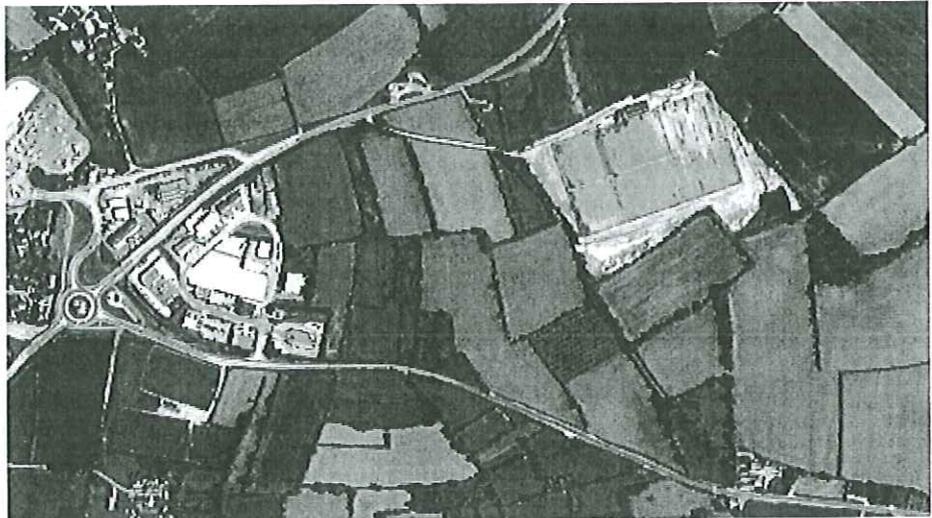


# DEPARTEMENT DE LA MANCHE

Commune de  
**LES PIEUX**



## Modification du Plan d'Occupation des Sols ZAC des Costils

### Notice de présentation

**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](mailto:contact@planis.fr)

Dossier  
d'approbation

Vu pour être notifié à la délibération  
en date du : 06/06/2013



*Le Maire,  
COTTEBRUNE*

*Deliberation n° 2013-03-28*

## SOMMAIRE

---

<b>1 – Préambule.....</b>	<b>3</b>
<b>2 – Objets de la modification .....</b>	<b>4</b>
<b>3- Les modifications du règlement graphique, secteur des Costils .....</b>	<b>5</b>
3.1- Justifications des modifications .....	5
3.2- Plan de zonage modifié .....	9
<b>4- Les modifications apportées au règlement écrit.....</b>	<b>10</b>
4.1- Justifications des modifications .....	10
4.2- Le règlement écrit modifié.....	10
<b>5- L'étude d'urbanisme en application de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme .....</b>	<b>21</b>
5.1- Justifications des modifications .....	21
5.2- L'étude L.111-1-4 actualisée .....	22
<b>6- Procédure.....</b>	<b>55</b>

## 1 – Préambule

La Cour Administrative d'Appel de Nantes a, par jugement en date du 28 Septembre 2012, annulé le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 8 Mars 2008 pour vice de forme.

Ce jugement a pour effet de remettre en vigueur le Plan d'Occupation des Sols (POS) immédiatement antérieur au PLU qui est le POS approuvé le 25 Janvier 2001. Ce POS a fait l'objet d'une modification et d'une révision simplifiée en date du 1<sup>er</sup> Mars 2004 et d'une seconde modification en date du 28 Mars 2007. Cette remise en vigueur du POS a eu pour conséquence de rétablir un zonage de type 1NA (zone urbanisable à long terme) sur certains terrains concernés par le projet de Zone d'Aménagement Concertée des Costils. Le zonage et le règlement permettant l'urbanisation future doivent donc être instaurés dans le POS pour ne pas freiner l'avancement de l'opération.

Cette procédure est rendue possible au travers d'une modification du POS au titre de l'article L123-13-1 du code de l'urbanisme.

Les élus de la commune des Pieux souhaitent aujourd'hui modifier leur POS, afin d'y inclure pleinement le projet d'urbanisme de la ZAC et ajuster l'étude d'urbanisme en application de l'article L.111-1-4.

Une délibération a été prise en ce sens par le conseil municipal en date du 14 Novembre 2012.

## **2 – Objets et justifications de la modification**

Le conseil municipal a décidé d'engager une modification de son PLU dans la perspective de rendre compatible le POS avec la réalisation de la ZAC « Extension de la ZA des Costils » portée par le Syndicat Mixte du Cotentin afin de permettre l'extension de la zone d'activité existante en proposant une intégration paysagère sur l'ensemble de la zone.

Pour rappel, la ZAC des Costils est un projet de parc d'activités économiques structurant (P.A.E.S) pleinement compatible avec les orientations du SCoT du Cotentin.

D'une part le plan de zonage doit être adapté, il s'agit pour cela :

- D'élargir la zone Ux à l'Est du bourg afin d'intégrer les constructions récentes et les projets en cours de la zone d'activité : parcelles AS 123, 124, 125, 126, 127 et AT 128,158, 159,160.
- D'adapter le plan de zonage de la zone 1NA à l'Est du bourg, afin de permettre la réalisation de la ZAC « Extension de la ZA des Costils » et donc de transformer cette zone 1NA en 3NAX.
- De reporter sur le plan de zonage les haies affichées « à conserver » dans le schéma d'aménagement de la ZAC.
- De supprimer l'emplacement réservé n°9 ; l'aménagement de voirie étant réalisé.

D'autre part le règlement écrit doit être modifié, il s'agit pour cela :

- De reprendre le règlement des zones Ux et 3NAX datant de 2001 ; ce dernier étant peu adapté à la réalisation d'une opération d'ensemble d'ampleur. Alors que le dossier de création de ZAC portant sur le secteur à urbaniser à l'Est du bourg, est en cours de finalisation, il est nécessaire d'ajuster les dispositions régissant les zones Ux et 3NAX. Il s'agira d'intégrer le projet d'urbanisme envisagé en retouchant les différents articles du règlement des zones Ux et 3NAX.
- De modifier l'article 1 de la zone NC afin de permettre les constructions, les équipements et les installations sous réserve qu'elles soient nécessaires aux services publics d'intérêt général ou collectif.

Enfin, une étude d'urbanisme en application de l'article L.111-1-4 doit être intégrée, il s'agit pour cela :

- De reprendre le dossier « L.111-1-4 » réalisé en février 2008 visant l'insertion paysagère d'une nouvelle zone d'activité artisanale dans le périmètre de la RD 650 afin qu'il soit en parfaite cohérence avec le Plan d'Occupation des Sols modifié et le schéma d'aménagement de la ZAC.

Considérant ainsi que ces ajustements relatifs au projet de ZAC ne portent pas atteinte à l'économie générale du POS, la commune des Pieux a décidé d'engager une procédure de modification par délibération du Conseil Municipal en date du 14 Novembre 2012.

### **3- Les modifications du règlement graphique, secteur des Costils**

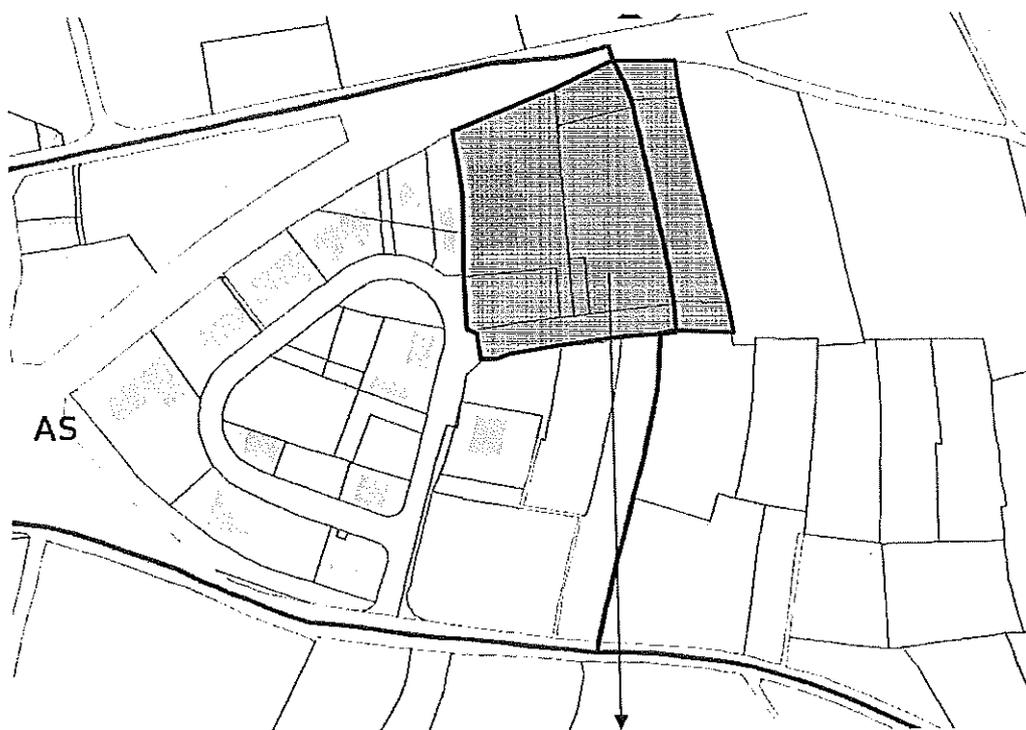
#### **3.1- Justifications des modifications**

- En premier lieu, la modification porte sur le classement de neuf parcelles AS 123, 124, 125, 126, 127 et AT 128, 158, 159, 160. en zone Ux. D'une superficie d'environ 2,4ha, ces parcelles se situent à l'Est du bourg, en continuité des constructions de la zone d'activité des Costils et sont actuellement classées en 3NAx.

Il s'agit au travers de cet élargissement de la zone Ux d'intégrer l'implantation récente ou en cours des activités sur cette zone.

Pour information, la zone Ux du POS actualisée reprendra le périmètre défini jusqu'à lors dans le PLU (septembre2009).

*Extrait cadastral*



*Secteur concerné : à intégrer à la zone Ux*

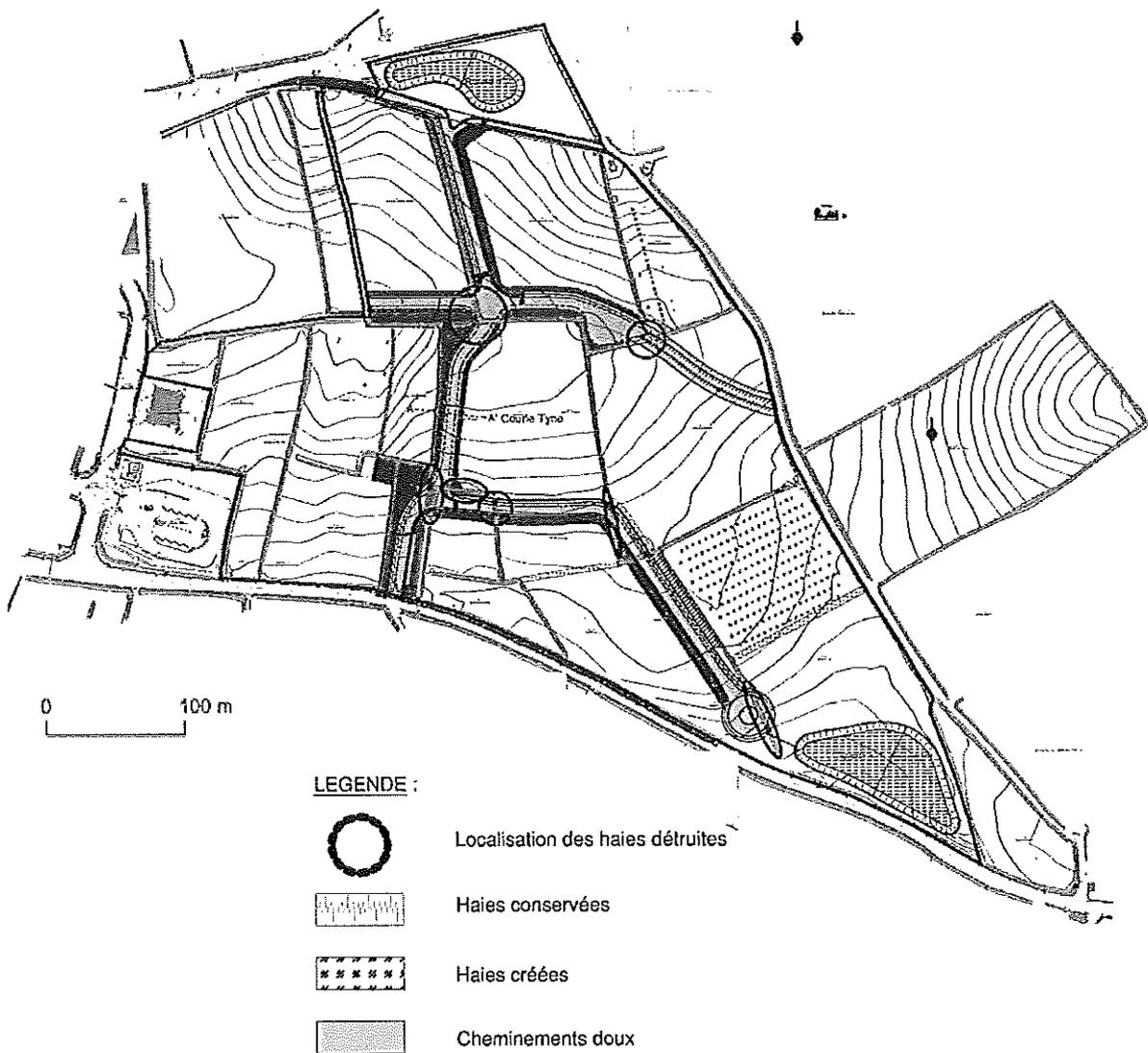
- En second lieu, la modification porte sur la transformation de la zone 1NA à l'Est du bourg en zone 3NAx. Ce secteur d'une superficie de 12,6 ha concerne 17 parcelles de la section AT : 91, 90, 73, 86, 87, 88, 89, 74, 83, 82, 81, 80, 154, 153, 78, 157, 152.

Il s'agit au travers de cette transformation en zone 3NAx de permettre la réalisation de la ZAC et donc poursuivre l'urbanisation prévue dans le schéma d'aménagement. Classé initialement en zone 1NA dans le POS de 2001, ce secteur prévoyait une urbanisation à long terme. Aujourd'hui, l'avancement des études d'urbanisme permet d'ouvrir à l'urbanisation ce secteur.



