhou (commune)	Taillepied (Commune)	Côte des Isles	TOTAL SCOT
proposition d'objectifs à 2030	1 800	1 415	1 000	10 750	475	1 260	1 850	2 070	175	1 320	1 400	1 200	560	40	5	2 680	28 000

Ces objectifs sont des indicateurs que les communes prendront en compte pour définir des réceptivités dans leurs documents d'urbanisme.

Cette prise en compte sera réalisée en cohérence avec les autres orientations du SCOT concernant :

- la structuration du territoire, qui définit des pôles ayant vocation à se renforcer,
- la gestion de la consommation d'espace et la préservation de l'espace agricole,
- la qualité environnementale et paysagère des projets de développements.



Les Pieux, est affiché comme pôle d'équilibre à renforcer. La commune présente une capacité forte de diffusion de l'emploi et des services, et qui assurent le maillage du territoire, notamment en ce qui concerne les services intermédiaires et les équipements structurants.

Au regard des objectifs affichés, le projet de la ZAC de la Lande et du Siquet et par voie de conséquence, la révision simplifiée du P.O.S. de Les Pieux est compatible avec le SCOT.

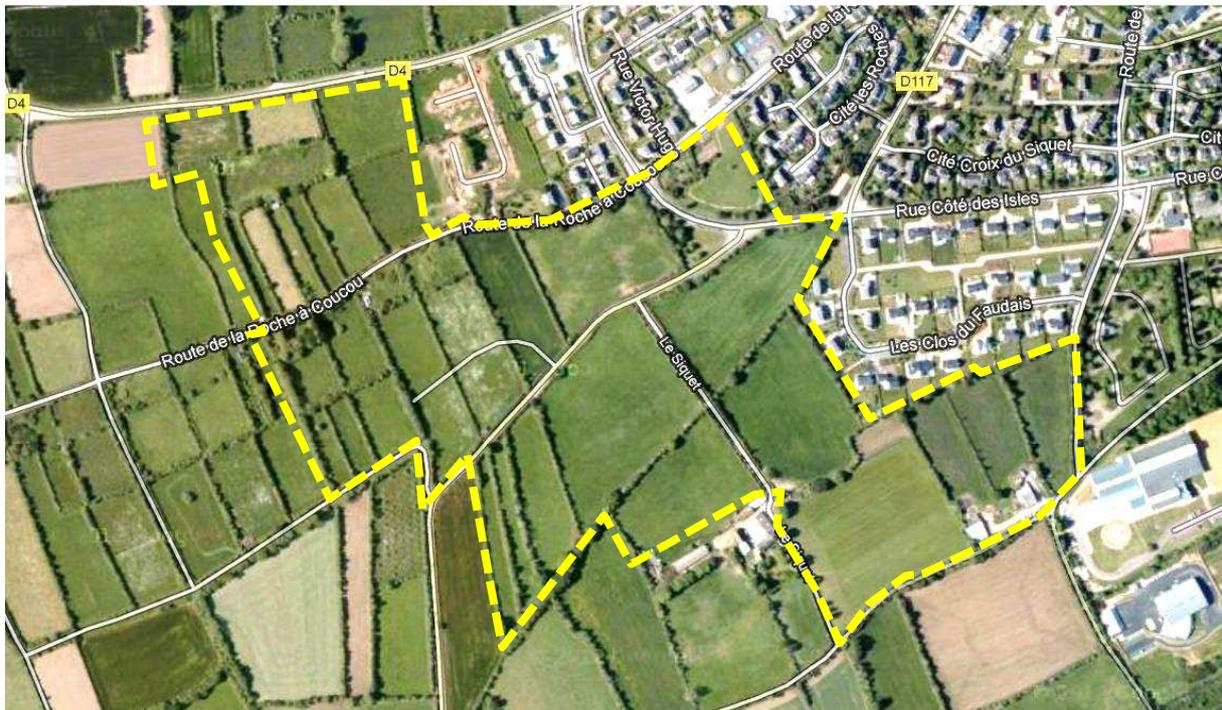
4.2 ORIGINE DE LA REVISION SIMPLIFIEE

Le jugement qui annule la délibération du 5 mars 2008 approuvant le PLU a eu pour effet la remise en vigueur du document d'urbanisme immédiatement antérieur, c'est-à-dire le Plan d'Occupation des Sols.

