

COMMUNAUTE URBAINE D'ALENÇON  
DEPARTEMENT DE L'ORNE



## COMMUNE DE DAMIGNY

### PLAN D'OCCUPATION DES SOLS MODIFICATION SIMPLIFIEE

#### NOTICE DE PRESENTATION

1

Communauté Urbaine d'Alençon  
Département Aménagement et Développement  
Service Planification Prospectives  
Hôtel de Ville – CS50362 - 61014 ALENÇON Cedex  
Tel : 03 33 32 40 00

#### APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil de  
Communauté en date du **18 octobre 2018**  
Approuvant la modification simplifiée du Plan d'Occupation des  
Sols de la commune de Damigny.

Le Président de la Communauté Urbaine,  
Pour le Président,  
Le Vice-Président délégué,

**Gérard LURÇON**

Publication	le : 29-12-1976
Approbation	le : 25-01-1979
1 <sup>ère</sup> Révision	le : 20-06-1984
2 <sup>ème</sup> Révision	le : 29-09-1994
Mise à jour	le : 18-09-1995
1 <sup>ère</sup> Modification	le : 29-05-1997
2 <sup>ème</sup> Modification	le : 17-12-1998
Mise à jour	le : 30-09-1999
Mise à jour	le : 28-08-2001
3 <sup>ème</sup> Modification	le : 30-09-2004
Mise à jour	le : 14-10-2005
4 <sup>ème</sup> Modification	le : 25-06-2009
Mise à jour	le : 20-02-2012
Mise à jour	le : 13-12-2013
5 <sup>ème</sup> Modification	le : 13-02-2014



## Sommaire de la notice de présentation

1- NOTICE DE PRÉSENTATION.....	4
1-1- PROCÉDURE .....	6
1-2- OBJET ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE .....	8
1-3- MODIFICATION APPORTÉE AU RÉGLEMENT .....	9
2- EXTRAIT DU RÉGLEMENT .....	12
2-1- EXTRAIT DU RÉGLEMENT ACTUEL .....	13
2-2- EXTRAIT DU RÉGLEMENT MODIFIÉ .....	18