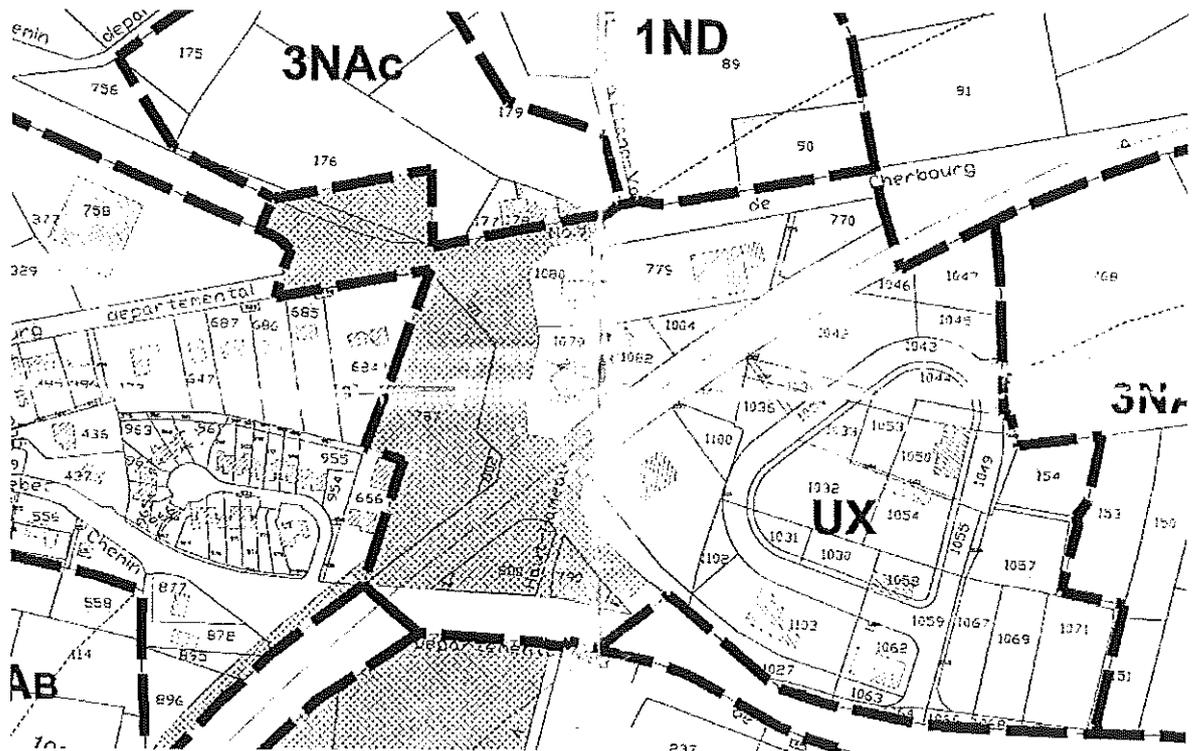
- Egalement, le plan de zonage du POS est concerné par une modification puisqu'il s'agit de reporter les haies à conserver. Ces dernières ont été répertoriées dans le schéma d'aménagement de la zone d'aménagement concertée.

### Schéma d'Aménagement de la ZAC des Costils

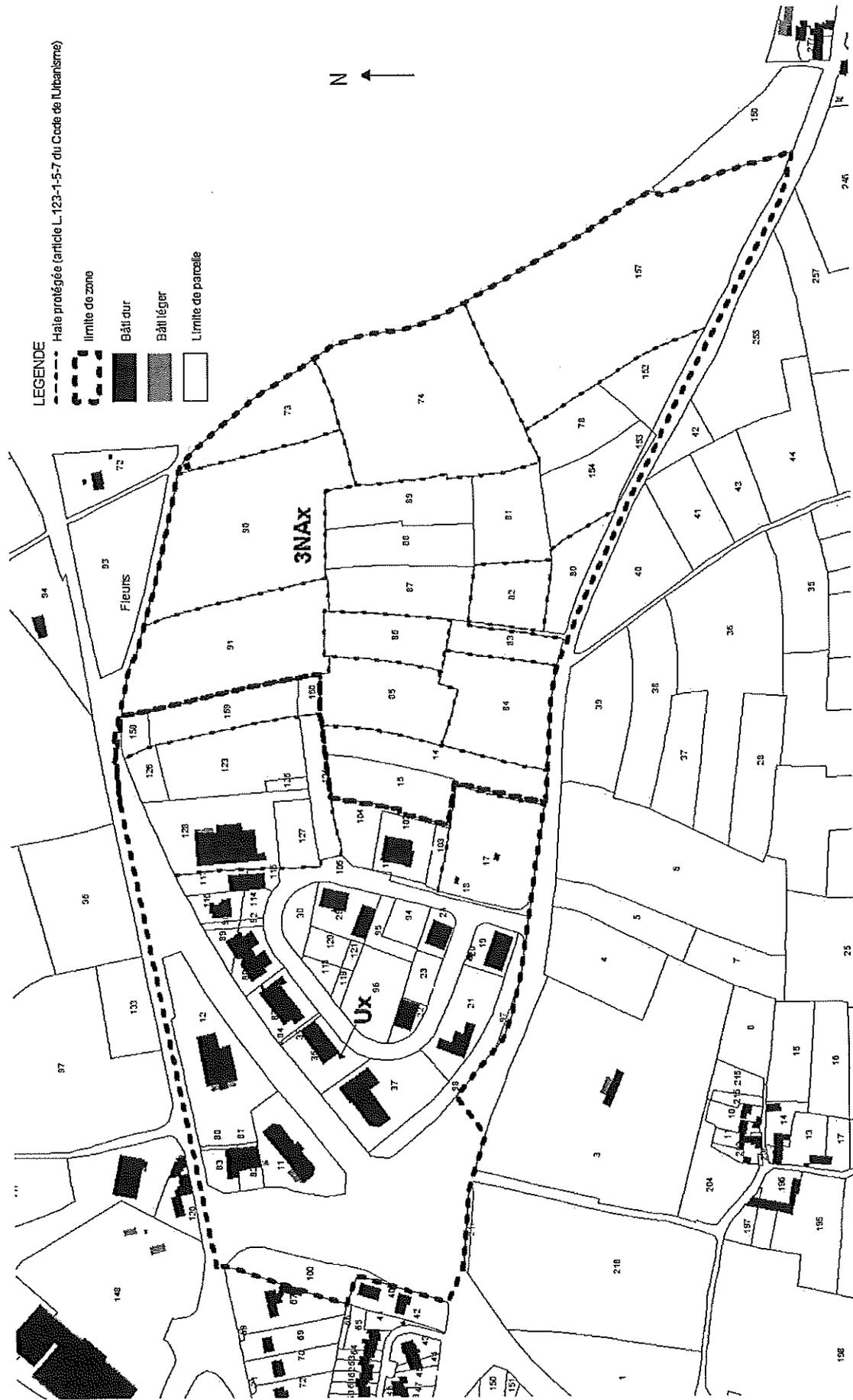


- Enfin, un changement sur le plan de zonage du POS est à prendre en compte puisqu'il s'agit de supprimer l'emplacement réservé n°9. Ce dernier, au profit de la commune, destiné à l'aménagement de voirie doit disparaître du document graphique. Cette opération est aujourd'hui réalisée.
- 

Extrait plan de zonage du POS à modifier



### 3.2- Plan de zonage modifié



## **4- Les modifications apportées au règlement écrit**

### **4.1- Justifications des modifications**

Le règlement écrit du POS fait l'objet de transformations pour les zones Ux et 3NAx. L'ensemble des 14 articles de ces zones sont concernés par une évolution de rédaction. Afin de poursuivre la réalisation de la ZAC « Extension de la ZA des Costils », le règlement écrit du Plan d'Occupation des Sols doit être cohérent avec les principes définis dans le cadre des études d'urbanisme. Dans cette logique, la rédaction des 14 articles reprendra celle définie lors du PLU annulé en l'adaptant aux particularités du POS.

Par ailleurs, une modification de l'article 1 de la zone NC sera intégrée afin de permettre la construction, les équipements et les installations nécessaires au service public d'intérêt général ou collectif. Cette disposition est reprise depuis le règlement de la zone A du PLU jusqu'à lors en vigueur. Elle permettra notamment la création du bassin d'orage prévu dans l'aménagement de la ZAC sur la parcelle AT 93.

### **4.2- Le règlement écrit modifié**

#### **ZONE Ux**

**La zone Ux correspond aux secteurs d'activités situés en continuité du bourg (zone des Costils et zone des hauts-Vents)**

#### **Section 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **ARTICLE UX 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES**

Sont autorisées les constructions de bâtiments à usage industriel ou artisanal, commercial, administratif et publics.

Les constructions à usage d'habitation sont admises sous réserve :

- D'être destinée au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans la zone,
- D'être intégrées au bâtiment à usage professionnel.

##### **ARTICLE UX 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

- Les établissements industriels lourds susceptibles de causer de graves dommages à l'environnement ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les constructions à usage agricole ;
- Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs ;
- Le stationnement des caravanes, les campings, les garages collectifs de caravanes ;
- Les installations et travaux divers autres que les aires de stationnement ouvertes au public, et les affouillements et exhaussements nécessités par la construction des bâtiments et de leurs dépendances.

Sont exclus de ces interdictions les constructions, aménagements et installations nécessaires aux équipements publics et infrastructures d'intérêt général ou collectif et notamment ceux liées à la déchèterie et à la gestion des eaux pluviales.

## **Section 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UX 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).

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie.

### **ARTICLE UX 4 –DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

Le pétitionnaire se rapprochera du gestionnaire de réseaux d'eau et d'assainissement.

#### **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 d'assainissement.

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'acidité anormales. Il appartiendra à chaque pétitionnaire de prendre toutes dispositions pour leur neutralisation.

#### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales :

- dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe,
- dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur ou de l'aménageur, permettant l'écoulement des eaux pluviales

Des aménagements spécifiques (bassin d'orage...) pourront être exigés afin d'éviter l'engorgement du réseau pluvial.

#### Eaux résiduaires industrielles

Si la nature des effluents n'est pas compatible avec la capacité du réseau ou de la station d'épuration, un pré-traitement sera exigé.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement sont dirigées vers le réseau de collecte des eaux usées.

Les lignes de distributions d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication doivent être enterrées.

### **ARTICLE UX 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non règlementé.

### **ARTICLE UX 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement de fait<sup>1</sup> lorsqu'il existe,
- soit à une distance minimale de **5 mètres** des voies.

Cependant peuvent être implantés, sur la marge de reculement, des bâtiments techniques de faible emprise tels que : poste transformateur, local d'accueil.

### **ARTICLE UX 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

Les constructions seront implantées à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

---

<sup>1</sup> « L'alignement de fait » est le retrait prépondérant constaté de l'implantation des façades sur rue par rapport à la voie.

**ARTICLE UX 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

**ARTICLE UX 9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder **60 %** de la superficie totale du terrain.

**ARTICLE UX 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des bâtiments professionnels ne doit pas excéder **12 mètres** (ouvrages techniques, cheminées et autres infrastructures inclus).

Un dépassement de ce plafond est autorisé sur une superficie ne dépassant pas 5% de la surface totale de la parcelle.

**ARTICLE UX 11 – ASPECT EXTERIEUR****a) Aspect des bâtiments**

Les constructions doivent présenter autant que possible une simplicité de volume et une unité de structure et de matériaux permettant une bonne intégration urbaine. Toutes les façades doivent présenter une unité architecturale.

Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage.

Les constructions à usage d'habitation « d'inspiration contemporaine » issues d'une démarche de création architecturale de qualité <sup>2</sup> pourront déroger aux dispositions réglementaires énoncées ci-dessus (à l'exception de l'alinéa relatif aux clôtures).

**b) Clôtures**

Les clôtures doivent être constituées de haies vives d'essences locales d'une hauteur minimum de 1,60 mètre, et éventuellement doublées d'un grillage ou treillis plastifié de couleur verte.

Elles doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation, notamment à proximité des carrefours et des accès aux établissements.

---

<sup>2</sup> Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural.

Toutefois, les clôtures pleines revêtues d'un enduit des deux côtés (d'une hauteur maximale de 1,80 mètre) sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée.

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 UX 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique.

Les places de stationnement sont spécifiquement réservées à cet usage. Il est interdit d'y affecter des stockages ou d'y implanter des aires de vente.

#### **ARTICLE UX 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Pour organiser l'espace, la découpe des parcelles devra tenir compte du maillage bocager. Ainsi, les haies bocagères existantes à l'intérieur du secteur devront être conservées en vertu de l'article L.123-1-5-7 du code de l'urbanisme, certaines seront à recréer, ceci pour structurer les nouvelles parcelles. Ces haies seront composées d'essences locales.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement. Elles seront entourées de haies ou de plantes arbustives.

Il est demandé dans tout projet de veiller à créer des lignes d'arbre ou haies de manière à limiter les effets des vents dominants. Il doit être aménagé un espace vert d'au moins 10 % de la superficie totale de la parcelle. Dans le cas d'un lotissement, cette règle s'appliquera sur la superficie totale du lotissement.

Des rideaux d'arbres ou des haies doivent masquer les stockages extérieurs. Les espaces libres, et en particulier les marges de recul en bordure de voie, doivent être plantés et traités en espaces verts.

### **Section 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UX 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non règlementé.

#### **ARTICLE UX 15 – DEPASSEMENT DU C.O.S**

Sans objet

**Zone 3NAx**

Les zones à urbaniser dites zones « 3NAx » concernent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et le règlement (art. R.123-6 du Code de l'Urbanisme).

Le secteur 3NAx est une zone à urbaniser à vocation d'accueil d'activités économiques sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

**Section 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE 3NAx 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES**

Cette zone pourra être ouverte à l'urbanisation sous réserve que l'opération d'aménagement porte sur l'ensemble du secteur.

Sont autorisées les constructions de bâtiments à usage industriel ou artisanal, commercial, administratif et publics.

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées sous réserve d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans la zone et d'être intégrées avec le bâtiment à usage professionnel.

**ARTICLE 3NAx 2 – OCCUPATION ET UTILISATION 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), les campings

Sont exclus de ces interdictions les constructions, aménagements et installations nécessaires aux équipements publics et infrastructures d'intérêt général ou collectif et notamment ceux liés à la déchèterie et à la gestion des eaux pluviales.

**Section 2 – CONDITION DE L'UTILISATION DU SOL**

**ARTICLE 3NAx 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 650 et la RD 23 sont interdits.

Le chemin du Viacou doit être conservé.

**ARTICLE 3NAx 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 et de se rapprocher du gestionnaire de réseaux d'eau et d'assainissement.