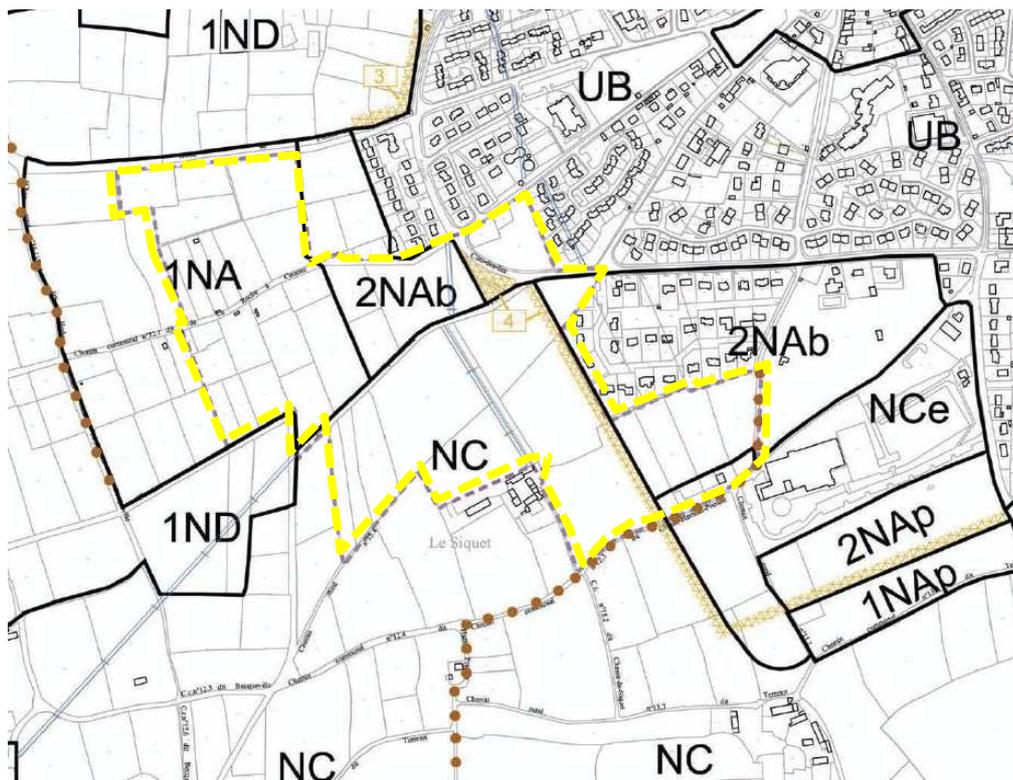
Il est nécessaire pour la commune de Les Pieux de reconsidérer le contenu du Plan d'Occupation des Sols afin de permettre la réalisation des projets d'intérêt public et notamment la poursuite de réalisation de la ZAC de la Lande et du Siquet qui a fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique en date du 9 mars 2009.

L'objectif de cette révision simplifiée est de rendre compatible le POS avec la réalisation de la ZAC de la Lande et du Siquet