## **1- NOTICE DE PRÉSENTATION**

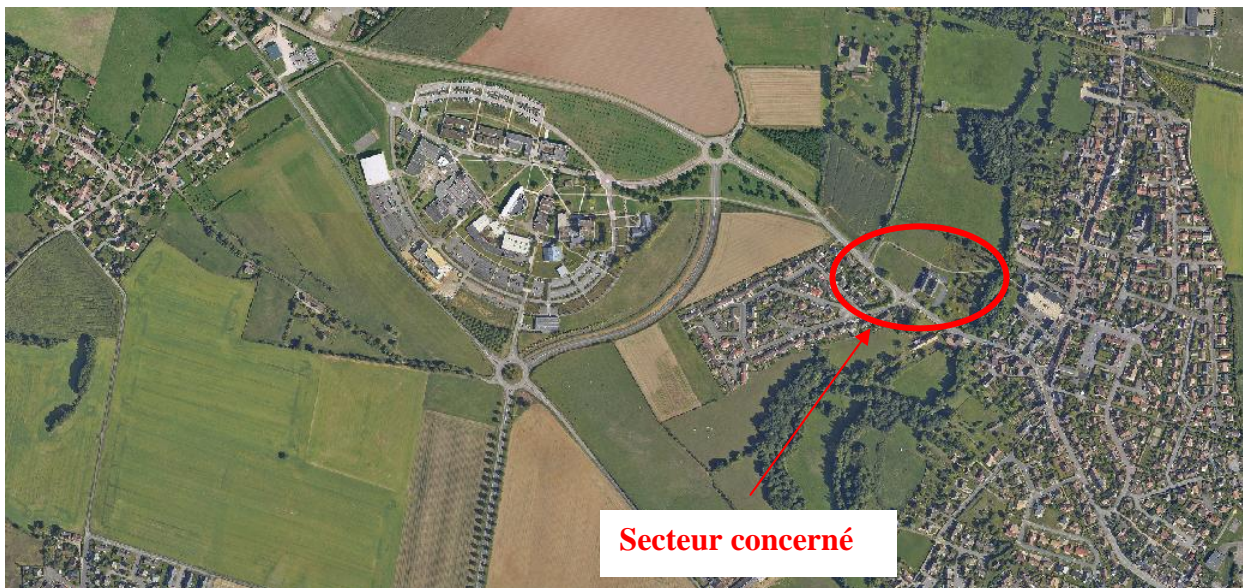
---

## Contexte

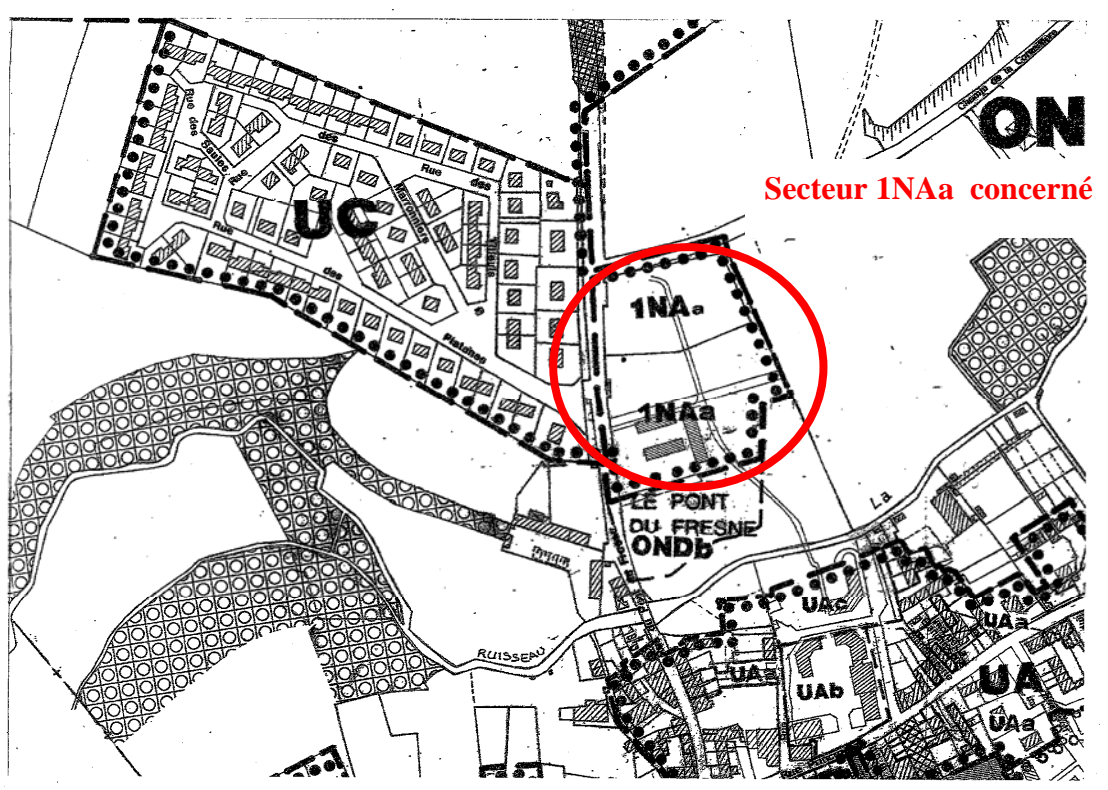
La Communauté Urbaine d'Alençon a décidé d'engager la modification simplifiée du Plan d'Occupation des Sols (POS) de la commune de DAMIGNY révisé le 29 septembre 1994. Depuis la dernière révision du POS, celui-ci a fait l'objet de plusieurs modifications dont la dernière date du 13 février 2014.

La présente modification simplifiée concerne l'adaptation du règlement du POS pour favoriser l'attractivité du territoire et permettre la réalisation d'équipement d'intérêt collectif. La modification porte sur le règlement du secteur 1NAa de la zone d'urbanisation future (1NA) destinée à l'habitat. Le secteur 1NAa est réservé aux logements étudiants.

## Localisation du secteur concerné



Extrait du plan de zonage



La modification simplifiée du Plan d'Occupation des Sols se justifie par l'objectif de faire évoluer un règlement ancien et inadapté en favorisant le développement d'équipement structurant répondant aux besoins actuels.

### 1-1- PROCÉDURE

Conformément à l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, cette procédure de modification simplifiée ne remet pas en cause l'économie générale du plan d'occupation des sols de la commune de Damigny, et n'a pas pour effet :

- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou de nature à induire de graves risques de nuisances ;
- d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;

- de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- de diminuer ces possibilités de construire ;
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La présente modification simplifiée est menée selon les dispositions des articles L.174-4, L.153-36, L.153-37, L.153-40, L.153-45, L.153-47 et L.153-48 du Code de l'Urbanisme.