En résiduaires industrielles : si la nature des effluents n'est pas compatible avec la capacité du réseau ou de la station d'épuration un pré-traitement sera exigé.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement sont dirigées vers le réseau de collecte des eaux usées.

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 distribution de gaz, d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication doivent être enterrées.

#### **ARTICLE 3NAx 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

#### **ARTICLE 3NAx 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions seront implantées à une distance minimale de 10 mètres par rapport à l'alignement de la RD650, de la RD23 et des voies de desserte internes (se reporter à l'étude L.111-1-4).

Cependant peuvent être implantés, sur la marge de reculement, des bâtiments techniques de faible emprise tels que : poste transformateur, local d'accueil.

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

#### **ARTICLE 3NAx 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

Les constructions seront implantées à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives ;

#### **ARTICLE 3NAx 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

#### **ARTICLE 3NAx 9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60% de la superficie du terrain.

#### **ARTICLE 3NAx 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des bâtiments professionnels ne doit pas excéder 12 mètres (ouvrages techniques, cheminées et autres infrastructures inclus).

Un dépassement de ce plafond est autorisé sur la superficie du ou des bâtiments ne dépassant pas 5% de la surface totale de la parcelle.

#### **ARTICLE 3NAx 11 – ASPECT EXTERIEUR**

##### **a) Adaptation au sol**

Le niveau du rez-de-chaussée ne devra pas excéder 0,80 mètres par rapport au terrain naturel.

##### **b) Aspect des bâtiments**

Il conviendra de privilégier la qualité architecturale sur l'ensemble du secteur. Il est demandé de définir une palette de couleurs afin d'assurer une uniformité et une harmonie sur l'ensemble du secteur (extension de la zone d'activité « Les Costils »). Pour les nouvelles constructions les matériaux tels que le bac acier, le verre, le béton, la brique, le bois, les plaques d'inox, l'acier étamé ou le polycarbonate sont autorisés. Pour les parcelles situées le long de la RD650 et la RD23, des matériaux de qualité devront être utilisés au minimum sur la façade longeant l'une des deux voies citées. Sur cette façade, un bardage en tôles laquées ou en aluminium pourra par exemple être associé à du bardage bois (ou imitation bois) ou à des cassettes, du verre ou encore du béton.

L'architecture en elle-même devra valoriser le choix des matériaux (se reporter à l'étude « L.111-1-4 »).

##### **c) Clôtures**

Le projet (exprimé à travers l'Etude L.111-1-4 du code de l'urbanisme) privilégie la protection des haies bocagères existantes et la création de nouvelles haies composées d'essences locales mélangées. Cette préservation doit permettre de créer une forme urbaine paysagée et ainsi de conserver la qualité environnementale du site.

Les clôtures doivent être constituées de haies bocagères d'une hauteur minimum de 1,60 mètre éventuellement doublées d'un grillage ou treillis plastifié de couleur verte. Elles seront composées d'essences locales.

#### **ARTICLE 3NAx 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 utiliser des techniques d'hydraulique douce, de manière à maîtriser au mieux le ruissellement urbain à sa source. Les revêtements imperméables classiques sont à proscrire.

#### **ARTICLE 3NAx 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Pour organiser l'espace, la découpe des parcelles devra tenir compte du maillage bocager. Ainsi, les haies bocagères existantes à l'intérieur du secteur devront être conservées en vertu de l'article L.123-1-5-7 du code de l'urbanisme, certaines seront à recréer, ceci pour structurer les nouvelles parcelles (se reporter à l'esquisse figurant dans l'Etude paysagère L.111-1-4). Ces haies seront composées d'essences locales.

Les haies bocagères existantes de part et d'autre du Chemin Rural dit du Viacou devront être conservées, voire régénérées.

→ Afin d'isoler les futures constructions par rapport à la RD 650, il est demandé de conserver et étoffer la haie existante plantée en limite Nord du secteur (le long de la RD 650) au moyen de plantations d'essences locales (arbustes et bosquets d'arbres).

La bande de retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement de la RD 650 devra être agrémentée d'espaces verts et convenablement entretenue.

Les aires de stationnement seront entourées de plantations. En outre, il conviendra d'utiliser des matériaux drainants pour leur revêtement. Des rideaux d'arbres ou des haies doivent masquer les aires de stockages extérieurs. Les espaces libres, et en particulier les marges de recul en bordure de voie, doivent être plantés et traités en espaces verts.

Les espaces verts conservés ou plantés devront couvrir au total plus de 15% du secteur.

### **Section 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 3NAx 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)**

Non réglementé

#### **ARTICLE 3NAx 15 – DEPASSEMENT DU C.O.S**

Sans objet

**Zone NC****Section 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE NC 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES****I- Occupations et utilisations du sol admises**

- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole ou considérées comme le prolongement nécessaire de cette activité.
- Les constructions, ouvrage ou travaux à usage d'habitation dès lors qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'exploitation agricole et qu'elles sont implantées à proximité du siège d'exploitation.
- Les aménagements, les surélévations, les extensions mesurées des bâtiments existants ainsi que l'édification d'annexes non contiguës à ceux-ci sous réserve de respecter l'aspect général préexistant.
- Les activités d'accueil touristiques à caractère agricole (camping à la ferme, gîte ruraux)
- **Les constructions, équipements et installations sous réserve qu'elles soient nécessaires aux services publics d'intérêt général ou collectif.**

## II- 5- L'étude d'urbanisme en application de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme

### 5.1- Justifications des modifications

Par la circulation sur la RD 650, la commune des Pieux est concernée au titre de l'article L111-1-4. En effet, à défaut d'une réflexion préalable sur les zones non bâties le long de la RD 650, il serait institué une zone non aedificandi de 75 m de part et d'autre de cette route.

L'objectif de la présente étude est d'apporter une réflexion préalable et globale sur les abords de la voie précitée au travers d'un état des lieux approfondi. Les enjeux qui y sont mis en évidence nous amènent à définir un projet urbain qui trouve sa traduction dans le POS pour la zone 3NAx délimitée dans le règlement graphique.

Cette étude autorisera le reclassement, dans les meilleures conditions, d'une zone naturelle non équipée et réservée à l'urbanisation future en zone de développement en extension de l'actuelle Zone d'Activités des Costils. Le projet qui en découle permettra d'anticiper et d'accompagner le développement de la ville en y incluant les dimensions de sécurité et de protection de l'environnement.

Après l'annulation du PLU, le POS est à nouveau en vigueur sur la commune des Pieux. L'étude L.111-1-4 réalisée parallèlement au PLU de 2008 doit être réintégrée au POS. Quelques ajustements sont nécessaires afin d'être en parfaite cohérence avec le document d'urbanisme (zones Ux et 3NAx) mais également avec le schéma d'aménagement de la ZAC.

Parmi les adaptations,

- La distance minimale d'implantation du bâti par rapport à la RD650 est fixée à 10 mètres (au lieu de 20 mètres fixés préalablement). Il s'agit par cet ajustement de fixer la même distance d'implantation minimale des bâtiments par rapport à la voirie, définie dans la zone d'activité existante accolée (secteur Ux).
- Les emplacements réservés définis en 2008 ne sont pas repris dans la présente étude. La vocation ou l'emplacement de ces réserves pouvant évoluer, les élus ne souhaitent pas reporter pour le moment les emplacements réservés qui étaient prévus dans le PLU.
- Les esquisses du projet d'extension de la Z.A des Costils ont été remplacées par les versions plus récentes. Ces versions sont celles présentées dans l'étude d'impact de la ZAC.

## 5.2- L'étude L.111-1-4 actualisée

### Introduction

#### Objet de l'étude

L'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme dispose que « en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des voies express et des déviations au sens du Code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation, au sens du code de la route. Cette interdiction ne s'applique pas :

- ✓ Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- ✓ Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- ✓ Aux bâtiments d'exploitation agricole
- ✓ Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou extension de constructions existantes. Les dispositions des alinéas ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le PLU ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment « des nuisances, de la sécurité, de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

Pour considérer que l'on se situe en partie actuellement urbanisée de la commune, il est indispensable de savoir si les parcelles déterminées comme terrain à bâtir constituent des hameaux et terrains immédiatement contigus au bourg ou aux hameaux.

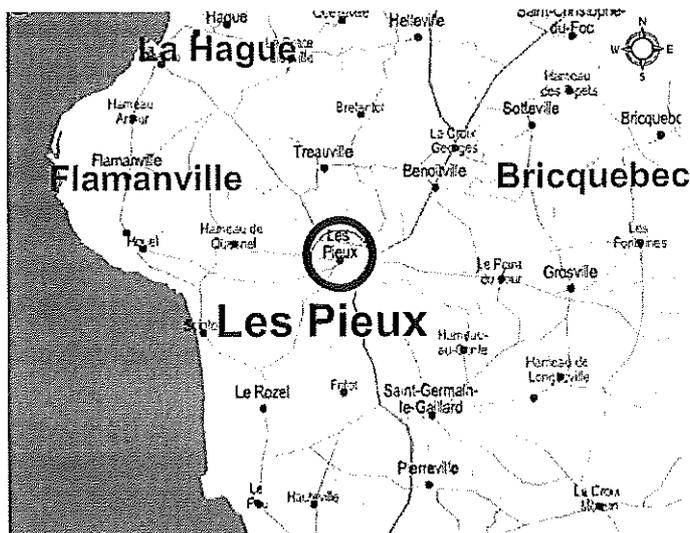
Au regard de ces critères, fort est de constater que la commune est traversée par la RD 650, voie express et cette voie est classée à grande circulation.

Par la circulation sur la RD 650, la commune des Pieux est concernée au titre de l'article L111-1-4. En effet, à défaut d'une réflexion préalable sur les zones non bâties le long de la RD 650, il serait institué une zone non aedificandi de 100 m de part et d'autre de cette route.

L'objectif de la présente étude est d'apporter une réflexion préalable et globale sur les abords de la voie précitée à travers un état des lieux approfondi. Les enjeux qui y sont mis en évidence nous amènent à définir un projet urbain qui trouve sa traduction dans le POS pour la zone 3Nax délimitées dans le règlement graphique.

Cette étude autorisera le reclassement, dans les meilleures conditions, d'une zone naturelle non équipée et réservée à l'urbanisation future en zone de développement en extension de l'actuelle Zone d'Activités des Costils. Le projet qui en découle permettra d'anticiper et d'accompagner le développement de la ville en y incluant les dimensions de sécurité et de protection de l'environnement

## 1

Etat des lieux**1.1. Le contexte régional**

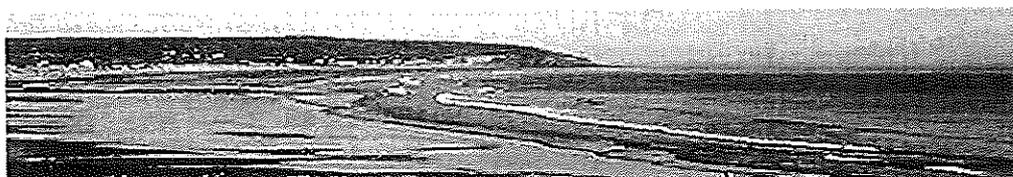
La commune de Les Pieux, chef-lieu de canton, est située en bord de mer, sur un site vallonné.

La ville des Pieux, est le chef - lieu d'un canton qui regroupe quatorze autres communes : Benoistville, Bricqueboscq, Flamenville, Grosville, Héauville, Helleville, Le Rozel, Pierreville, Saint Christophe du Foc, Saint Germain le Gaillard, Siouville, Sotteville, Surtainville et Tréauville.

Localisée dans le département de la Manche, dans l'arrondissement de Cherbourg et la circonscription de Valognes, cette ville va bénéficier à nouveau du développement de Flamenville (Construction de l'E.P.R.) tout en gardant son charme de ville de bord de mer.

Etendue sur une superficie de 15,25 km<sup>2</sup>, la ville accueille près de 3 500 habitants, soit une densité de : 228 habitants au km<sup>2</sup>.

La particularité de cette ville réside dans sa topographie puisqu'elle est bordée par la mer (coté plage de Sciotot), culmine à 123 mètres à l'emplacement de sa mairie puis voit son altitude diminuer à l'entrée de ville. Lorsque l'on vient de l'intérieur des terres, il est difficile de savoir que la commune des Pieux, perchée au sommet d'une colline, possède une façade maritime. Il n'y a donc pas de perception de la mer à partir du centre-ville.



*Plage de Sciotot*

La zone d'étude longe une portion de la RD 650.

## 1.2. Le contexte communal

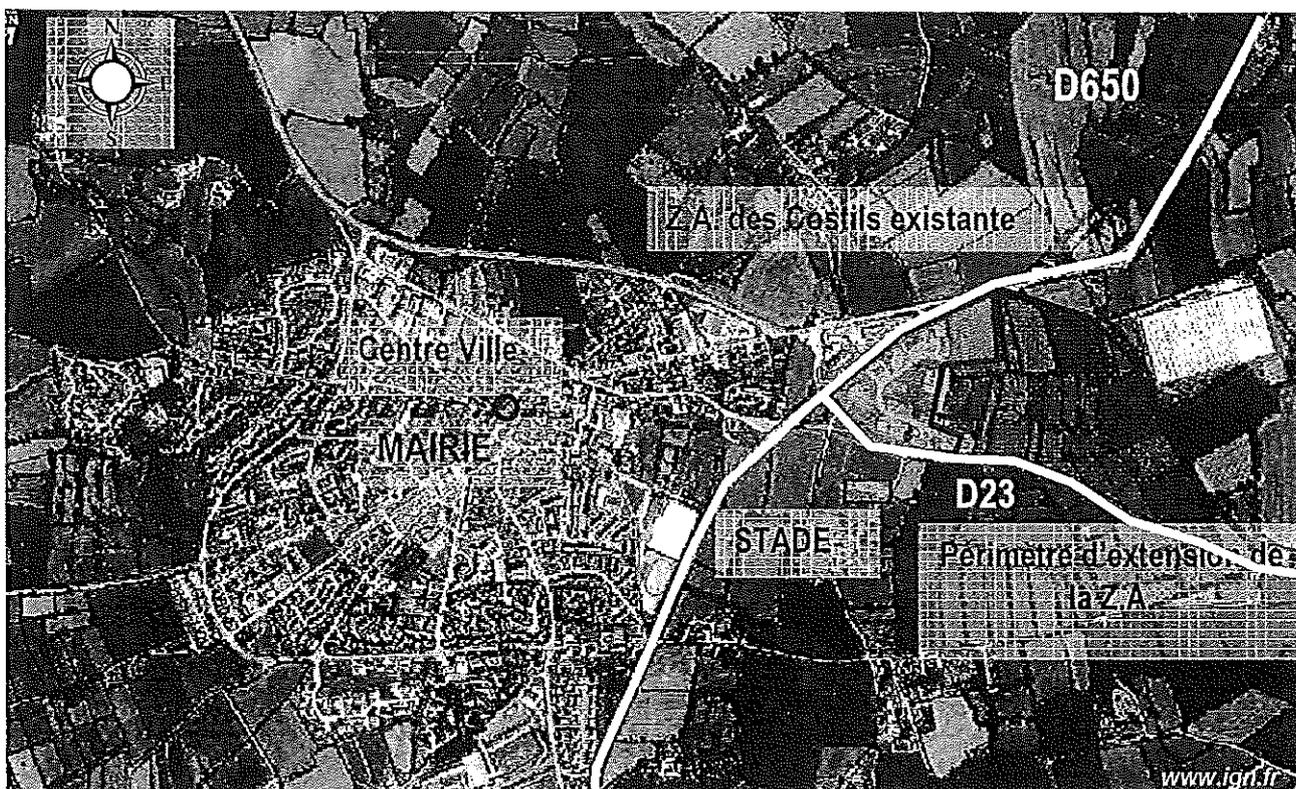
La zone concernée par la future zone de développement se situe à l'Est des Pieux, le long de la RD 650.