Secteur concerné par les modifications

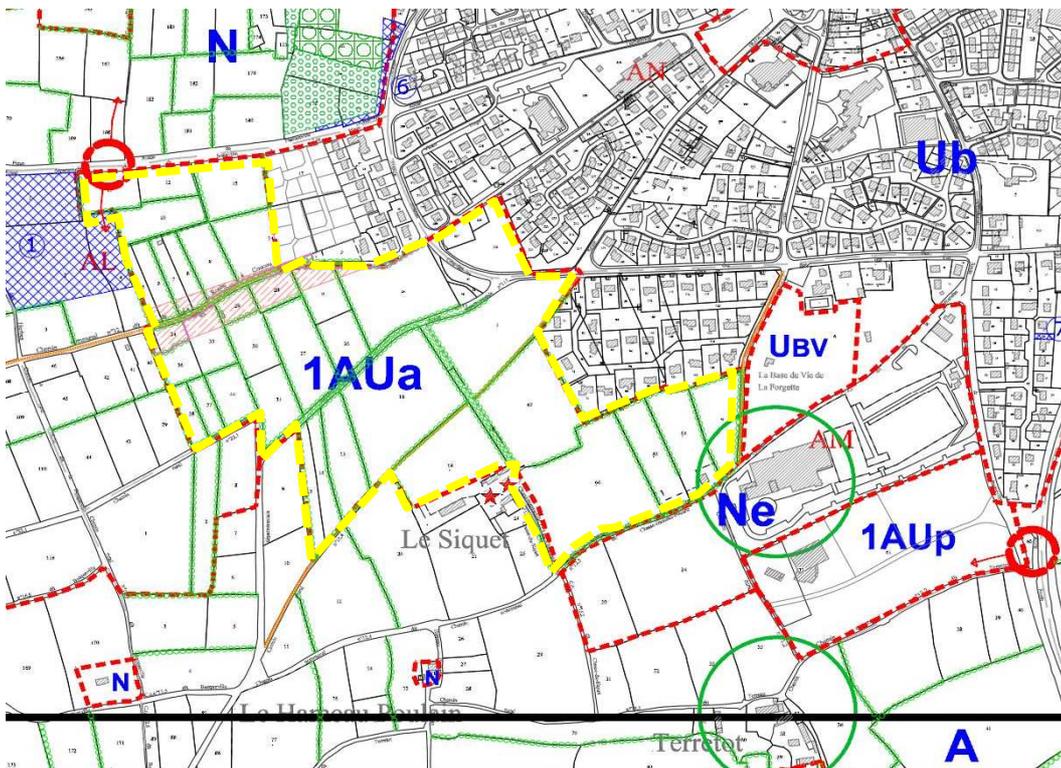


Plan de zonage du POS en vigueur



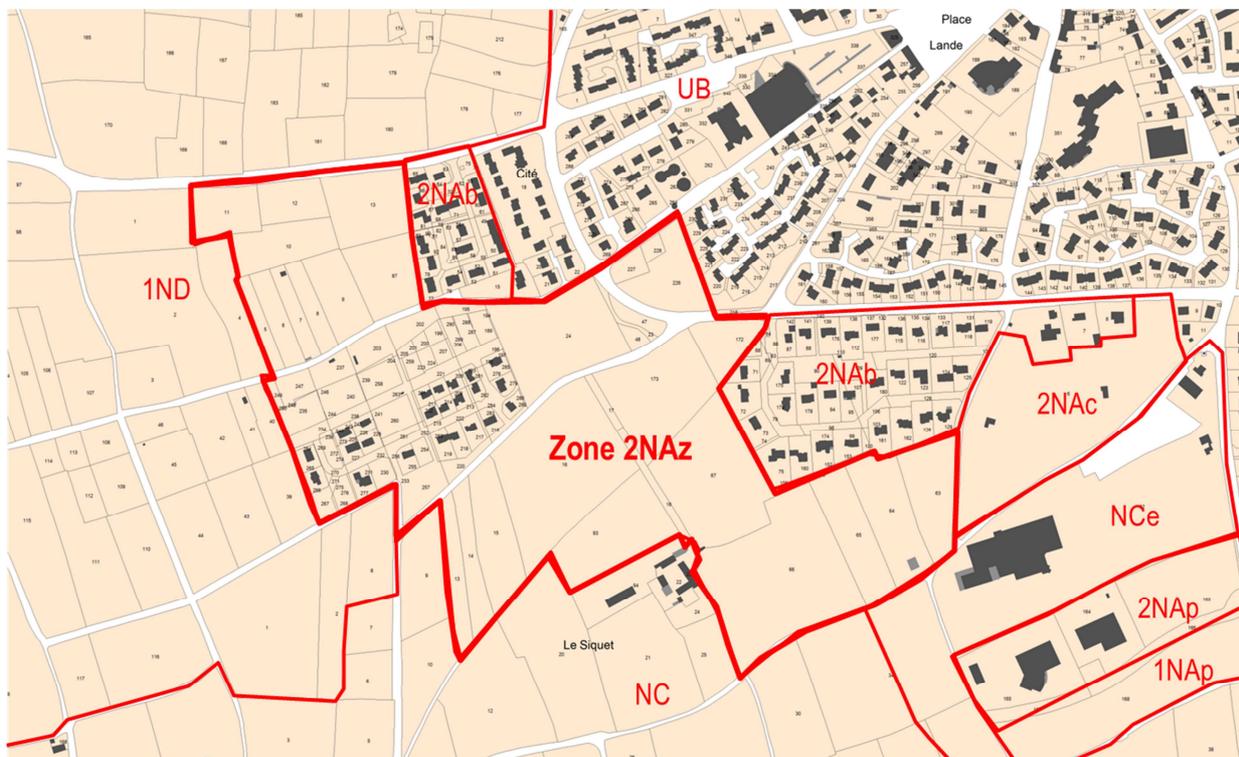
Il convient donc d'ajuster le zonage à l'intérieur du périmètre de la ZAC afin de régulariser le POS par rapport au projet d'aménagement. Le zonage modifié s'appuie sur la limite déjà définie dans le PLU, et notamment la zone 1AUa.

Plan de zonage du PLU annulé



Les élus de la commune de Les Pieux souhaitent modifier le plan de zonage du POS afin de permettre l'urbanisation de l'ensemble du périmètre de la ZAC. Ce zonage du POS révisé s'inspire de la limite existante dans le PLU. Ainsi la zone 1AUa du PLU se transforme en zone 2NAz au POS révisé. Les secteurs contigus au périmètre de ZAC conservent leurs vocations respectives.