#### **Article L.174-4**

Les plans d'occupation des sols maintenus provisoirement en vigueur en application des dispositions du présent chapitre ont les mêmes effets que les plans locaux d'urbanisme.

Ils sont soumis au régime juridique des plans locaux d'urbanisme défini par le titre V du présent livre.

Les dispositions de l'article [L. 123-1](#) dans leur rédaction antérieure au 15 décembre 2000 leur demeurent applicables.

Ils peuvent faire l'objet :

1° D'une modification lorsqu'il n'est pas porté atteinte à l'économie générale du plan et hors les cas prévus aux 2° et 3° de l'article [L. 153-31](#) ;

2° D'une mise en compatibilité selon les modalités définies par les articles [L. 153-54](#) à [L. 153-59](#).

Lorsqu'un plan d'occupation des sols a été approuvé avant le classement des carrières dans la nomenclature des installations classées, seules sont opposables à l'ouverture des carrières les dispositions du plan les visant expressément.

#### **Article L.153-36**

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article [L. 153-31](#), le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

#### **Article L.153-37**

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

#### **Article L.153-40**

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles [L. 132-7](#) et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

### **Article L.153-45**

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article [L. 153-41](#), et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article [L. 151-28](#), la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

### **Article L.153-47**

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles [L. 132-7](#) et [L. 132-9](#) sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

### **Article L.153-48**

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles [L. 2131-1](#) et [L. 2131-2](#) du code général des collectivités territoriales.

## **1-2- OBJET ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE**

La présente modification porte sur l'adaptation du règlement de la zone 1NA, et spécifiquement du secteur 1NAa de cette zone, situé rue du Pont de Fresne, afin de favoriser le développement d'équipements d'intérêt collectif. Elle s'inscrit dans un objectif d'attractivité, une politique d'équipement et de développement du territoire. La modification concerne uniquement les occupations et utilisations du sol admises dans ce secteur 1NAa.

Le règlement de la zone 1NA est modifié en son article 1 relatif aux occupations et utilisations du sol admises pour ajouter l'admission de construction d'équipements d'intérêt collectif.

Les autres articles du règlement de la zone 1NA et du secteur 1NAa sont inchangés.



Le secteur 1NAa inscrit au POS représente 1,7 hectares sur les 481 hectares correspondant au territoire communal, soit 0,35 % du territoire.

Par ailleurs, le secteur 1NAa est déjà partiellement occupé. Au regard de la parcelle déjà bâtie et aménagée, il reste réellement environ 0,5 hectare à construire, soit 0,10 % du territoire communal. La présente procédure de modification simplifiée respecte les conditions fixées par le code de l'urbanisme en son article L.153-36.

### **1-3- MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT**

La modification porte sur un complément au règlement de la zone 1NA par l'admission de constructions d'équipements d'intérêt collectif dans cette zone et spécifiquement dans le secteur 1NAa. Les modifications sont donc apportées aux dispositions générales du règlement dans le descriptif de la vocation des zones, dans le caractère de la zone 1NA et à l'article 1 du règlement relatif aux occupations et utilisations du sol admises.

Les modifications apportées au règlement de la zone 1NA sont présentées ci-après et sont mentionnées en couleur jaune :

### **DISPOSITIONS GENERALES - ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) est divisé en zones urbaines et en zones naturelles ;

Sur les plans figurent également :

- les terrains classés « espaces boisés classés à conserver ou à créer »,
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics,
- Z.A.C.
- Z.A.D.
- D.P.U.

I – Les dispositions du titre II du présent règlement s'appliquent aux ZONES URBAINES suivantes :

**ZONE UA :** Zone Urbaine de forte densité  
Elle comprend les sous-secteurs UAa (maisons de tisserands), UAb et UAc (opération du centre, rue Principale).

**ZONE UC :** Zone Urbaine de faible densité  
Elle comprend un sous-secteur UCa réservé aux annexes.

**ZONE UZ :** Zone destinée aux activités secondaires et tertiaires.

II – Les dispositions du titre III du présent règlement s'appliquent aux ZONES NATURELLES suivantes :

**ZONE 1NA :** Zone naturelle non équipée réservée à l'urbanisation future organisée.  
Elle est destinée à l'habitat.  
Elle comprend des secteurs 1NAa - 1NAb - 1NAd - 1NAe - 1NAh – 1NAm :

