



## **Notice explicative valant additif au Rapport de Présentation**

### **Projet de révision allégée du PLU de POCANCY**

#### Textes applicables et état de la procédure

La procédure de révision simplifiée est mentionnée à l'article L 153-34 du Code de l'Urbanisme. Cette procédure peut être utilisée si le projet ne porte pas atteinte aux orientations du PADD et s'il concerne uniquement l'un ou l'autre de ces cas :

- La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle et forestière ;
- La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance,
- La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) valant création d'une ZAC.

Elle est dénommée « allégée » car :

- Il n'y a pas de débat sur le PADD ;
- La consultation des personnes publiques associées est remplacée par une réunion d'examen conjoint.

#### La concertation

Conformément aux articles L.103-3 et L.103-4 du Code de l'Urbanisme, les modalités de concertation suivantes qui seront strictement respectées pendant toute la durée de l'élaboration du projet : mise à disposition d'un dossier évolutif en Mairie de Pocancy et mise à disposition d'un registre de concertation.

#### Objet de la révision allégée

Le projet envisagé concerne la conversion d'une zone naturelle jardin (située en cœur de village) en zone naturelle autorisant l'implantation d'une activité de tourisme. L'activité de tourisme consisterait à la création d'habitations légères de loisir sous des formes diverses auxquelles viendrait s'ajouter une salle commune permettant aux touristes de prendre leur repas ensemble. L'ensemble des habitations légères de loisir conserverait un caractère démontable et viendrait s'intégrer au parc existant. L'objectif est de fondre ces constructions dans l'environnement naturel remarquable du parc. Ainsi, les cocons (3 unités) viendraient s'appuyer contre les plus hauts arbres du parc et seraient construits en bois afin de ne faire qu'un avec leur support.

La « maison de hobbit » viendrait se nicher au cœur d'un bosquet et son toit serait recouvert de végétation afin de ne rendre perceptible que la porte d'entrée et les fenêtres.

Le « love-nid » prendrait l'apparence d'une boule de bois suspendue.

La salle commune serait réalisée en ossature bois afin de ne pas contrarier le caractère naturel du parc et prendrait place à proximité de la piscine existante. Elle serait reliée à la construction principale (située à cheval sur les parcelles C259 et C260) par des circulations fermées qui pourraient prendre la forme de serres de jardin d'hiver.

## Dimensions précises de la zone :

La zone visée se compose de 2 parcelles :

Parcelle C 260 (partiellement)	Environ 750 mètres carrés
Parcelle C 261	4 019 mètres carrés
<b>Surface totale de la zone</b>	<b>4 769 mètres carrés</b>

## Contenu de la révision

Le dossier contient, conformément aux dispositions de l'article L.153-54 à L.153-59 du Code de l'Urbanisme, les pièces modifiées suivantes :

- Plan du projet de modification du zonage
- Extrait du zonage après modification
- Extrait du règlement après modification

Le contenu et la justification des adaptations prévues dans la procédure de modification sont exposés de manière détaillée dans le rapport de présentation. Une synthèse des modifications apportées est précisée ci-après par le volet synthétisant les caractéristiques les plus importantes du projet.

## Modifications à apporter aux pièces du PLU pour permettre la mise en place du projet :

La mise en place du projet implique la modification de plusieurs documents :

- Le règlement écrit
- Le règlement graphique (plan de zonage)

### 1) Le règlement écrit :

Ce document doit évoluer afin de permettre la réalisation du projet. En effet, une zone Nt (Naturelle à vocation d'accueil et de loisirs touristiques) doit être créée afin de définir au mieux et précisément les types de constructions qui peuvent être bâties sur le terrain. Cette zone Nt sera créée en lieu et place d'une zone Nj. Pour autant, la zone visée n'étant pas la seule classée en zone Nj sur le territoire de Pocancy, la zone Nt apparaîtra en sus de la zone Nj. En effet, d'autres zones Nj existent sur le territoire et n'ont pas vocation à devenir des zones Nt.

Ainsi, le règlement de la zone Nt viendra prendre place au sein du règlement écrit directement après les dispositions applicables au secteur Np.

