



Notice présentant le 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	1 000 mètres carrés
Parcelle C 261	4 019 mètres carrés
Surface totale de la zone	5 019 mètres carrés

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 :

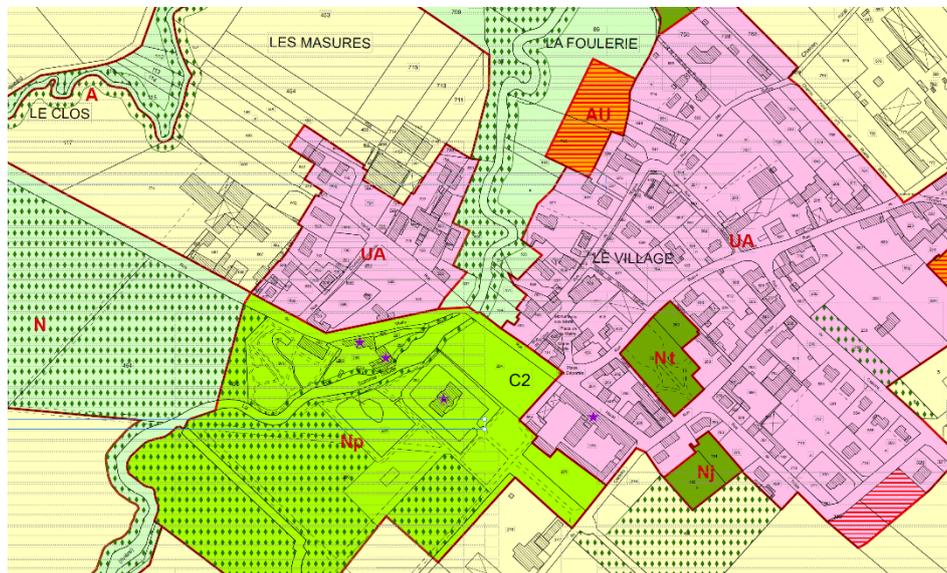
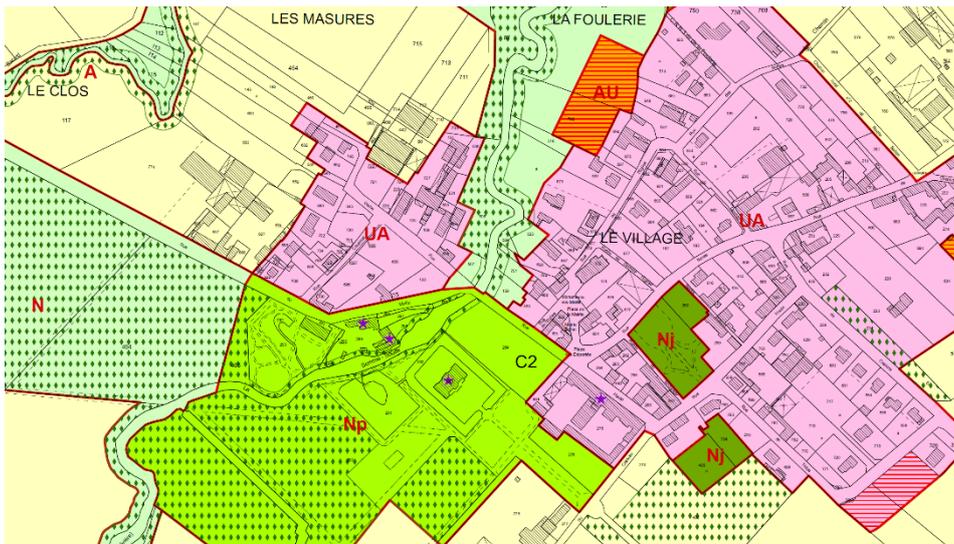
Ce document doit évoluer afin de permettre la réalisation du projet. En effet, une zone Nt (Naturelle à vocation d'accueil et de loisirs touristiques) doit être créée afin de définir au mieux et précisément les types de constructions qui peuvent être bâties sur le terrain. Cette zone Nt sera créée en 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 zone 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.

2) Mise en cohérence du zonage

La création de la zone Nt interviendra en remplacement d'une des zones Nj. La zone Nj qui sera requalifiée en zone Nt 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 remarquables. 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 AVIZE
03 26 70 93 74
commune.pocancy@wanadoo.fr