- Le secteur 1NAa est réservé aux logements étudiants **et aux constructions d'équipements d'intérêt collectif**,
- Le secteur 1NAb est réservé à l'enseignement,
- Le secteur 1NAd est réservé à l'habitat et comporte des dispositions réglementaires spécifiques,
- Le secteur 1NAe est réservé à l'habitat et à l'hébergement favorisant la mixité sociale. Il comporte des dispositions réglementaires spécifiques.
- Le secteur 1NAh, réservé à l'habitat, comprend des dispositions réglementaires particulières liées à la prise en compte des questions environnementales appliquées à l'urbanisme.
- Le secteur 1NAm est réservé à l'habitat et comporte des dispositions réglementaires spécifiques

ZONE NA : Zone réservée strictement à l'urbanisation future (habitations). Elle comprend un sous-secteur NAb réservé strictement à l'extension du plateau universitaire.

ZONE NC : Zone de protection agricole.

ZONE OND : Zone de protection de site. Elle comprend les sous-secteurs ONDa (extension des constructions et activités existantes) et ONDb (aménagement de parking).

ZONE 1ND : Zone de loisirs et de sports. Elle comprend un sous-secteur 1 NDa où une protection de paysage est exigée.

## **ZONE 1NA**

### **CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée réservée à l'urbanisation future organisée. Elle est destinée à l'habitat.

Elle comprend des secteurs : **1NAa - 1NAb - 1NAd - 1NAe - 1NAh – 1NAm** :

- Le secteur 1NAa est réservé aux logements étudiants **et les constructions d'équipements d'intérêt collectif**,
- Le secteur 1NAb est réservé à l'enseignement,
- Le secteur 1NAd est réservé à l'habitat et comporte des dispositions réglementaires spécifiques.
- Le secteur 1NAe est réservé à l'habitat et à l'hébergement favorisant la mixité sociale. Il comporte des dispositions réglementaires spécifiques.
- Le secteur 1NAh, réservé à l'habitat, comprend des dispositions réglementaires particulières liées à la prise en compte des questions environnementales appliquées à l'urbanisme. Pour ce secteur, un exemple de principe d'aménagement, figurant au rapport de présentation, précise les conditions d'aménagement souhaitées par la collectivité, sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires. Un schéma de principe, joint au présent règlement, fixe les conditions de desserte du secteur. Dans le cas d'une ouverture partielle à l'urbanisation, l'aménagement devra prendre impérativement en compte les contraintes de desserte et de fonctionnement du surplus du secteur qui demeurera dans l'immédiat non urbanisé.
- Le secteur 1NAm est réservé à l'habitat et comporte des dispositions réglementaires spécifiques.

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

---

### **ARTICLE 1NA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

#### **1 - Rappels**

- Les clôtures : l'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L.441-3 et R.441-1 à R.441-11 du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles L 442-1 et R 442-1 à R 442-13 du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article L 430-1 a, b, c, d, e, f, g du Code de l'Urbanisme.

#### **2 - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :**

- L'extension et l'aménagement des constructions existantes.
- Les annexes aux habitations existantes.
- Les installations nécessaires aux équipements d'intérêt général.
- Les constructions d'équipements d'intérêt collectif.

#### **3 - Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

##### **Sauf dans les secteurs 1NAa -1NAb - 1NAd - 1NAe - 1NAh – 1NAm :**

- Les lotissements ou ensembles de constructions à usage d'habitation, artisanat non classé, commerces, bureaux y compris les éventuels équipements collectifs d'accompagnement (équipements sociaux, culturels, techniques), sous réserve :
  - Que les équipements propres à l'opération soient à la charge de l'aménageur. D'autre part, les équipements d'infrastructure nécessités par l'opération pourront faire l'objet de participations du ou des pétitionnaires.
  - Qu'ils respectent le principe d'aménagement tel qu'il est défini par le présent règlement.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration dont l'implantation et l'activité sont le complément naturel des zones d'habitation.

##### **Dans le secteur 1NAa :**

- Les logements étudiants y compris les locaux collectifs d'accompagnement à condition qu'ils soient intégrés dans le bâtiment abritant les logements, sous réserve :
  - Que les équipements propres à l'opération soient à la charge de l'aménageur. D'autre part, les équipements d'infrastructure nécessités par l'opération pourront faire l'objet de participations du ou des pétitionnaires.
  - Qu'ils respectent le principe d'aménagement tel qu'il est défini par le présent règlement.
- Les constructions d'équipements d'intérêt collectif.