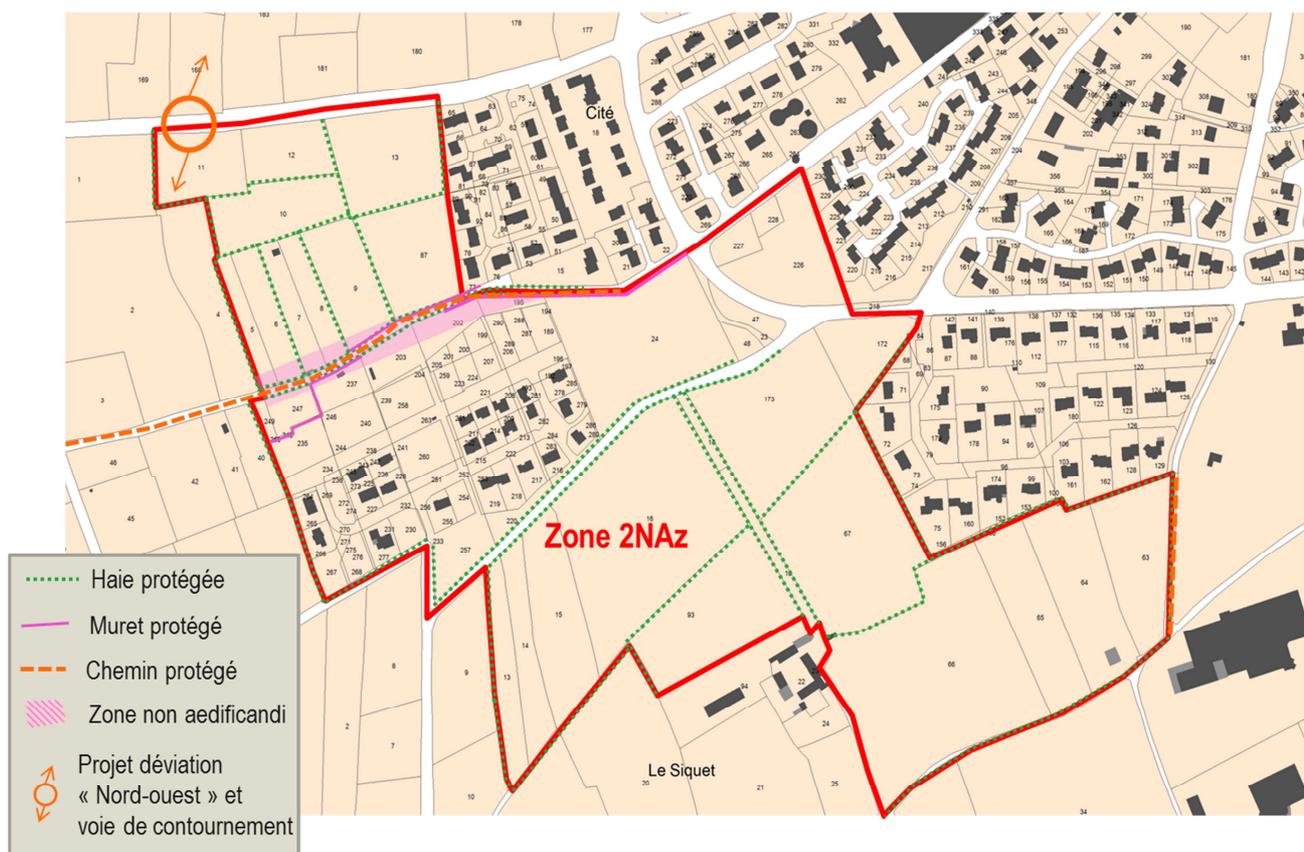
Proposition de zonage



De même, dans le secteur d'étude, les éléments ponctuels de protection et d'information présents sur le règlement graphique du PLU seront en partis reportés sur le règlement graphique du POS révisé. Cela concerne notamment :

- les haies à protéger en vertu de l'article L.123-1-5-7,
- les murets à protéger en vertu de l'article L.123-1-5-7,
- les chemins à protéger en vertu de l'article L.123-1-5-6,
- une zone non aedificandi de part et d'autre d'une liaison douce
- le signalement au travers d'un symbole le projet de déviation.

Extrait zonage et prescriptions proposés



A noter que l'emplacement réservé n°4 du POS initial ne sera pas repris dans le cadre de cette révision simplifiée. En effet, cet emplacement réservé avait pour destination « création de voirie et aménagement de carrefour » destiné au projet de contournement de l'agglomération. Le tracé du projet ayant évolué, l'emplacement réservé n'a plus lieu d'être, il n'est donc pas reporté sur le plan de zonage révisé du POS. En revanche, un symbole d'information « projet déviation Nord-Ouest et voie de contournement » est indiqué sur le règlement graphique.