Le site est situé à l'entrée de la ville entre la RD23 (au sud), la RD650 (au Nord), la ZA des Costils existante à l'Est et un chemin de terre à l'Ouest. Il est en contrebas du centre-ville. Un stade de football, générant ponctuellement une importante circulation, est situé sur la D23 en face de l'entrée de la Zone d'activités.

Actuellement les parcelles (plus de 10 ha) sont bordées de haies bocagères et essentiellement cultivées ou en jachère. Elles préservent ainsi un aspect rural à l'entrée de ville.

A l'avenir le projet devra tenter de conserver cet aspect naturel pour ne pas défigurer l'entrée de ville. Par ailleurs, la circulation densifiée dans la zone d'activités en extension nécessitera des aménagements de voiries pour préserver la sécurité des automobilistes et des piétons.

*Vue aérienne du site*



### Urbanisme :

Dans le Plan d'Occupation des Sols (POS), la zone d'étude sera classée en zone 3 NAX : zone à urbaniser à vocation d'accueil d'activités économiques.

Cette zone de développement futur chevauche le périmètre déterminé par l'article L-111-1-4 et nécessite d'être aménagée selon un projet cohérent, en tenant compte des enjeux du site en terme de qualité paysagère et de sécurité des usagers ou bien pour limiter les nuisances.

La zone concernée par l'étude L111-1-4 :



**LEGENDE**

-  RD650
-  Bande de 75 mètres
-  ZA des Costils existantes
-  Périmètre du projet
-  Périmètre de l'étude L.111-1-4
-  limite zone
-  Haies protégées  
(L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme)

### 1.3. Description de la RD 650

La Route Nationale 804 ou RN 804 était une route nationale française reliant « Le Pont », lieu-dit sur la RN800 (environ 5 km de Cherbourg-Octeville centre) à Barneville-sur-Mer. Suite à la réforme de 1972, elle a été déclassée en RD 904, et aujourd'hui la RD 650, route côtière joignant Cherbourg à Pont-de-la-Roque, près de Coutances.

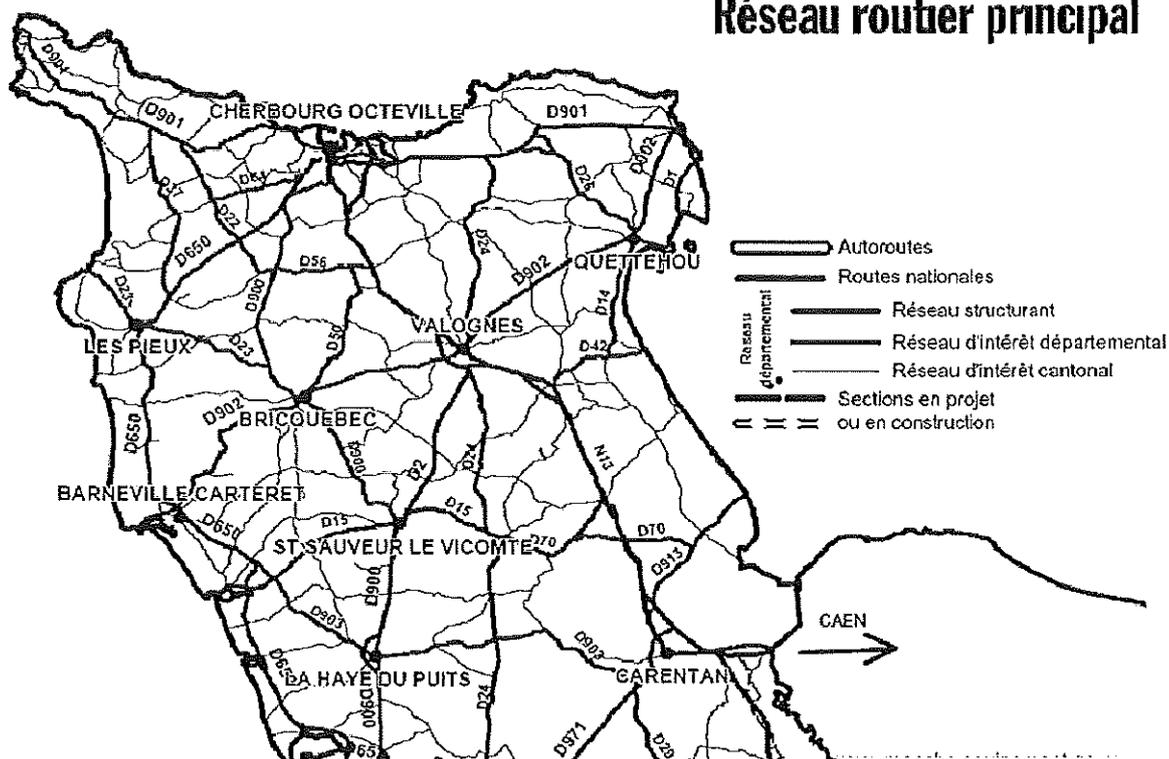
#### SITUATION :

Cette route est très usitée car elle relie Coutances à Cherbourg. De plus, en longeant la côte à partir de la commune des Pieux, elle dessert les stations balnéaires des côtes ouest de la Manche jusqu'à Coutances.

La RD 650 fait partie du réseau structurant des routes départementales de la Manche.

Système  
d'information  
géographique

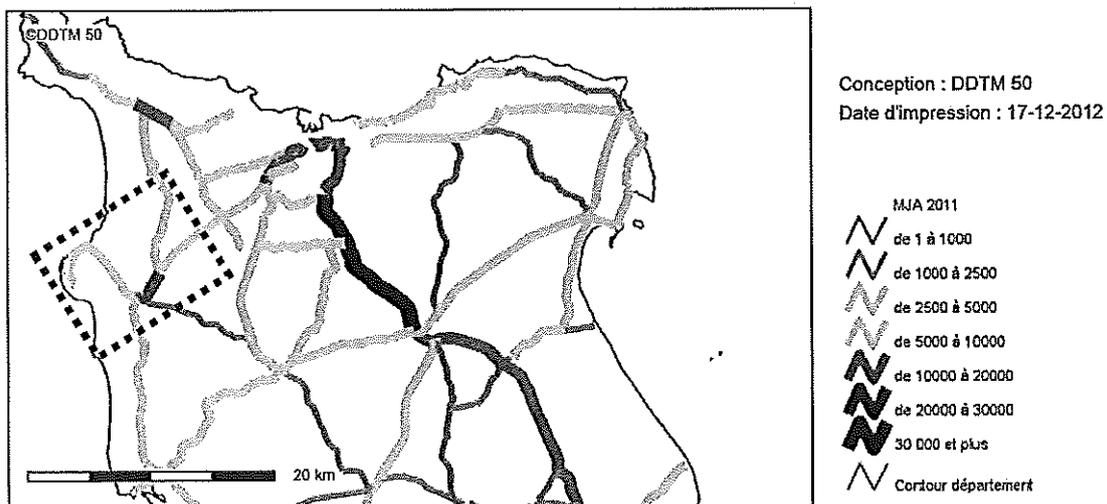
### Réseau routier principal



**TRAFIC :**

La RD 650, et plus particulièrement la portion entre Les Pieux et Cherbourg, fait partie de la catégorie « Des voies routières dont le trafic journalier moyen oscille de 5 000 à 10 000 véhicules / jour annuel », avec une moyenne de 9018 véhicules par jour. Sur la commune des Pieux le trafic des véhicules s'additionne à celui des habitants des Pieux et à celui des véhicules qui se dirigent vers la côte en venant par la D23. Il s'intensifie donc avec une moyenne journalière de 10 080 véhicules dont 8,6 % de PL (+ de 6 m) avec jusqu'à 11 000 véhicules par jour.

La sécurité des usagers du site et de la RD 650 devra être prise en compte pour la réalisation d'aménagements dans la zone étudiée.

**Traffic routiers du Département de la Manche**

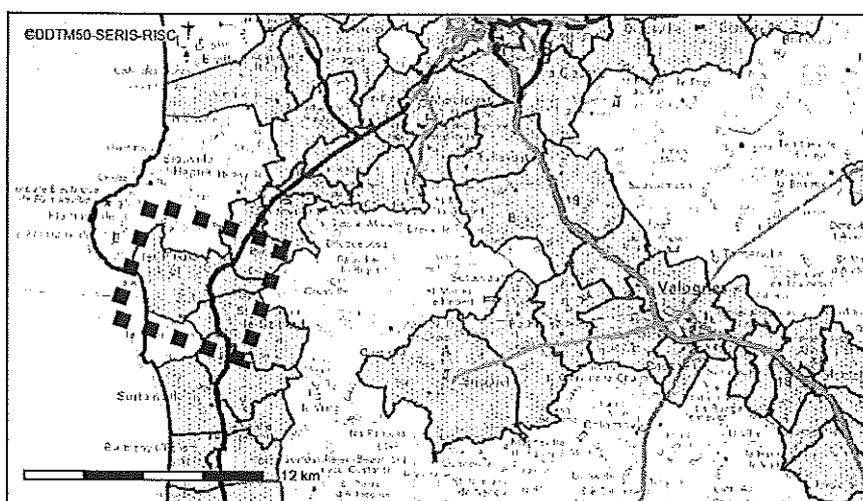
Carte publiée par l'application CARTELIE

© Ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement  
SG/SPSSI/PSI/PSI1 - CP2I (DOM/ETER)

**BRUIT :**

Pour le règlement d'urbanisme, les infrastructures sont classées d'après leur niveau d'émission sonore. En effet, d'après l'article 13 de la Loi Bruit (n°92 – 1444) du 31 décembre 1992, précisé par le décret d'application du 9 Janvier 1995 et de l'arrêté du 30 Mai 1996 certains principes sont établis au niveau réglementaire dans les documents d'urbanisme et au niveau de la construction.

La RD 650 à Les Pieux est classée de type 3, c'est-à-dire ayant un niveau sonore de référence entre 6 et 22h qui est compris entre 70 et 76 dB(A) et de 65 à 71 dB(A) de nuit.

**Classement sonore des infrastructures terrestres**

Conception : DDTM 50  
Date d'impression : 17-12-2012

**Description :**

Classement sonore des infrastructures terrestres défini par arrêté préfectoral.

La catégorie de classement est définie en fonction de plusieurs paramètres (trafic > 5 000 véh./jours, structure de la chaussée, rampe, mesures acoustiques ...)

Carte publiée par l'application CARTELIE  
© Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de la Mer  
SG/SPSSV/PS/PS11 - CP21 (DOM/ETER)

Les nuisances liées au bruit devront être prises en compte pour la réalisation d'aménagements dans la zone étudiée.

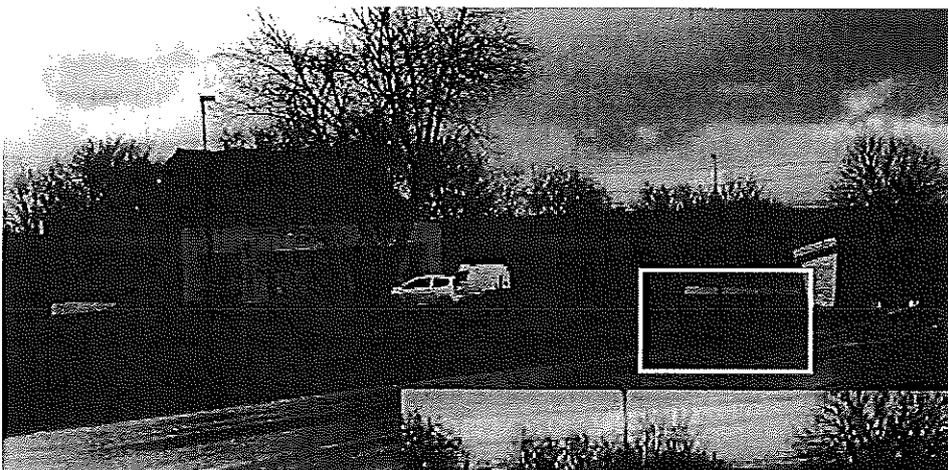


La fréquentation de la route :

Comme nous l'avons vu, la route est classée à fort trafic avec une moyenne journalière dépassant les 10 000 véhicules par jour. De plus les travaux de l'E.P.R. à Flamanville induisent une circulation plus chargée ces derniers mois. Enfin, Le trafic de la Zone d'Activités va venir augmenter le trafic déjà conséquent de la RD 650 et probablement augmenter le taux de Poids lourds.

La visibilité :

La visibilité de la route légèrement en courbe est améliorée par la pente amorcée depuis le centre-ville.



*Une visibilité réduite en sortie de l'ancienne station-service, aujourd'hui réhabilité en traiteur*



Toutefois, il faut relever la présence d'un traiteur donnant directement sur la RD 650 en face du site. Cet artisan-commerçant se situe juste après un virage de la Route Départementale qui amoindrit considérablement la visibilité pour les véhicules sortant du commerce, d'autant plus que la route est bordée de haies bocagères.