## **2- EXTRAIT DU RÈGLEMENT**

---

**2-1- EXTRAIT DU RÈGLEMENT ACTUEL**

---

DISPOSITIONS GENERALES

ET

CARACTERE DE LA ZONE ET ARTICLE 1 DE LA ZONE 1NA

### ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) est divisé en zones urbaines et en zones naturelles ;

Sur les plans figurent également :

- les terrains classés « espaces boisés classés à conserver ou à créer »,
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics,
- Z.A.C.
- Z.A.D.
- D.P.U.

I – Les dispositions du titre II du présent règlement s'appliquent aux ZONES URBAINES suivantes :

**ZONE UA :** Zone Urbaine de forte densité  
Elle comprend les sous-secteurs UAa (maisons de tisserands), UAb et UAc (opération du centre, rue Principale).

**ZONE UC :** Zone Urbaine de faible densité  
Elle comprend un sous-secteur UCa réservé aux annexes.

**ZONE UZ :** Zone destinée aux activités secondaires et tertiaires.

II – Les dispositions du titre III du présent règlement s'appliquent aux ZONES NATURELLES suivantes :

**ZONE 1NA :** Zone naturelle non équipée réservée à l'urbanisation future organisée.  
Elle est destinée à l'habitat.  
Elle comprend des secteurs 1NAa - 1NAb - 1NAd - 1NAe - 1NAh – 1NAm :

- Le secteur 1NAa est réservé aux logements étudiants,
- Le secteur 1NAb est réservé à l'enseignement,
- Le secteur 1NAd est réservé à l'habitat et comporte des dispositions réglementaires spécifiques,
- Le secteur 1NAe est réservé à l'habitat et à l'hébergement favorisant la mixité sociale. Il comporte des dispositions réglementaires spécifiques.
- Le secteur 1NAh, réservé à l'habitat, comprend des dispositions réglementaires particulières liées à la prise en compte des questions environnementales appliquées à l'urbanisme.
- Le secteur 1NAm est réservé à l'habitat et comporte des dispositions réglementaires spécifiques

**ZONE NA :** Zone réservée strictement à l'urbanisation future (habitations).  
Elle comprend un sous-secteur NAb réservé strictement à l'extension du plateau universitaire.

**ZONE NC :** Zone de protection agricole.

**ZONE OND :** Zone de protection de site.  
Elle comprend les sous-secteurs ONDa (extension des constructions et activités existantes) et ONDb (aménagement de parking).

**ZONE 1ND :** Zone de loisirs et de sports.  
Elle comprend un sous-secteur 1 NDa où une protection de paysage est exigée.

## **ZONE 1NA**

### **CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée réservée à l'urbanisation future organisée. Elle est destinée à l'habitat.

Elle comprend des secteurs : **1NAa - 1NAb - 1NAd - 1NAe - 1NAh – 1NAm** :

- Le secteur 1NAa est réservé aux logements étudiants.
- Le secteur 1NAb est réservé à l'enseignement,
- Le secteur 1NAd est réservé à l'habitat et comporte des dispositions réglementaires spécifiques.
- Le secteur 1NAe est réservé à l'habitat et à l'hébergement favorisant la mixité sociale. Il comporte des dispositions réglementaires spécifiques.
- Le secteur 1NAh, réservé à l'habitat, comprend des dispositions réglementaires particulières liées à la prise en compte des questions environnementales appliquées à l'urbanisme. Pour ce secteur, un exemple de principe d'aménagement, figurant au rapport de présentation, précise les conditions d'aménagement souhaitées par la collectivité, sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires. Un schéma de principe, joint au présent règlement, fixe les conditions de desserte du secteur. Dans le cas d'une ouverture partielle à l'urbanisation, l'aménagement devra prendre impérativement en compte les contraintes de desserte et de fonctionnement du surplus du secteur qui demeurera dans l'immédiat non urbanisé.
- Le secteur 1NAm est réservé à l'habitat et comporte des dispositions réglementaires spécifiques.

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE 1NA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

##### **1 - Rappels**

- Les clôtures : l'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L.441-3 et R.441-1 à R.441-11 du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles L 442-1 et R 442-1 à R 442-13 du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article L 430-1 a, b, c, d, e, f, g du Code de l'Urbanisme.

##### **2 - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :**

- L'extension et l'aménagement des constructions existantes.
- Les annexes aux habitations existantes.
- Les installations nécessaires aux équipements d'intérêt général.