Parallèlement, afin de poursuivre l'urbanisation dans le secteur de la ZAC de la Lande et du Siquet, le règlement écrit du POS doit lui aussi s'adapter au projet d'aménagement ; c'est pourquoi un règlement spécifique est rédigé pour la zone 2NAz. Ce dernier, tout comme pour le zonage, s'inspire du règlement écrit de la zone 1AUa du PLU annulé.

4.3 LES ENJEUX ET JUSTIFICATIONS DU PROJET

Les enjeux principaux du projet de ZAC sont de :

- diversifier l'offre de logement et permettre la réalisation des projets immobiliers en cours d'étude: logements locatifs sociaux, programme d'accession social, programme de logements intermédiaires et mise en vente de lots libres
- permettre la réalisation des équipements publics prévus sur la ZAC et notamment le pôle enfance et le pôle de santé libéral et ambulatoire.

LE LOGEMENT

Objectifs

Créer une zone de qualité qui intègre la notion de mixité spatiale et sociale permettant la réalisation en tranches successives de 320 à 380 logements :

- Entre 190 et 220 logements en accession à la propriété
- Entre 130 et 160 logements locatifs

Moyens

Logements en accession:

- Entre 40 et 50 logements de standing – T4 / T5
- Entre 150 et 170 terrains à bâtir – parcelles de 400 à 1000 m²

Logements en location / accession:

- Dispositif de défiscalisation – 40 logements

10 logements individuels et 30 logements collectifs T2 / T3

Logements locatifs:

- Programme intergénérationnel entre 60 et 80 logements

Petit collectif ou semi collectif - T1 / T2 / T3

- Programme entre 30 et 40 logements sociaux - T4 / T5

LES EQUIPEMENTS

Objectifs

Création d'un pôle enfance : Relais Assistante Maternelle, crèche halte-garderie, Centre de Loisirs Sans Hébergement.

Création d'un pôle de santé Libéral et Ambulatoire porté par la communauté de communes.

Opportunité de réserver des emplacements pour d'autres équipements publics et des commerces de proximité à long terme.

Le périmètre retenu

Les études préalables ont été menées sur un périmètre initial d'une superficie d'environ 50 hectares, qui incluait un ensemble de terrains en zone agricole. L'impact de la ZAC sur ces terrains a été jugé

suffisamment important pour que le comité de pilotage ait décidé de les exclure du périmètre opérationnel.

Il s'agit le plus souvent de parcelles agricoles dont la nécessité de les intégrer au projet n'était pas clairement démontrée.

Le périmètre d'aménagement proposé présente la particularité de se déployer sur deux versants. Chaque zone répondant à des enjeux et contraintes différenciés.

Ainsi, la superficie de la ZAC sera de 23,8 Hectares.

Le choix du périmètre opérationnel limite l'impact sur les exploitations agricoles.

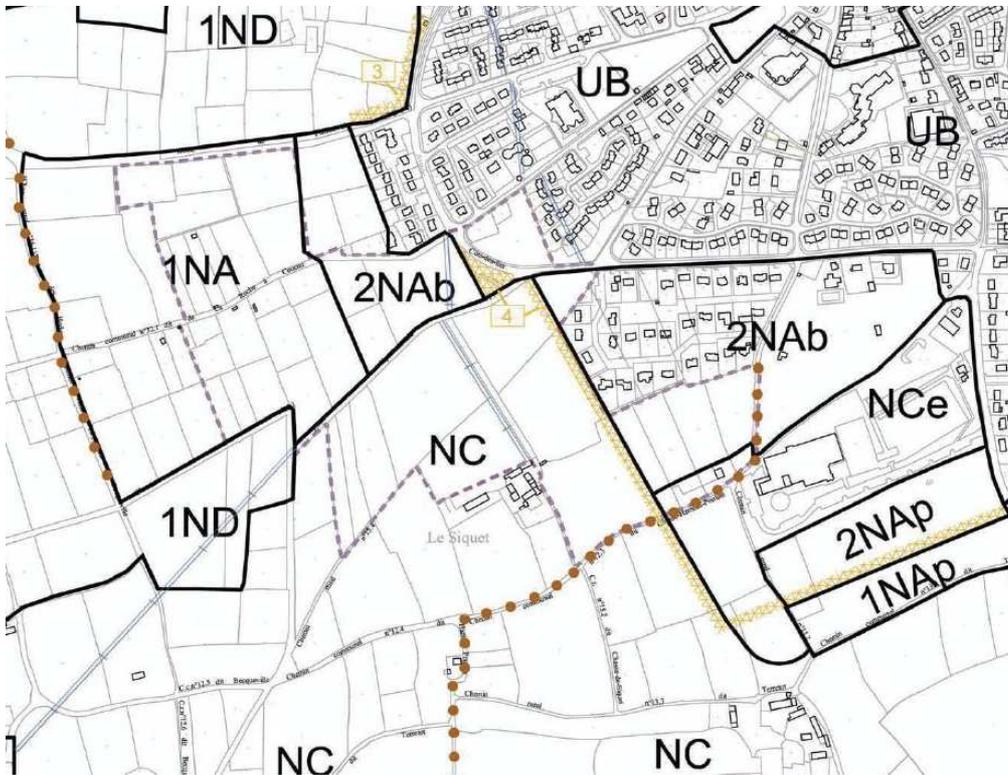
- Il sauvegarde les sièges d'exploitations.
- Il s'insère dans un paysage remarquable, un milieu naturel intéressant.
- Il s'établit en limite du projet de déviation, ce contournement endiguant l'urbanisation.
- Il prend du recul vis-à-vis de la ZNIEF et du patrimoine archéologique autour de la voie romaine.
- Il est contraint par le raccordement aux réseaux d'eaux qui limite les extensions au sud.