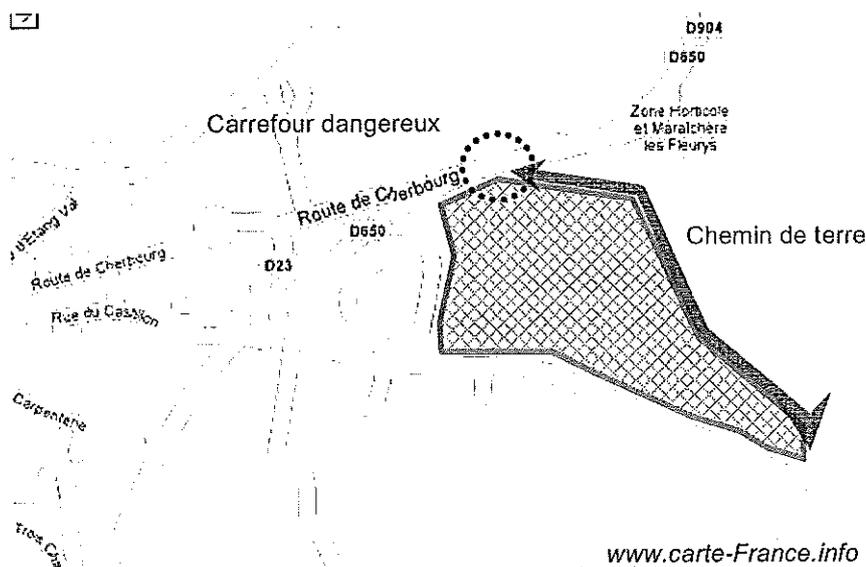
La vitesse des véhicules :

Si elle améliore la visibilité, le dénivelé a tendance à inciter les véhicules qui viennent du centre-ville notamment à rouler à une vitesse supérieure à la limite autorisée.

La dangerosité des croisements :

Les routes qui viennent croiser la RD 650 sur la zone d'étude sont :

- la Route de Cherbourg qui descend depuis le centre-ville et
- le chemin en direction de la zone horticole et maraîchère Les Fleuris actuellement limité à la largeur d'un véhicule.



Actuellement l'accès potentiel au nord du site est séparé de la RD 650 par une zone enherbée triangulaire autour de laquelle se dessinent des voies d'une largeur insuffisante pour envisager la manœuvre de poids lourds en toute sécurité. Ce carrefour constitue déjà aujourd'hui un danger pour les engins agricoles circulant à vitesse réduite qui l'utilisent.

Ce croisement devra être traité en particulier. Un aménagement de carrefour est souhaitable.

**Concernant le secteur du projet, la proximité immédiate de la RD 650 doit être étudiée.**

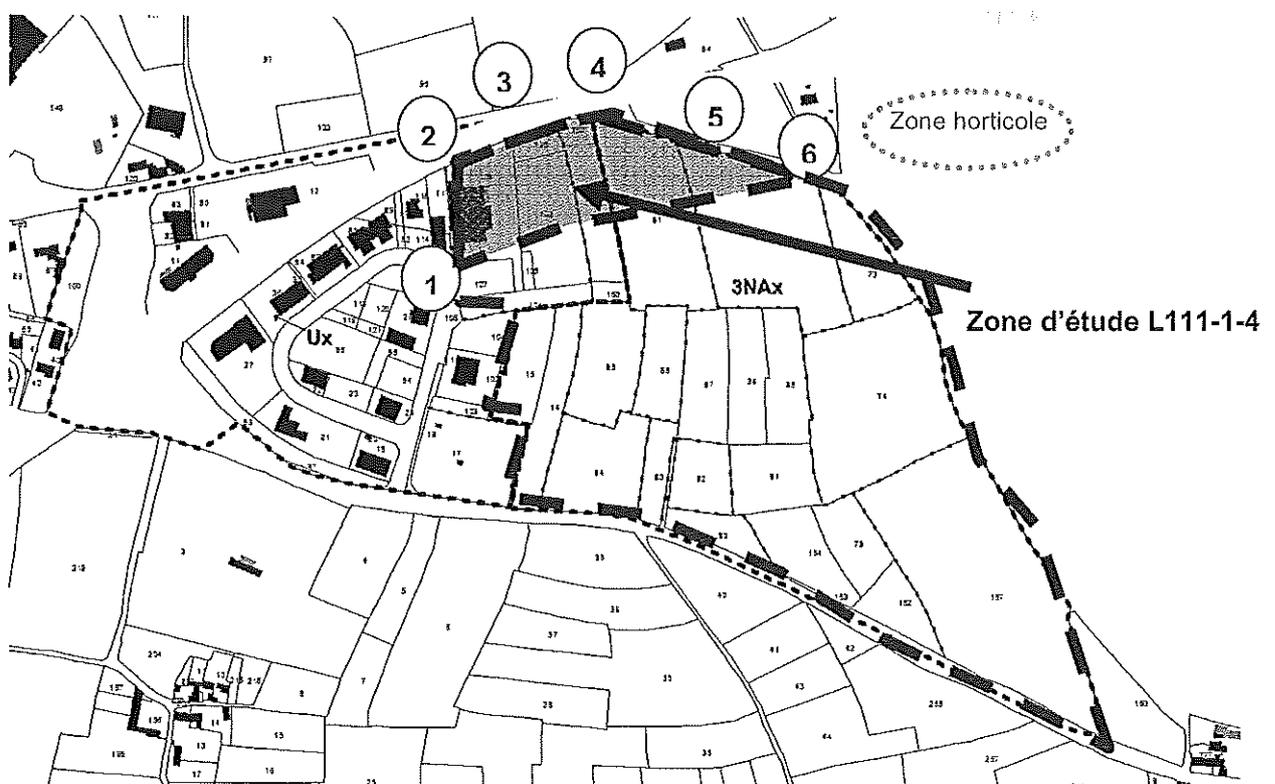
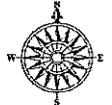
**En conséquence, le projet envisagé doit tenir compte de la dangerosité de cette route et doit proposer des solutions pour répondre à ce problème.**

## 1.4. Analyse paysagère

Actuellement, le périmètre d'étude est bordé par la RD 650 sur le côté nord. Il est par ailleurs en limite de la zone d'activités des Costils à l'ouest tandis que le sud et l'ouest de la zone sont des parcelles agricoles.

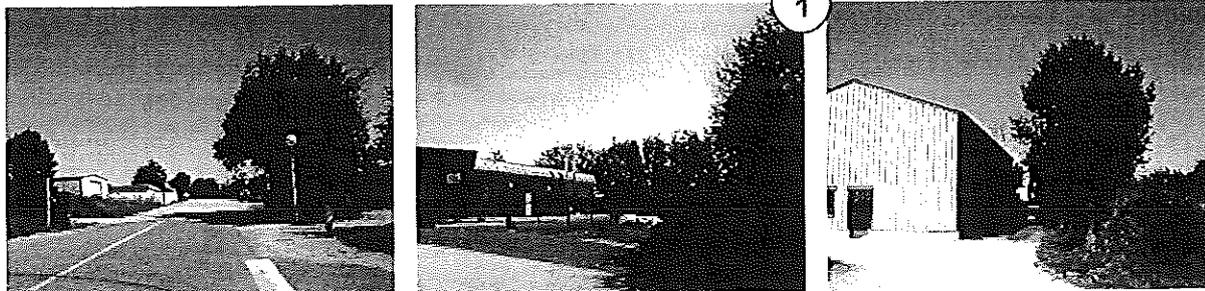
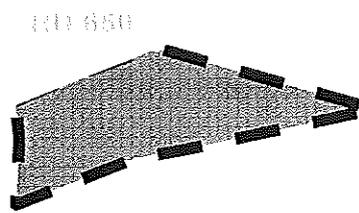
### 1.4.1. Découverte de la zone en images

Les photos sont prises depuis le site ou en direction du site depuis l'extérieur.



### Photos en zone1

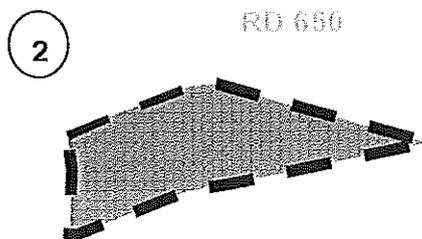
#### La Zone d'Activité existante



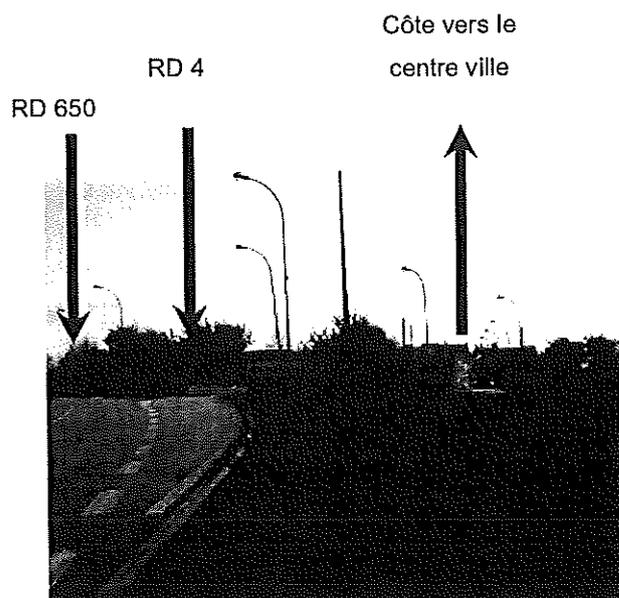
Dans la zone d'activités existante, les bâtiments en bardage métallique s'élèvent sur un ou deux niveaux. Même si certaines parcelles ont conservé les arbres des haies préexistantes, l'effet est peu valorisant en « entrée de ville ». Le projet permettrait de compenser cette « ambiance ».

### Photos en zone 2

#### Au croisement de la RD 650 et de la RD4 (Route de Cherbourg en direction du centre-ville)



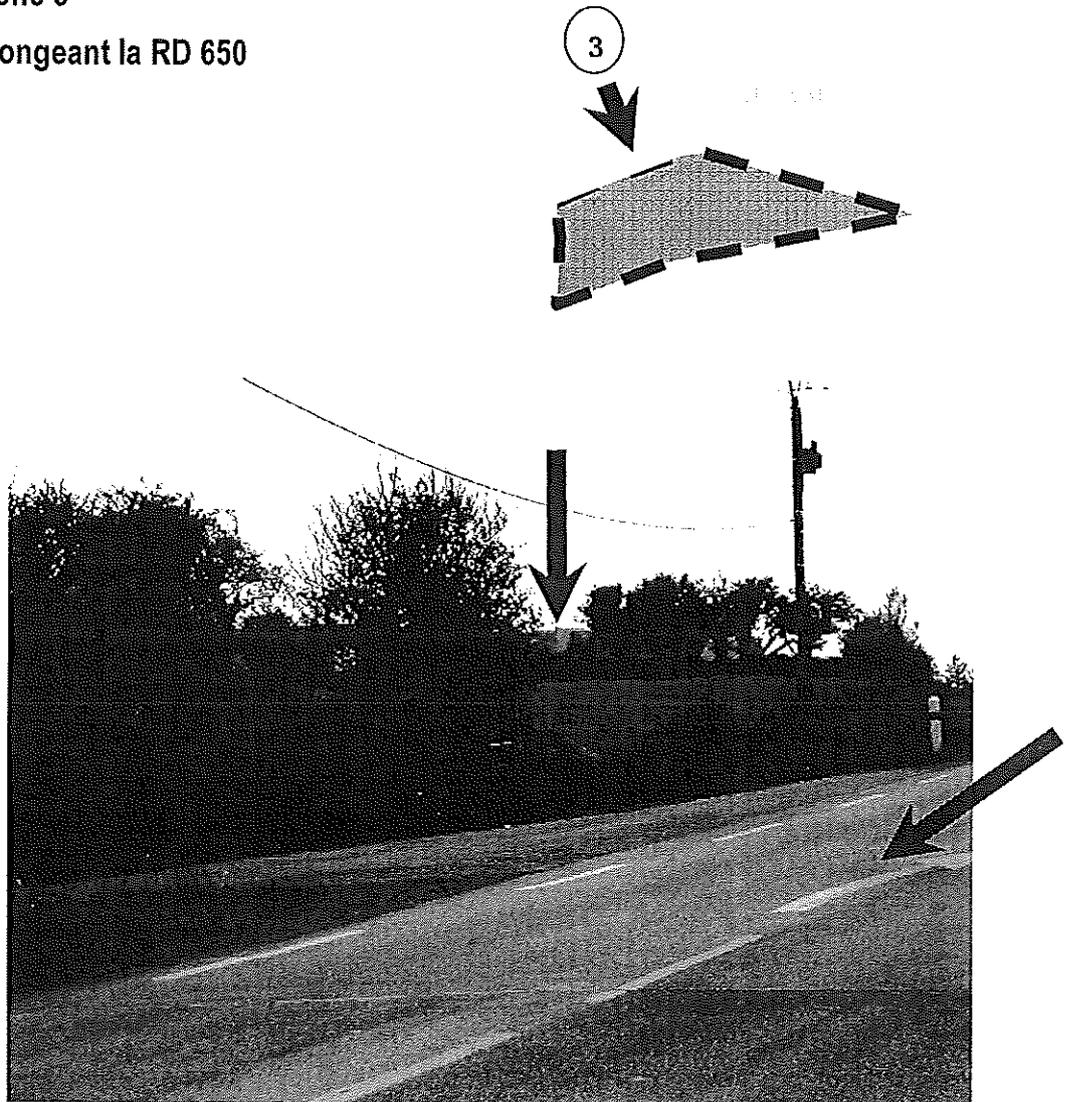
La RD 650 longeant le site avant le triangle  
enherbé : en 2 voies



La RD 4 en direction du centre-ville est en sens unique pour  
des raisons de sécurité

### Photos en zone 3

#### La parcelle longeant la RD 650



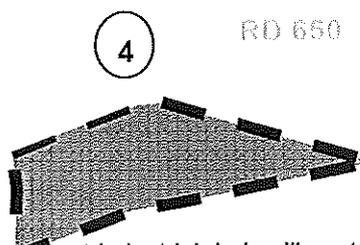
Cette parcelle (Numéro 768 sur le cadastre) longeant directement la RD 650 n'est pas bordée d'une haie sur talus ; la vue est donc totalement ouverte sur la route.

La RN 650 se trouve très proche visuellement et physiquement de la parcelle du projet. Des plantations devront être prévues.

Le champ visuel entre la parcelle et la RD 650 est totalement ouvert. Cet espace sera donc à étudier particulièrement en termes de sécurité.