##### **3 - Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

##### **Sauf dans les secteurs 1NAa -1NAb - 1NAd - 1NAe - 1NAh – 1NAm :**

- Les lotissements ou ensembles de constructions à usage d'habitation, artisanat non classé, commerces, bureaux y compris les éventuels équipements collectifs d'accompagnement (équipements sociaux, culturels, techniques), sous réserve :

- Que les équipements propres à l'opération soient à la charge de l'aménageur. D'autre part, les équipements d'infrastructure nécessités par l'opération pourront faire l'objet de participations du ou des pétitionnaires.
- Qu'ils respectent le principe d'aménagement tel qu'il est défini par le présent règlement.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration dont l'implantation et l'activité sont le complément naturel des zones d'habitation.

**Dans le secteur 1NAa :**

- Les logements étudiants y compris les locaux collectifs d'accompagnement à condition qu'ils soient intégrés dans le bâtiment abritant les logements, sous réserve :
  - Que les équipements propres à l'opération soient à la charge de l'aménageur. D'autre part, les équipements d'infrastructure nécessités par l'opération pourront faire l'objet de participations du ou des pétitionnaires.
  - Qu'ils respectent le principe d'aménagement tel qu'il est défini par le présent règlement.

**Dans le secteur 1NAb :**

- Les constructions et installations classées liées aux activités scolaires, d'étude ou de recherche, aux logements, et de services qui y sont liés, sous forme individuelle ou de lotissement à l'exclusion des établissements industriels, de production ou artisanaux.
- Les établissements exerçant une activité de production innovante ou en création, limitée en importance (au maximum 500 m<sup>2</sup> de SHON par établissement) et dans le temps, et en lien étroit avec les activités de formation ou de recherche présentes sur le site universitaire. Pour ceux-ci, les constructions et installations classées pour la protection de l'environnement soumises à simple déclaration sont admises.

**Dans le secteur 1NAe :**

Ce secteur est destiné à recevoir :

- des constructions à usage d'habitation, ou nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone.
- des équipements d'hébergement à vocation sociale, et favorisant la mixité sociale et générationnelle (par exemple résidence pour personnes âgées ou personnes handicapées).

Ces principes font l'objet de prescriptions ou recommandations au travers du présent règlement, et du cahier de recommandations des secteurs 1NAh et 1NAe joint au P.O.S.

**Dans le secteur 1NAh :**

Ce secteur est destiné à accueillir des constructions à usage d'habitation, suivant une typologie mixte :

- logements individuels,
- logements semi-collectifs, dits logements intermédiaires (appartements superposés avec jardin ou terrasse privatifs) ou logements en bande (maisons de ville accolées),
- logements collectifs, sous forme de petits immeubles.

Le schéma d'aménagement d'ensemble devra offrir une densité de logements suffisante permettant de justifier d'une gestion économe et rationnelle du sol et tendre vers une répartition équilibrée entre les différents types de logements.

Sont également autorisées les activités (services, commerces, bureaux, artisanat non classé) et les équipements (sociaux -crèches, résidence pour personnes âgées, personnes handicapées-, culturels, techniques) nécessaires à la vie sociale et compatibles avec ce secteur d'habitat, en respectant les principes du développement durable. Ces principes font l'objet de prescriptions ou recommandations au travers du présent règlement et du cahier de recommandations du secteur 1NAh joint au P.O.S.

Dans l'intention de favoriser la mixité sociale, 20% au moins du programme de logements réalisé sera constitué de logements sociaux faisant l'objet de financements aidés de l'Etat.

L'opération devra couvrir la totalité du secteur concerné mais pourra être réalisée par tranches fonctionnelles. En tout état de cause, les dépenses d'équipements liées à l'urbanisation de la zone



seront à la charge de l'aménageur. Dans le cas d'une ouverture partielle à l'urbanisation, l'aménagement devra prendre impérativement en compte les contraintes de desserte et de fonctionnement de la partie déjà urbanisée, ou du secteur qui demeure dans l'immédiat non urbanisé. Chaque opération ne doit pas faire obstacle à la réalisation de la suivante. La réalisation des opérations d'aménagement ou de construction définies ci-dessus, doit être conforme avec l'aménagement de la zone tel qu'il est défini par les articles NA3 à NA14 et le schéma de principe ci-après.

**Dans le secteur 1NAm :**

Ce secteur est destiné à recevoir des constructions à usage d'habitation sous forme d'opération d'ensemble.

Ses principes d'aménagement font l'objet de prescriptions ou recommandations au travers du présent règlement et devront notamment respecter les objectifs fixés en termes de densité.