En ce sens, la révision simplifiée qui vise à permettre l'aménagement et l'urbanisation du secteur du Siquet au travers de la réalisation de la ZAC, présente bien un intérêt général.

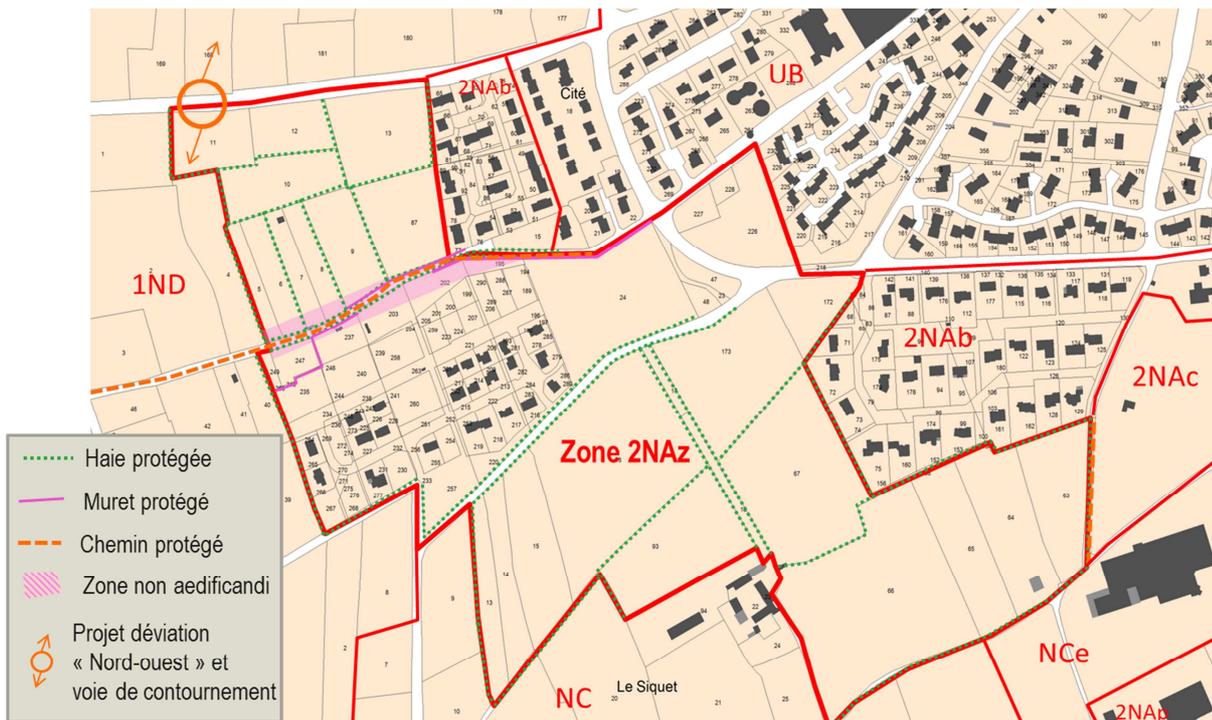
5 CONTENU DE LA REVISION SIMPLIFIEE

5.1 MODIFICATION DU ZONAGE

Extrait zonage du POS initial



Extrait zonage du POS suite à la révision simplifiée



5.2 MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

REGLEMENT ECRIT DU POS INITIAL DE LA ZONE 2NA

CHAPITRE 2

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2 NA

CARACTERISTIQUES GENERALES :

La zone 2 NA est une zone naturelle non équipée 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 2 NA_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 2 NA_L : elle correspond à une zone d'urbanisation future, sur le littoral de Scioto, sous forme de hameau nouveau intégré à l'environnement.