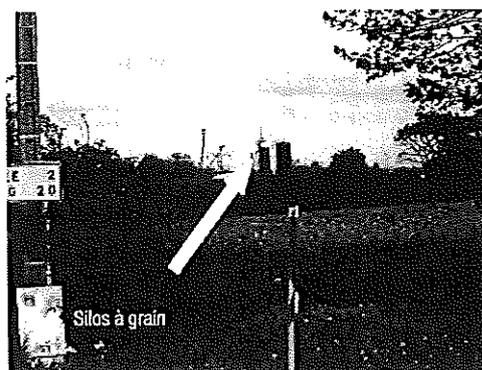
## Photos en zone 4

### La zone triangulaire enherbée

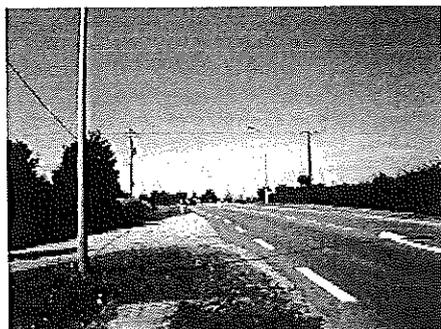


En abordant le site par la Route de Cherbourg, Le développement industriel de la ville est davantage perceptible et le paysage bien que rural, est un peu moins préservé. La proximité de Flamanville se lit dans le paysage par la présence de lignes à haute tension présentes en arrière-plan du site.

Des silos à grain rouillés, dans la zone horticole et maraîchère les Fleuris, donnent une impression d'abandon et ponctuent verticalement les lieux, tandis que les toits des serres horticoles sont dissimulés par les haies bocagères et préserve l'intégrité du paysage.



Les différentes vues depuis le triangle enherbé entre la zone du projet et la RD 650 :



Depuis la RD 650, vue en direction du centre-ville (non encore perceptible). La route est légèrement en côte. La route est ponctuée verticalement par les pylônes électriques.



Pour plus de sécurité : la zone herbeuse triangulaire existante semble tout à fait appropriée à un aménagement d'un carrefour giratoire

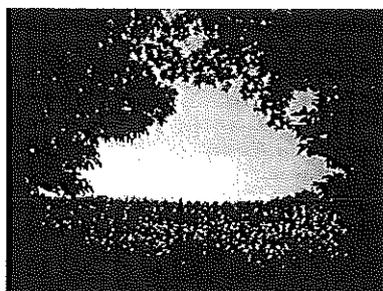
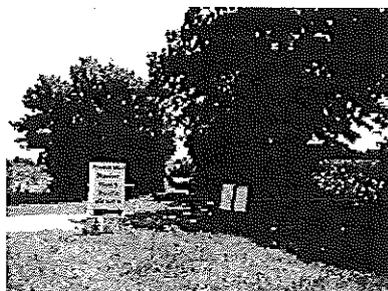


Vue de la RD 650 en direction de Cherbourg au niveau de la zone herbeuse triangulaire.



Vue sur la route d'accès à la Zone horticole et maraichère Les Fleuris. Avec ses haies bocagères et ses cultures, l'ambiance est ici toute différente et l'impression de ruralité prévaut.

Ce paysage offre une atmosphère paisible et traditionnelle. Les haies bocagères cernant chaque parcelle créent une ambiance champêtre caractéristique de la Normandie. Ce système bocager est bien préservé avec des haies plantées sur des talus au pied desquels des fossés récupèrent les eaux pluviales.



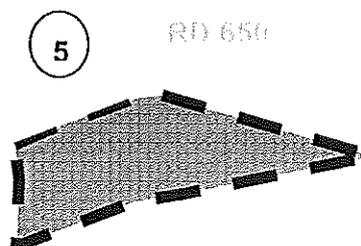
Les percées existantes dans les haies (entrées de parcelles) offrant un effet de fenêtre pourront être maintenues.

La haie concourt à la richesse de la biodiversité mais également à la prévention de l'érosion des sols, à la reconquête ou au maintien de la qualité de l'eau, elle offre un effet de brise-vent, fourni du bois de chauffage un matériau pour les clôtures. Enfin le maillage des haies participe à la préservation des paysages bocagers typiques de la région.

En conséquence, la trame bocagère perceptible à cet endroit devra être maintenue.

## Photos en zone 5

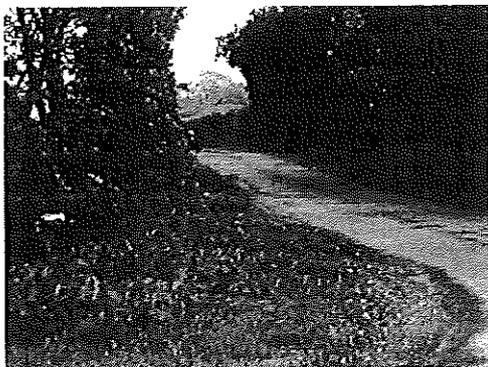
### Le chemin rural reliant la RD 650 à la Zone horticole



La route qui aboutit sur la Zone horticole longe le site potentiel de l'extension. Ici la vue est totalement fermée sur le site par des haies très denses d'un côté tandis qu'elle s'ouvre sur un paysage de culture

de l'autre. Ce déséquilibre crée un effet d'épaulement, le regard est alors naturellement orienté vers un seul côté de la route

La longueur de vue est toutefois écourtée par une haie dense située le long de la RD 650 et qui doit en amoindrir le bruit.



Le chemin rural depuis la zone triangulaire



Vers la RD 650 en venant du Centre horticole

Les haies bocagères sur cette portion de route sont des haies « basses ». Ces parcelles sont toutefois totalement isolées de la route par les haies bocagères denses des parcelles qui longent la RD 650 et ne font pas partie du périmètre du projet



Les « Haies basses » longeant la zone d'étude  
offrent toutefois un écran visuel

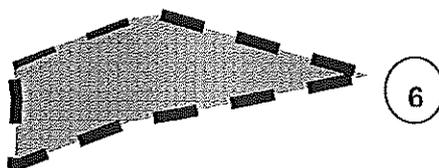


Une haie dense et haute au fond de la parcelle  
longeant le chemin rural coté RD 650 (parcelle  
non incluse dans le projet d'extension) isole la  
zone du projet.

Au vue de la densité de plantation existante, cet espace constitue une transition suffisante entre la RD 650 et la zone d'étude.

## Photos en zone 6

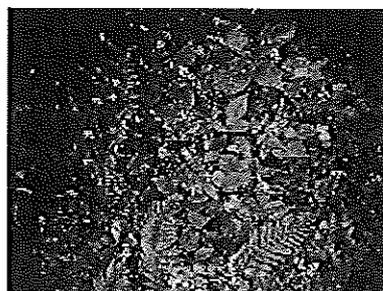
### La chasse qui relie la zone horticole au lieu-dit « La Belle étoile »



Du côté du chemin de terre, dans la voûte d'arbres, l'ambiance devient intime. Le lieu est plein de charme.

Les cimes des arbres se rejoignent en un berceau renversé avec un effet de tunnel, comme pour protéger la route.

Ce cheminement ombragé offre une sensation de fraîcheur. Cette sensation est accentuée par la présence de plantes de sous-bois (fougères, lierre, houx...)



Le chemin qui longe le site par l'Est est un chemin rural utilisé pour la desserte agricole. Il souligne le caractère agricole de la zone. Il est entouré de haies sur talus très denses, ajoutant une touche supplémentaire à son caractère « bucolique » et assombrissant la voie. Ce chemin est un atout de la zone en terme de desserte.

Un élagage des branches basses et un revêtement adéquat permettraient à des engins lourds d'y circuler à sens unique.

#### **1.4.2. Les haies bocagères**

Les populations floristiques présentes sur le site sont caractéristiques de celles présentes sur l'ensemble de la commune.

Le bocage est en fait un maillage de parcelles de taille et de formes différentes, mais encloses par des haies qui peuvent avoir des structures tout à fait distinctes.

### Les espèces existantes sur le site

Les haies présentes sur le site étudié sont composées de plusieurs strates :

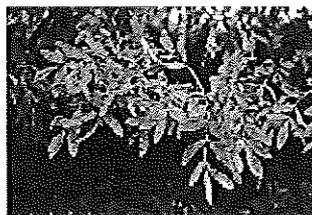
- d'arbres de haut-jet comme le châtaignier (*Castanea sativa*), le frêne (*Fraxinus excelsior*), le chêne (*Quercus sp.*) et le hêtre (*Fagus sylvatica*). Ces arbres forment la strate la plus haute mais aussi la plus touchée par le mauvais entretien et le moindre remplacement
- d'arbres de cépée tels que l'érable champêtre (*Acer campestre*), le Charme (*Carpinus betulus*), le noisetier (*Corylus avellana*),
- d'arbustes de bourrage comme le sureau (*Sambucus sp.*), le Cornus, l'Aubépine (*Crataegus monogyna*),...
- d'espèces herbacées telles que le lierre (*Hedera helix*), le chèvrefeuille (*Lonicera japonica*), les orties (*Urtica dioica*), les ronces (*Rubus sp.*)...



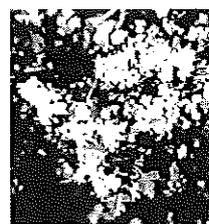
Châtaignier



Erable champêtre



Frêne commun



Aubépine monogyne



Charme



Noisetier



Genêt



Cornouiller

Ces essences pourront servir de base botanique pour les haies-type à installer.

### **Le rôle des haies bocagères**

Une haie ainsi constituée protège le bétail et les cultures du vent fort et des rigueurs de l'hiver et constitue un bon ombrage l'été. Par ailleurs, les haies, bosquets, et arbres isolés sont des habitats fonctionnels qui forment un réseau de grande valeur écologique pour de nombreuses espèces animales. Ce sont des lieux de reproduction, de refuge, d'alimentation et de déplacement pour ces espèces. La haie concourt également à la prévention de l'érosion des sols, à la reconquête ou au maintien de la qualité de l'eau, elle fournit du bois de chauffage et un matériau pour les clôtures. Enfin le maillage des haies participe à la préservation des paysages bocagers typiques de la région.

Or depuis une cinquantaine d'années, les éléments constitutifs des bocages sont apparus comme une contrainte pour les pratiques agricoles. Le réseau dense qu'ils formaient s'est érodé, à la suite d'arrachages et d'un entretien parfois inadapté. Beaucoup perdent les qualités pour lesquelles elles étaient plantées.

Dans la commune des Pieux, les haies bocagères gardent un rôle important : elles sont des éléments structurants du paysage communal, bloquant certaines vues, soulignant les autres, apportant une atmosphère intimiste à certaines parcelles.

En dehors de l'espace où elles ont été arrachées, les haies majoritairement rehaussées par des talus laissent à peine entrevoir les constructions aux alentours. Une partie des haies devraient toutefois être complétées et débarrassées du lierre qui les étouffe.

En conséquence, le projet présenté devra maintenir au moins partiellement les haies existantes et prévoir un renforcement des plantations du côté de la RD 650.

### **Conclusion :**

**Les enjeux paysagers sont :**

- Préserver le maillage bocager existant comme un gage d'intégration du bâti
- Développer le maillage bocager à l'intérieur du site afin de créer une zone qui soit en cohérence avec le bocage existant.
- Préserver les haies vers la zone d'activités existante pour limiter les nuisances visuelles et le bruit.
- Préserver, dans la mesure du possible, les haies sur talus bordant la chasse

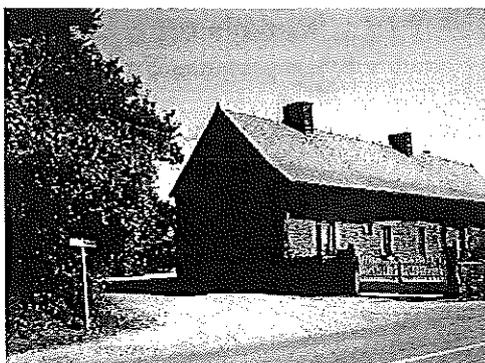
## 1.5. Analyse urbaine

### 1.5.1. Analyse du POS

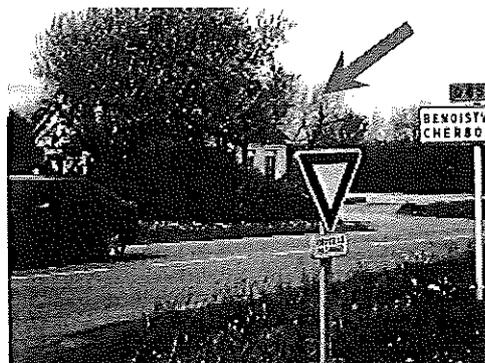
Les zones d'extension de la zone d'activités des Costils est classée en 3NAX dans le POS. C'est une zone à urbaniser à vocation d'accueil d'activités économiques sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Il existe une réelle continuité entre les zones artisanales actuelles classées en Ux et le secteur de projet qu'est la zone 3NAX.

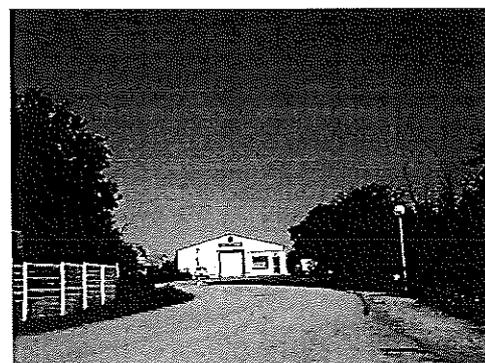
### 1.5.2. Analyse du bâti :



L'habitat autour de la zone d'extension est extrêmement clairsemé. Il se limite au sud à quelques maisons traditionnelles comme situées en entrée de ville au lieu-dit « La belle étoile ». Ici deux maison traditionnelles en pierre avec toitures d'ardoise encadrent la route et se trouvent « en bonne intelligence » avec le paysage.



Au nord de la zone d'extension potentielle et dans la bande des 100 mètres concernée par l'étude, une maison isolée de type pavillon longe la RD 650.



Tandis que plus loin, dans la zone d'activités, les bâtiments sont réalisés en bardage métallique sur un ou deux niveaux maximum. Ce type de construction étant moins en harmonie avec le paysage devra donc être intégré par la végétation. Au vu du contraste entre l'architecture de l'habitat et celle de la zone d'Activités des Costils, il est difficile de faire ressortir des éléments prépondérants qui pourraient servir de ligne de conduite pour les futures constructions.

Cette diversité du bâti permet une intégration de plusieurs typologies de bâti.