---

**2-2- EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ**

---

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ET

CARACTÈRE DE LA ZONE ET ARTICLE 1 DE LA ZONE 1NA

## DISPOSITIONS GENERALES - ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) est divisé en zones urbaines et en zones naturelles ;

Sur les plans figurent également :

- les terrains classés « espaces boisés classés à conserver ou à créer »,
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics,
- Z.A.C.
- Z.A.D.
- D.P.U.

I – Les dispositions du titre II du présent règlement s'appliquent aux ZONES URBAINES suivantes :

**ZONE UA :** Zone Urbaine de forte densité  
Elle comprend les sous-secteurs UAa (maisons de tisserands), UAb et UAc (opération du centre, rue Principale).

**ZONE UC :** Zone Urbaine de faible densité  
Elle comprend un sous-secteur UCa réservé aux annexes.

**ZONE UZ :** Zone destinée aux activités secondaires et tertiaires.

II – Les dispositions du titre III du présent règlement s'appliquent aux ZONES NATURELLES suivantes :

**ZONE 1NA :** Zone naturelle non équipée réservée à l'urbanisation future organisée.  
Elle est destinée à l'habitat.  
Elle comprend des secteurs 1NAa - 1NAb - 1NAd - 1NAe - 1NAh – 1NAm :

- Le secteur 1NAa est réservé aux logements étudiants et aux constructions d'équipements d'intérêt collectif,
- Le secteur 1NAb est réservé à l'enseignement,
- Le secteur 1NAd est réservé à l'habitat et comporte des dispositions réglementaires spécifiques,
- Le secteur 1NAe est réservé à l'habitat et à l'hébergement favorisant la mixité sociale. Il comporte des dispositions réglementaires spécifiques.
- Le secteur 1NAh, réservé à l'habitat, comprend des dispositions réglementaires particulières liées à la prise en compte des questions environnementales appliquées à l'urbanisme.
- Le secteur 1NAm est réservé à l'habitat et comporte des dispositions réglementaires spécifiques

**ZONE NA :** Zone réservée strictement à l'urbanisation future (habitations).  
Elle comprend un sous-secteur NAb réservé strictement à l'extension du plateau universitaire.

**ZONE NC :** Zone de protection agricole.

**ZONE OND :** Zone de protection de site.  
Elle comprend les sous-secteurs ONDa (extension des constructions et activités existantes) et ONDb (aménagement de parking).

**ZONE 1ND :** Zone de loisirs et de sports.  
Elle comprend un sous-secteur 1 NDa où une protection de paysage est exigée.

## **CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée réservée à l'urbanisation future organisée. Elle est destinée à l'habitat.

Elle comprend des secteurs : **1NAa - 1NAb - 1NAd - 1NAe - 1NAh – 1NAm :**

- Le secteur 1NAa est réservé aux logements étudiants **et aux constructions d'équipements d'intérêt collectif.**
- Le secteur 1NAb est réservé à l'enseignement,
- Le secteur 1NAd est réservé à l'habitat et comporte des dispositions réglementaires spécifiques.
- Le secteur 1NAe est réservé à l'habitat et à l'hébergement favorisant la mixité sociale. Il comporte des dispositions réglementaires spécifiques.
- Le secteur 1NAh, réservé à l'habitat, comprend des dispositions réglementaires particulières liées à la prise en compte des questions environnementales appliquées à l'urbanisme. Pour ce secteur, un exemple de principe d'aménagement, figurant au rapport de présentation, précise les conditions d'aménagement souhaitées par la collectivité, sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires. Un schéma de principe, joint au présent règlement, fixe les conditions de desserte du secteur. Dans le cas d'une ouverture partielle à l'urbanisation, l'aménagement devra prendre impérativement en compte les contraintes de desserte et de fonctionnement du surplus du secteur qui demeurera dans l'immédiat non urbanisé.
- Le secteur 1NAm est réservé à l'habitat et comporte des dispositions réglementaires spécifiques.

## **ARTICLE 1NA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

### **1 - Rappels**

- Les clôtures : l'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L.441-3 et R.441-1 à R.441-11 du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles L 442-1 et R 442-1 à R 442-13 du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article L 430-1 a, b, c, d, e, f, g du Code de l'Urbanisme.