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

- **Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :**
 - Les constructions individuelles sur les terrains inclus dans le périmètre d'une opération d'ensemble approuvée et dont les travaux d'aménagement ont été réalisés.
 - Toute opération d'aménagement compatible avec la vocation de la zone, sous réserve :
 - qu'elle respecte le schéma d'aménagement de l'ensemble de la zone,
 - qu'elle comprenne un minimum de 5000 m² ou 4 lots, ou bien qu'elle porte sur la superficie restante de la zone.
 - que l'aménageur prenne en charge les travaux d'aménagement.
- **En zone NA_B : sous réserve de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone et de respecter les règles de prospect :**
 - L'aménagement, l'extension et le changement de destination des bâtiments existants à la date d'approbation du POS.

ARTICLE 2 NA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2 NA 1

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 2 NA 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 sur les 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. Le schéma d'aménagement mentionné à l'article 2 NA 1 doit indiquer l'accès à la zone ainsi que le principe de desserte interne à cette zone.
- 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 NA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**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 suffisante 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 système d'assainissement adapté au volume des effluents rejetés et conforme à la législation en vigueur et aux règlements sanitaires départementaux, sur le traitement et l'évacuation des eaux usées.

b) 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.

III - Autres réseaux :

- Dans les 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 2 NA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains devront présenter une superficie répondant au type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation en vigueur.

En zone 2 NA_V, pour être constructibles, les terrains devront avoir une superficie minimum de 800 m².

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

Les constructions doivent respecter les marges de recul éventuellement portées sur le plan.

A défaut d'alignement ou de marges de reculement portés sur le plan, les constructions devront être implantées :

- En zone 2 NA_B : en retrait de 5 m minimum, par rapport à l'alignement des différentes voies.
- En zone 2 NA_V : en retrait de 5 m par rapport à l'alignement des différentes voies.

Sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation, pourront être autorisées dans les marges de reculement, les extensions des bâtiments, existants à la date d'approbation du POS. La distance mesurée entre la limite d'emprise et l'extension ne devra pas être inférieure à celle qui sépare le bâtiment existant de ladite emprise.

Sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation, pourront être autorisées dans les marges de reculement, des extensions de faible emprise (4 m² maximum) de bâtiments nécessitées par des considérations fonctionnelles justifiées.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit :

- Etre au moins égale à 4 mètres en zone 2 NA_B [L > 4 m] et la construction d'annexes en mitoyenneté est autorisée si la hauteur sur la limite séparative n'excède pas 3 mètres.
- Etre égale à 3 mètres en zone 2 NA_V [L = 3 m].

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

Les façades ou parties de façades en vis-à-vis, comprenant des baies éclairant des pièces principales (affectées au séjour, sommeil, cuisine ou travail) doivent être positionnées de manière à ce que la distance (L) entre les façades comptée horizontalement et perpendiculairement, doit être égale :

- à la hauteur (H) de la façade la plus élevée, avec un minimum de **4 mètres** [$L > H > 4 \text{ m}$] en zone **2 NA_B**
- à la hauteur (H) de la façade la plus élevée ($L = H$) en zone **2 NA_L**

En l'absence de baies éclairant des pièces principales, les façades ou parties de façades en vis-à-vis doivent se situer à une distance (L) :

- supérieure ou égale à la moitié de la hauteur (H) de la plus élevée des façades [$L > H/2$] en zone **2 NA_B**.
- égale à la moitié de la hauteur (H) de la plus élevée des façades [$L = H/2$] en zone **2 NA_L**.

ARTICLE 2 NA 9 : EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée pour les zones **2 NA_B**.
- Pour la zone **2 NA_L** l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder **20%** de la surface totale du terrain à bâtir, dans la limite de **200 m²** par unité foncière.

ARTICLE 2 NA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée entre le point le plus haut de la construction et le sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

En zones 2 NA_B :

- la hauteur en tout point, au niveau de la panne sablière, ne doit pas excéder de **4 m** le niveau du terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point. La différence d'altitude entre la panne faîtière et la panne sablière ne doit pas excéder **5 m**.

Pour les constructions dont l'orientation du faîtage suit l'axe de la voie, l'altitude à la panne sablière en façade arrière pourra être portée à celle de la sablière en façade sur rue, même si l'application des dispositions de l'alinéa précédent conduisait à une altitude moindre (hypothèse de terrains en pente).

Dans le cas de toitures terrasses, la hauteur maximum autorisée (acrotère compris) sera égale à **8m**.

Des hauteurs différentes pourront être imposées pour assurer une homogénéité avec celles des constructions contiguës entre lesquelles le projet s'insère.

En zone 2 NA_L :

- la hauteur de toute construction ne devra pas excéder un maximum de **6 m** au point le plus haut de la construction.