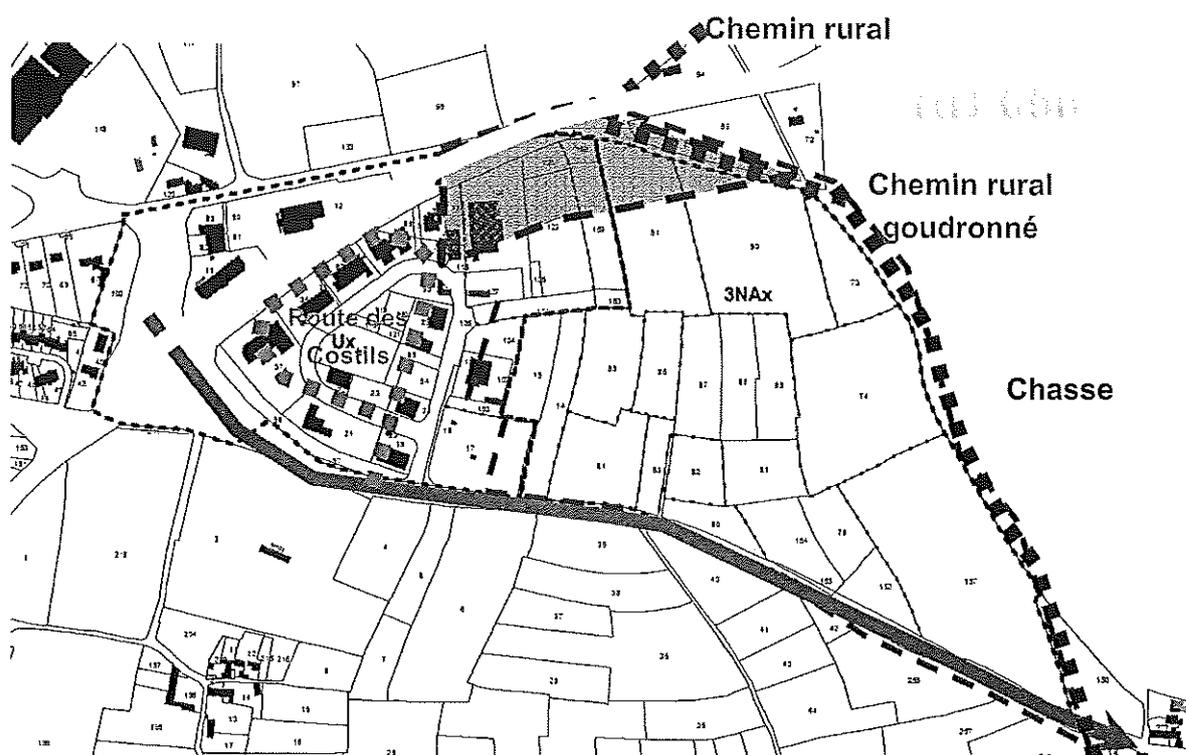
### 1.5.3. Réseaux

L'ensemble des réseaux est existant sur la zone d'activité des Costils, il suffira donc de raccorder la zone d'extension au réseau existant. Ceci est un atout non négligeable en faveur du projet d'extension.

### 1.6. Etude des accès

La zone du projet est potentiellement accessible depuis plusieurs voies :

- la RD 650,
- la RD 23,
- La voie de desserte de la Zone d'Activités existante.



Les voies existantes autour de la zone potentielle d'extension sont un atout pour le projet, d'autant plus que ces voies longent directement le site. En effet, elles permettent de répartir le trafic supplémentaire engendré par l'activité de la zone d'extension **et ainsi de ne pas saturer l'accès par la zone existante.**

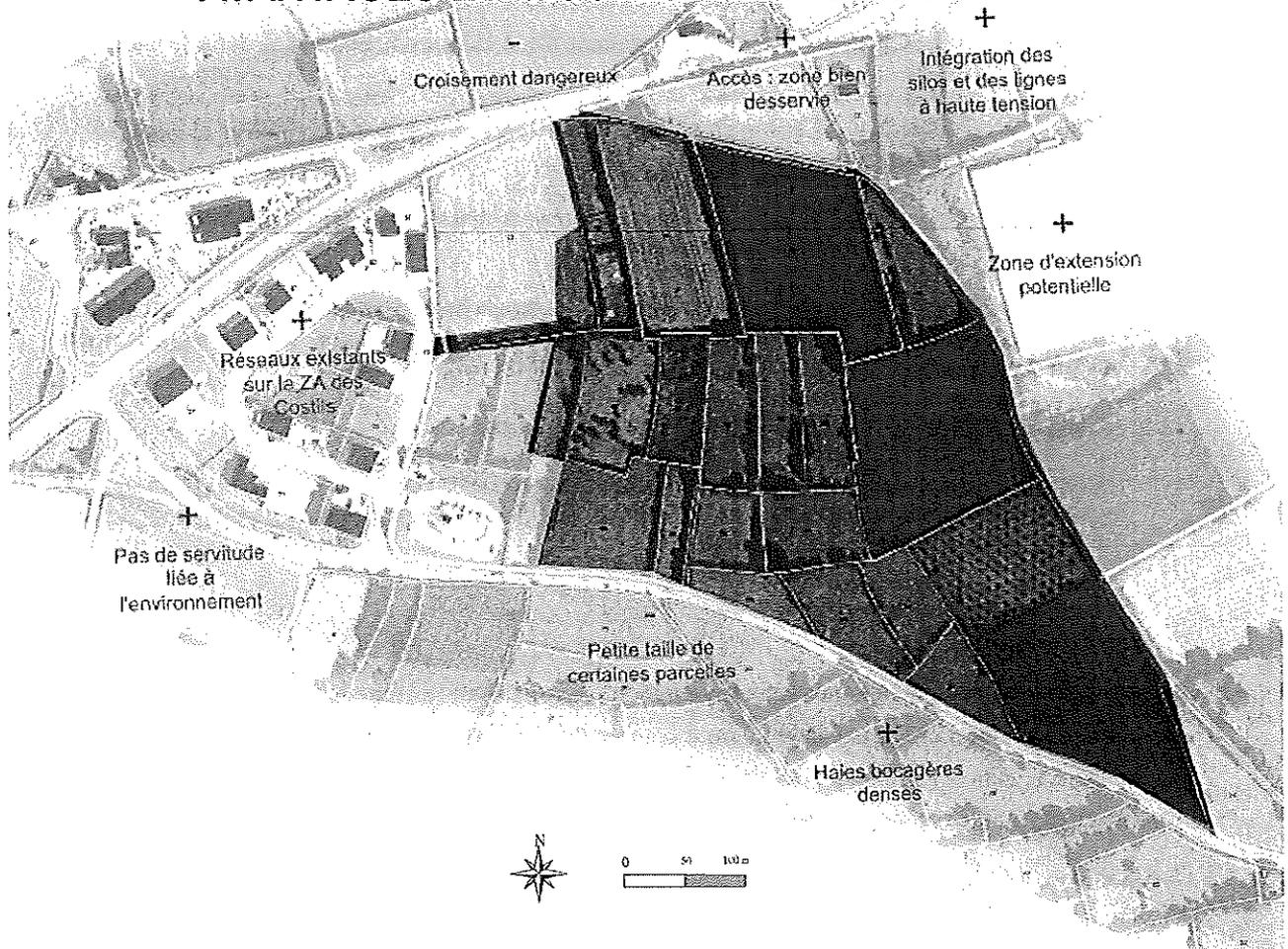
Il sera toutefois nécessaire de :

- créer une voie de desserte interne
- doubler le début du chemin rural pour permettre une circulation à double sens
- et surtout de sécuriser l'accès par ou vers la RD 650 ainsi que l'accès par la RD 23 par des aménagements spécifiques

## 1.7. Les enjeux

- + Accès : zone bien desservie par la RD 650 et la RD 23
- + Situation : En prolongement de la Z. A. existante
- + Dénivelé : la zone d'extension étudiée est peu vallonnée
- + Intégration des lignes à haute-tension et des silos à grains : situés en contrebas de la ville, ils sont à peine perceptibles
- + Les haies bocagères : des haies bocagères plantées sur talus cernent la zone d'extension et bordent les parcelles, ce qui permet une meilleure intégration dans le paysage Les servitudes : il n'y a pas de servitude liée au site
- + Réseaux existants dans la Zone d'Activités des Costils : il suffira donc de raccorder la zone d'extension au réseau existant
- + Le bâti est diversifié et permet une intégration de plusieurs typologies de bâti

### AVANTAGES ET INCONVENIENTS LIES AU SITE



- Un carrefour dangereux : le croisement dangereux avec la RD 650 doit être pris en compte dans la conception du projet
- La taille des parcelles : certaines parcelles sont de petites tailles et de ce fait des haies devront être abattues pour permettre de réaliser un parcellaire plus important répondant aux besoins de la zone

## 2 Le projet

### Etendre la Zone d'Activités et préserver l'environnement

Le projet, dans sa globalité, devra respecter et prendre en compte les objectifs du Plan d'Occupation des Sols

Le projet s'inspire du site dans lequel il s'inscrit.

En conséquence, le principe du projet présenté consiste à :

- Etendre la zone d'activités existante en intégrant les nouveaux bâtiments dans le paysage bocager existant.
- Maintenir au maximum les haies structurantes et intéressantes, à les compléter si nécessaire et à les doubler autour des voies de circulation ;
- Conserver notamment une partie des haies bocagères existantes sur les RD23 et RD650 afin de préserver un aspect rural en entrée de ville
- Pour répondre aux problèmes de nuisances visuelles et auditives : isoler les futures constructions de la RD 650 en étoffant les haies existantes et par la mise en place de bosquets d'arbres afin d'accentuer la mise en valeur de l'ensemble.
- Afin de sécuriser l'accès par la RD 650, aménager un carrefour
- Compte-tenu de la pluviosité, du dénivelé du site et de la réalisation de revêtements imperméables, prévenir les risques liés à l'écoulement des eaux pluviales par l'aménagement de noues et de dépressions paysagères.

#### 2.1. Esquisse

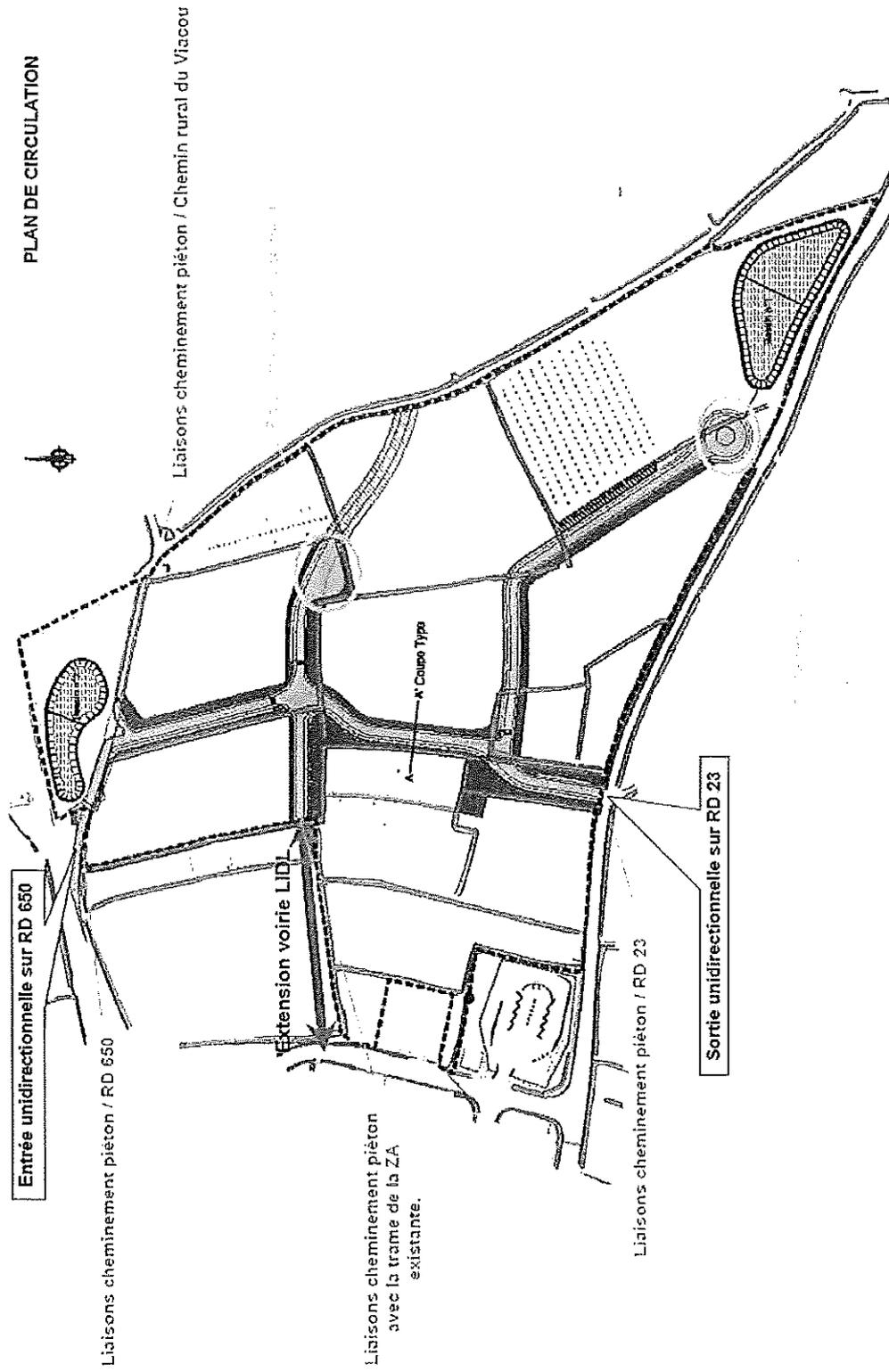
L'élément clef de cet aménagement est : l'intégration paysagère de l'ensemble des zones à urbaniser. L'esquisse (présentée en page suivante) tient compte du parcellaire existant pour organiser l'espace. Les nouvelles voiries se greffent au réseau existant, les haies bocagères sont conservées pour intégrer les bâtis au paysage. Le chemin rural est maintenu et aménagé.

La RD 650 sera bordée par des plantations composées d'essences locales qui faciliteront l'intégration du bâti, et cloisonneront l'espace à l'image de la trame bocagère existante. Afin de limiter les nuisances sonores et visuelles, la RD 650 sera bordée de plantations sur talus.

Les plantations seront mixtes mélangeant des arbres de haut-jet avec des arbustes. Les haies existantes sont conservées pour structurer les nouvelles parcelles. D'autres haies seront plantées pour séparer les lots et border les voiries. Toutes seront composées d'essences endémiques.