Pour plus de clarté et une meilleure lecture par les services instructeurs, certaines définitions apparaissant dans les dispositions générales au sein du chapitre 3 « les définitions et modalités d'application » seront remplacées par les définitions du lexique national d'urbanisme.

Le règlement de la zone Nt est le suivant :

## **1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS**

Seuls sont autorisés :

- Les constructions nécessaires à l'activité de tourisme,
- Les extensions des constructions attenantes,
- Les annexes et dépendances,
- Les abris de jardins,
- Les piscines.

Ces dispositions permettent à l'activité de tourisme de se développer tout en conservant la possibilité d'aménager une partie du parc pour qu'il conserve sa destination de jardin d'agrément.

## **2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **2.1.1 Hauteur**

La hauteur des constructions n'excèdera pas 9 mètres au faitage.

#### **2.1.2 Recul par rapport aux voies et emprises publiques**

Les nouvelles constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'emprise publique.

#### **2.1.3 Recul par rapport aux limites séparatives**

Les nouvelles constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement.

Les règles d'implantation visent à maintenir hors de vue depuis la rue les aménagements qui seront fait au sein du parc afin de conserver les perspectives paysagères actuelles.

#### **2.1.4 Emprise au sol**

Afin de préserver le caractère naturel de la zone, l'emprise maximale des constructions est limitée à 30%.

Les extension, annexes et dépendances n'excèderont pas 30% de la surface de plancher du bâtiment principal auquel elles sont rattachées.

### **2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

L'aspect extérieur des constructions devra permettre la bonne intégration du bâti dans son environnement.

### **2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les plantations et haies doivent être réalisées au moyen d'essences locales. Les espèces invasives sont proscrites. Les arbres de haute tige composant le parc seront préservés.

Les cheminements piétons veilleront à ne pas empêcher l'infiltration des eaux de pluies.

## **2.4 STATIONNEMENT**

Sans objet.

## **3. ÉQUIPEMENT RÉSEAU**

### **3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

### **3.2 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **3.2.1 Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvé par le gestionnaire du réseau.

#### **3.2.2 Eaux usées domestiques**

Les eaux usées doivent être dirigées vers un dispositif d'assainissement autonome. Le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur. Il doit être conçu de façon à être directement raccordé au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

#### **3.2.3 Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain peuvent être effectués de façon à garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique. Ces aménagements doivent être réalisés par techniques alternatives (fossés, noues, tranchées de rétention...) et favoriser l'utilisation de matériaux poreux et de revêtements non étanches.

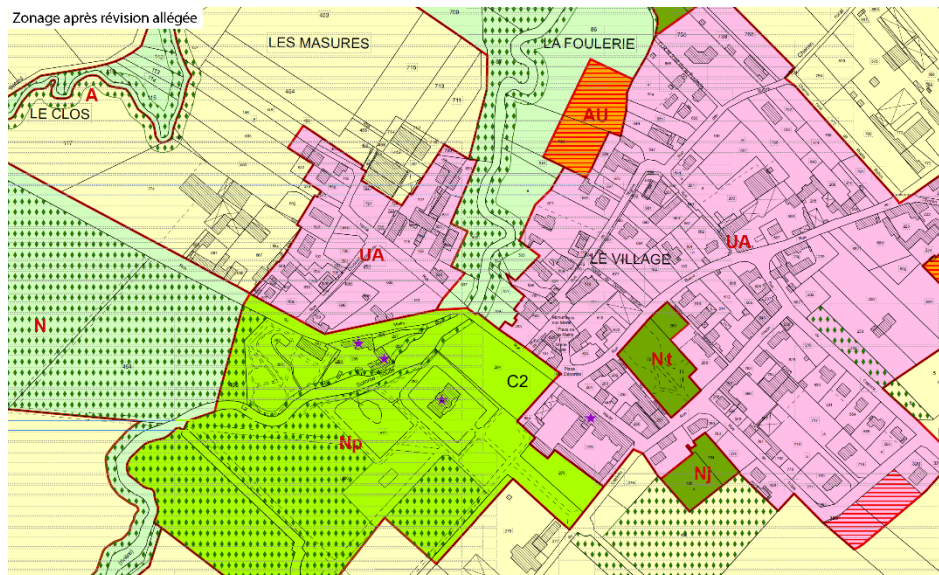
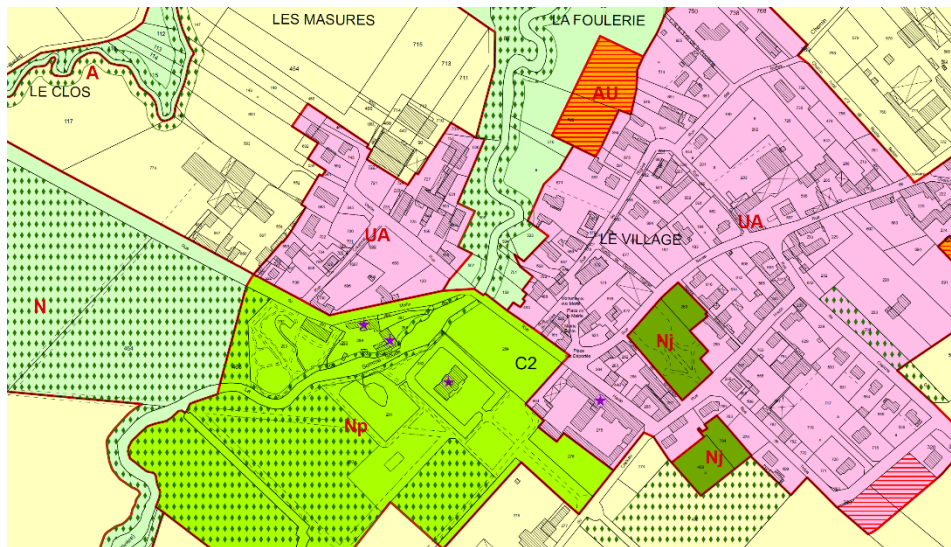
#### **3.2.4 Autres réseaux**