Des hauteurs inférieures à celles définies précédemment peuvent être imposées dans le but de préserver le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels et les perspectives sur le littoral.

Au-dessus de ces limites, dans toute zone, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, garde corps, antennes, etc.

ARTICLE 2 NA 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.»

Généralités

Les constructions de conception contemporaine sont autorisées.

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.

Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments voisins. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées : chéneaux, lignes de fenêtres, soubassements, corniches...

Volumétrie

Les constructions présenteront une simplicité de forme et de volume. Elles pourront être composées d'un volume principal présent et lisible, nettement rectangulaire dans le sens du faitage et de volumes secondaires plus bas.

Toitures

Les toitures doivent s'harmoniser avec celles des bâtiments voisins, notamment en termes de lignes horizontales et de rythmes de percement.

Ouvertures et ouvrages en saillie

Ils devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci et conformes à l'usage traditionnel du pays.

- Ouvertures dans la toiture : Elles devront notamment être implantées dans la moitié inférieure du versant et n'affecter qu'une part limitée de la superficie de la toiture. Leur proportion sera nettement verticale.

- Ouvertures dans les murs : Elles seront de proportion nettement verticale.

Matériaux apparents et couleurs

- Toitures : le matériau utilisé devra avoir l'aspect de l'ardoise sauf si le projet est situé dans un environnement particulier qui justifie un autre choix.

- 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.

- Elévations : l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Clôtures

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

Sont autorisées:

- Les murs en maçonnerie de pierres locales apparentes ;
- Les murs de pierres sèches ;
- Les grillages masqués par une haie vive.

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 que l'environnement.

Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises,... réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération et autres) sont interdites.

Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

ARTICLE 2 NA 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.

ARTICLE 2 NA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation de planter

Les traitements paysagers indiqués sur le plan d'aménagement doivent être réalisés.

Sauvegarde des plantations existantes

Dans la zone 2 Na₇ : Les constructions nouvelles, par leur implantation, leur intégration au paysage et leur aspect extérieur, devront autant que possible contribuer à préserver le caractère typique du paysage de landes, de bocage et d'ambiance littorale du secteur de Scioto.

Dans toutes zones :

De manière générale, les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes.

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 arbres supprimés étant remplacés.

Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

Les haies seront composées d'un mélange d'essences locales.

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

Il n'est pas fixé de C.O.S.

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

Sans objet.

REGLEMENT ECRIT DU POS SUITE A LA REVISION SIMPLIFIEE

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 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 : CARACTERISTIQUES 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 égal 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

5.3 MODIFICATION DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

Cette liste regroupe l'ensemble des emplacements réservés figurant a plan avec l'indication de leur bénéficiaire et de leur superficie

Numéro	Destination	Bénéficiaire	Superficie
1	Elargissement de voirie	Commune	840 m ²
2	Elargissement de voirie	Commune	1 082 m ²
3	Elargissement de voirie	Commune	2 580 m ²
4	Création de voirie et aménagement de carrefour	Commune	17 252 m²
5	Extension du cimetière	Commune	7 177 m²
6	Création voirie d'accès	Commune	520 m ²
7	Equipement sportif	Commune	30 829 m ²
8	Création de voirie et aménagement de parking	Commune	16 313 m ²
9	Aménagement de voirie	Commune	32 491 m ²

L'emplacement réservé n°5 avait été supprimé en 2004 lors de la première modification du POS.

Aujourd'hui il s'agit de supprimer l'emplacement réservé n°4 qui n'a plus lieu d'être du fait du déplacement du projet de création de voirie. Le nouveau tracé n'étant pas encore arrêté définitivement, la municipalité ne souhaite pas faire figurer un nouvel emplacement réservé.

6 PROCEDURE

A travers la présente révision simplifiée, il s'agit d'assurer la poursuite de la réalisation des projets d'habitat et d'équipement au travers de la zone d'aménagement concerté de la Lande et du Siquet.

Les changements apportés au plan de zonage et au règlement écrit du POS de Les Pieux présentent un intérêt général.

De plus les modifications du zonage :

- Ne portent pas atteinte à l'économie générale du plan mentionné à l'article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme,
- Ne comportent pas de graves risques de nuisances.

La procédure de révision simplifiée peut être menée selon les dispositions des articles L.123-13, R.123-21-1 et R123-24 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi le présent dossier comprend :

- La présente notice de présentation (annexe du rapport de présentation du POS),
- Le plan de zonage modifié du secteur concerné par la révision simplifiée se substituant au plan de zonage actuellement en vigueur.
- Le règlement écrit de la zone 2NAz s'ajoutant au règlement écrit du POS en vigueur.