### **2 - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :**

- L'extension et l'aménagement des constructions existantes.
- Les annexes aux habitations existantes.
- Les installations nécessaires aux équipements d'intérêt général.
- **Les constructions d'équipements d'intérêt collectif.**

### **3 - Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

#### **Sauf dans les secteurs 1NAa -1NAb - 1NAd - 1NAe - 1NAh – 1NAm :**

- Les lotissements ou ensembles de constructions à usage d'habitation, artisanat non classé, commerces, bureaux y compris les éventuels équipements collectifs d'accompagnement (équipements sociaux, culturels, techniques), sous réserve :
  - Que les équipements propres à l'opération soient à la charge de l'aménageur. D'autre part, les équipements d'infrastructure nécessités par l'opération pourront faire l'objet de participations du ou des pétitionnaires.
  - Qu'ils respectent le principe d'aménagement tel qu'il est défini par le présent règlement.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration dont l'implantation et l'activité sont le complément naturel des zones d'habitation.
-

**Dans le secteur 1NAa :**

- Les logements étudiants y compris les locaux collectifs d'accompagnement à condition qu'ils soient intégrés dans le bâtiment abritant les logements, sous réserve :
  - Que les équipements propres à l'opération soient à la charge de l'aménageur. D'autre part, les équipements d'infrastructure nécessités par l'opération pourront faire l'objet de participations du ou des pétitionnaires.
  - Qu'ils respectent le principe d'aménagement tel qu'il est défini par le présent règlement.
- **Les constructions d'équipements d'intérêt collectif.**

**Dans le secteur 1NAb :**

- Les constructions et installations classées liées aux activités scolaires, d'étude ou de recherche, aux logements, et de services qui y sont liés, sous forme individuelle ou de lotissement à l'exclusion des établissements industriels, de production ou artisanaux.
- Les établissements exerçant une activité de production innovante ou en création, limitée en importance (au maximum 500 m<sup>2</sup> de SHON par établissement) et dans le temps, et en lien étroit avec les activités de formation ou de recherche présentes sur le site universitaire. Pour ceux-ci, les constructions et installations classées pour la protection de l'environnement soumises à simple déclaration sont admises.

**Dans le secteur 1NAe :**

Ce secteur est destiné à recevoir :

- des constructions à usage d'habitation, ou nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone.
- des équipements d'hébergement à vocation sociale, et favorisant la mixité sociale et générationnelle (par exemple résidence pour personnes âgées ou personnes handicapées).

Ces principes font l'objet de prescriptions ou recommandations au travers du présent règlement, et du cahier de recommandations des secteurs 1NAh et 1NAe joint au P.O.S.

**Dans le secteur 1NAh :**

Ce secteur est destiné à accueillir des constructions à usage d'habitation, suivant une typologie mixte :

- logements individuels,
- logements semi-collectifs, dits logements intermédiaires (appartements superposés avec jardin ou terrasse privatifs) ou logements en bande (maisons de ville accolées),
- logements collectifs, sous forme de petits immeubles.

Le schéma d'aménagement d'ensemble devra offrir une densité de logements suffisante permettant de justifier d'une gestion économe et rationnelle du sol et tendre vers une répartition équilibrée entre les différents types de logements.

Sont également autorisées les activités (services, commerces, bureaux, artisanat non classé) et les équipements (sociaux -crèches, résidence pour personnes âgées, personnes handicapées-, culturels, techniques) nécessaires à la vie sociale et compatibles avec ce secteur d'habitat, en respectant les principes du développement durable. Ces principes font l'objet de prescriptions ou recommandations au travers du présent règlement et du cahier de recommandations du secteur 1NAh joint au P.O.S.

Dans l'intention de favoriser la mixité sociale, 20% au moins du programme de logements réalisé sera constitué de logements sociaux faisant l'objet de financements aidés de l'Etat.

L'opération devra couvrir la totalité du secteur concerné mais pourra être réalisée par tranches fonctionnelles. En tout état de cause, les dépenses d'équipements liées à l'urbanisation de la zone seront à la charge de l'aménageur. Dans le cas d'une ouverture partielle à l'urbanisation, l'aménagement devra prendre impérativement en compte les contraintes de desserte et de fonctionnement de la partie déjà urbanisée, ou du secteur qui demeure dans l'immédiat non urbanisé.

Chaque opération ne doit pas faire obstacle à la réalisation de la suivante. La réalisation des opérations d'aménagement ou de construction définies ci-dessus, doit être conforme avec l'aménagement de la zone tel qu'il est défini par les articles NA3 à NA14 et le schéma de principe ci-après.

**Dans le secteur 1NAm :**

Ce secteur est destiné à recevoir des constructions à usage d'habitation sous forme d'opération d'ensemble.

Ses principes d'aménagement font l'objet de prescriptions ou recommandations au travers du présent règlement et devront notamment respecter les objectifs fixés en termes de densité.