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire, sauf pour l'existant et les extensions de bâtiments.

Des fourreaux doivent être posés pour le passage de la fibre optique lorsque des travaux de voirie sont entrepris.

## 2) Mise en cohérence du zonage

La création de la zone Nt interviendra en remplacement d'une des zones Nj. Une partie de la zone Nj sera requalifiée en zone UA afin de redonner de la cohérence au zonage en intégrant l'extension de la construction principale en zone urbaine afin que l'ensemble du bâtiment dépende de la même zone. La zone Nj qui sera requalifiée en zone Nt et en zone UA est celle qui se situe au centre de la commune, comme indiqué sur les plans suivants :



## Notice environnementale

### Incidences sur les milieux naturels :

- Aucune zone naturelle d'intérêt reconnu n'est recensée à proximité du projet d'aménagement. Les ZNIEFF I et II les plus proches se trouvent loin de la zone concernée. La zone naturelle d'intérêt reconnu la plus proche (ZNIEFF I : *MARAI DE LA SOMME SOUDE ENTRE JALONS, AULNAY-SUR-MARNE ET CHAMPIGNEUL-CHAMPAGNE*) se situe à 1,3 km des parcelles concernées par le projet. Compte tenu de l'éloignement et de la nature du projet, aucune incidence n'est envisagée.
- Aucune zone NATURA 2000 n'est recensée à proximité du projet. Compte-tenu de l'éloignement et de la nature du projet, aucune incidence n'est envisagée.
- Le parc est doté de quelques arbres de haute tige destinés à rester en l'état. Ceux-ci seront donc conservés et le projet s'articulera autour du caractère naturel de la zone.

### Incidences sur l'occupation des sols et la consommation d'espace :

- La zone est actuellement classée en zone Nj (zone Naturelle Jardin).
- Elle est aujourd'hui utilisée comme un parc d'agrément.
- Elle autorise uniquement les extensions, annexes, dépendances, abris de jardin et piscines.
- Les constructions légères liées à des activités de tourisme seront ajoutées aux constructions autorisées dans ce secteur lorsque celui-ci sera transformé en Nt (zone Naturelle autorisant les activités liées au tourisme).

### Autres Incidences :

- Aucune incidence ou incompatibilité avec d'autres documents ou éléments de zonage

## Maître d'ouvrage

Commune de POCANCY  
2, Rue de l'Église – 51130 POCANCY  
03 26 70 93 74  
commune.pocancy@wanadoo.fr