### 3.2. Plan de circulation



## 2.3. Argumentation avec prise en compte des nuisances

Le projet dans sa globalité doit respecter l'ensemble des dispositions réglementaires du POS de la commune des Pieux.

Il devra en outre prendre des mesures en rapport avec les quatre critères retenus par la loi :

- Les nuisances (visuelles et sonores)
- La sécurité
- La qualité architecturale
- La qualité urbaine et paysagère

La prise en compte des nuisances dans la réalisation du projet se conçoit à deux niveaux : les nuisances pouvant être générées par le projet sur son environnement direct, ou bien à l'inverse, les nuisances générées par l'environnement sur le projet (bruit de la voie, fort trafic des véhicules...). Il s'agit donc de prendre l'ensemble de ces nuisances en compte et de trouver une solution pour assurer une coexistence sereine entre le projet et son environnement proche.

Elément majeur dans la structure du projet, les haies bocagères sont maintenues dans la quasi-totalité de l'esquisse proposée afin de limiter les nuisances tant sonores que visuelles.

### 2.3.1. Les nuisances visuelles et sonores :

#### Les nuisances visuelles

La prise en compte des nuisances visuelles consiste à prévoir une intégration paysagère forte du projet dans son environnement.

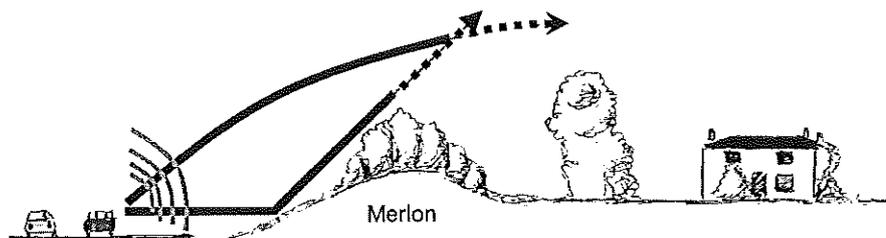
Plusieurs solutions sont préconisées parmi lesquelles la limitation de la hauteur des constructions à 12 mètres.

#### Les nuisances sonores

Nous avons pu voir, dans la première partie de ce dossier que la RD 650 était classée de type 3 c'est-à-dire que son niveau sonore de référence entre (6h et 22h) se situe entre 70 et 76 dB(A). Il est de ce fait indispensable de prendre en compte ce problème dans la réalisation du projet.

A titre indicatif : un talus de terre planté d'une haie permet d'amenuiser de près de 20% les décibels provenant de l'extérieur.

#### Coupe de principe du merlon antibruit



Pour cette raison, et afin de limiter les bruits générés par les routes, les talus plantés existants seront maintenus et complétés si nécessaire.

Les constructions devront être implantées à :

- un minimum de 10 mètres de la RD 650 (au Nord) et des autres routes (RD 23 au sud, chemin d'accès à la Zone d'activité des Costils à l'Ouest.

L'ensemble de la zone dédiée au projet sera entouré de bosquets d'arbres et d'arbustes implantés sur un talus permettant aussi d'atténuer le bruit provenant de la forte circulation. Le renforcement des plantations en bord de voie, tout en conservant et en créant des talus en terre va permettre d'atténuer les bruits générés par le déplacement des véhicules, tant autour que dans le site.

Enfin, les activités des entreprises ne devront pas générer de bruits accentués et persistants susceptibles de nuire au voisinage.

### **2.3.2. Sécurité : les solutions envisagées**

Il s'agit notamment, au sein d'un site bien desservi par les infrastructures en place, de ne pas surcharger celles-ci. Aussi le trafic de la zone sera réparti sur l'ensemble des voies de desserte du site.

De plus une sortie directe de la future zone d'activités sur la RD 650 serait dangereuse. C'est pourquoi un aménagement est suggéré.

Au niveau des croisements, les haies seront plus basses ou discontinues pour améliorer la visibilité des conducteurs.

### **2.3.3. La qualité architecturale : un outil d'intégration**

La hauteur sera limitée à 10 mètres pour se conformer à la hauteur des bâtiments de la zone existante sur les parcelles situées en bordure de la RD 650 et de la RD23, tandis que les bâtiments pourront atteindre jusqu'à 13 mètres sur les parcelles centrales bénéficiant d'un plus important recul depuis la route.

Les enseignes lumineuses seront proscrites sur les parcelles en périphérie.

Il apparaît souhaitable de privilégier la qualité architecturale sur l'ensemble de la zone d'activités. Il est possible de définir une palette de couleurs pour assurer une uniformité et une harmonie sur l'ensemble de la zone d'extension. En termes de couleurs utilisées, tout est une question d'harmonie et parfois de contraste volontaire. Généralement, en l'absence de palette de couleurs définie dans le projet d'une zone d'activités, trop de couleur nuit à la lisibilité. Le choix d'une palette de couleurs est donc préconisé.

Pour cela la sélection de matériaux de qualité doit être un critère important pour les nouvelles constructions. Il existe sur le marché une variété de matériaux tels que le bac acier, le verre, le béton,

la brique, le bois, les plaques d'inox, l'acier étamé ou le polycarbonate. Un bon concepteur sera faire bon usage de cette palette de matériaux pour ne pas produire des « boîtes à chaussures » qui nuisent à l'environnement comme à l'image de l'entreprise.

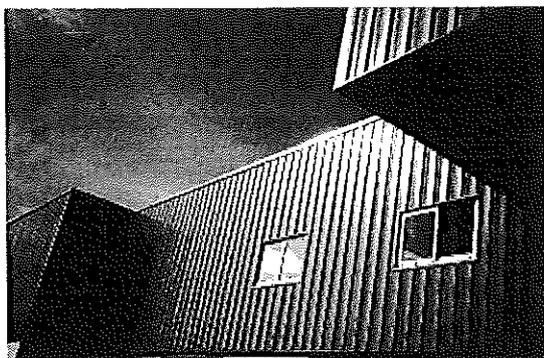
Pour les parcelles situées le long de la RD 650 et de la RD 23, des matériaux de qualité devront être utilisés au minimum sur la façade longeant l'une des deux voies citées. Sur cette façade, un bardage en tôles laquées ou en aluminium pourra par exemple être associé à du bardage bois ou à des cassettes, du bois, du verre ou encore du béton.

L'architecture en elle-même devra valoriser le choix des matériaux. Une bonne association de bardages de formes différentes peut donner de résultat esthétique. Voici quelques photos à titre d'exemple (source sur le site Ace ingenierie).



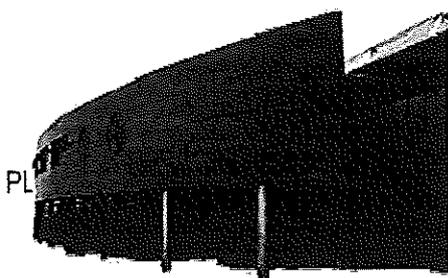
Ci-contre, exemple de combinaison de 4 types de bardage :

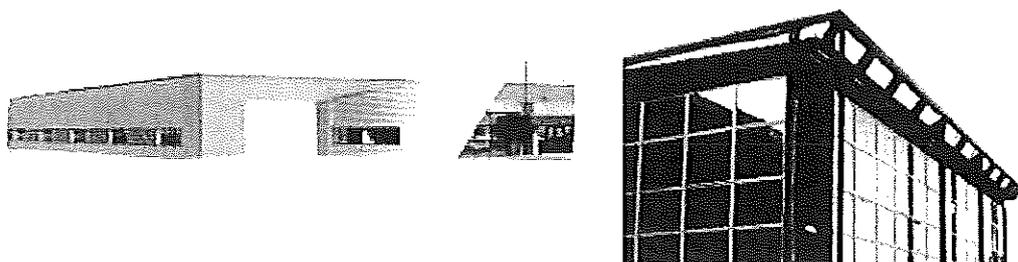
- vertical,
- horizontal,
- plan,
- cassette.



Ici, une mise en œuvre d'un bardage en arrondi.

Divers exemples d'associations de matériaux (cassette, bois, verre, acier...)





#### **2.3.4. La recherche d'une qualité paysagère du site**

Le projet privilégie la protection des haies bocagères. En effet, l'objectif est de préserver les paysages formant la campagne alentour et de ne pas dénaturer l'entrée de ville tant par la RD 650 que par la RD 23.

Actuellement, la ruralité prévaut sur ces espaces et l'urbanisation future doit composer avec l'existence de ces haies, s'intégrer naturellement entre la RD 650 et la campagne environnante. Ces espaces, bien qu'ils soient prévus à la construction, formeront une transition entre l'urbanité et la ruralité. Et pour cela, les constructions nouvelles devront composer avec la trame paysagère actuelle.

La trame bocagère doit également être préservée dans la mesure du possible au sein des différentes opérations d'aménagement. Cette préservation permet de créer une forme urbaine paysagée et ainsi de conserver la qualité environnementale du site.

Les haies existantes sont conservées et régénérées avec des essences locales de type : chêne pédonculé, châtaignier érable champêtre, charme, hêtre, noisetier, genêts, fusain d'Europe, Cornouiller sanguin... Ces haies sont, en tant que filtres visuels, des éléments d'intégration majeurs.

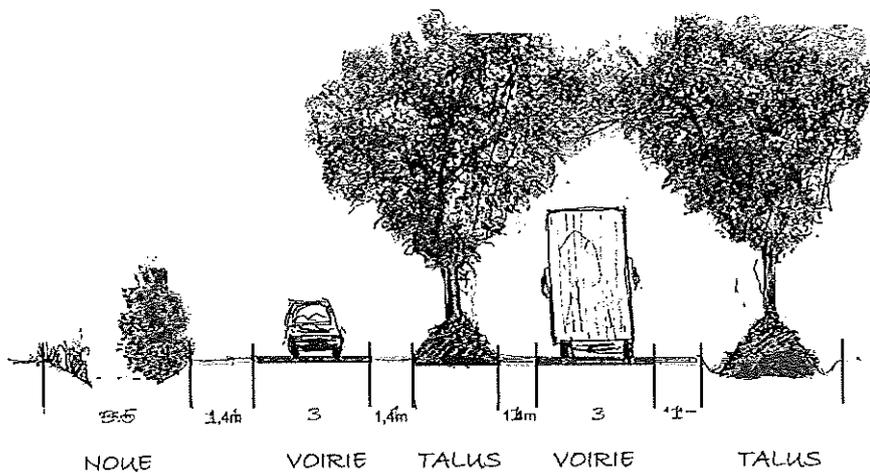
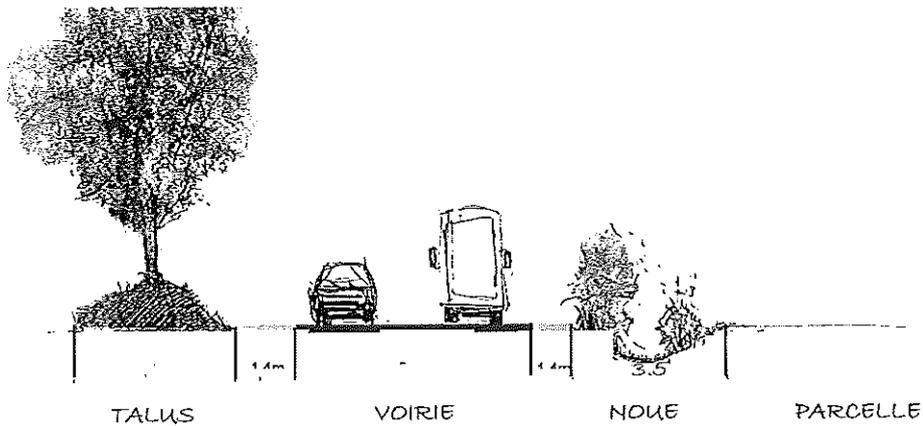
#### **Principe de maintien du maillage bocager :**

- Le plan du cadastre sert de base au plan masse et à l'organisation du parcellaire. Le cloisonnement des parcelles permet de limiter les vues profondes.
- Les talus existants, plantés ou non plantés sont maintenus.
- La plupart des haies structurantes sont maintenues et les voies y sont adossées ; en conséquence certaines voies, comme le chemin de terre sont à sens unique.

- Les deux entrées du site sont situées de telle sorte qu'elles génèrent peu d'abattage de haies pour leur création.
- De même la création des giratoires nécessaires à la sécurité du trafic à proximité des entrées n'endommagerait pas les haies.

**Coupes de principe de routes à sens unique ou à double sens  
s'alignant sur des haies bocagères :**

Coupe de principe d'une route à double sens s'adossant sur une haie bocagère existante :



Ici la route à sens unique est complétée d'une voie dans l'autre sens lui-même bordé d'une noue plantée pour récupérer les eaux de ruissellement. Notons toutefois que ce schéma concerne l'accès nord vers la RD650.

**D'autres solutions concrètes sont à envisager pour préserver la qualité paysagère du site :**

- Enfouissement des futurs réseaux électriques et téléphoniques,
- Implantation des bâtiments à 10 mètres minimum de la voie pour l'ensemble des constructions,
- Plantations autour des aires de stationnement et utilisation de matériaux drainants,
- Rideaux d'arbres pour masquer les éventuelles aires de stockage,
- Au total, les espaces verts conservés ou plantés devront couvrir plus de 15% de la zone,
- Intégration d'aménagements spécifiques de type noues et dépressions paysagères afin d'éviter l'engorgement du réseau pluvial,

### **2.3.5. La qualité urbaine du projet**

En premier point le projet est implanté dans la continuité de la zone d'activités existante et de ce fait bénéficiera du rattachement aux réseaux existants.

Pour organiser l'espace, la découpe des parcelles tient compte du maillage bocager.

Les nouvelles voies seront raccordées aux voies existantes avec un souci de répartition du trafic engendré.

La densité des constructions doit être mesurée. Ainsi, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne devra pas dépasser les 60% de superficie de l'ensemble de la zone d'extension.

Enfin, chaque entreprise devra prévoir sur sa parcelle le nombre de stationnement de véhicules correspondant à son activité.

## 2.4. Tableau récapitulatif des mesures

Critères retenus par la loi	Les solutions envisagées
Les nuisances sonores	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bâti implanté à un minimum de 10 mètres de la RD 650 et des autres voies d'accès (sauf bâti technique de faible emprise de type local d'accueil, transformateur...)</li> <li>• Activités des entreprises ne générant pas de bruits accentués et persistants susceptibles de nuire au voisinage</li> </ul>
Les nuisances visuelles	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Intégration du bâti par une trame de haies bocagères, haies en partie existantes ou restituées selon le parcellaire</li> <li>• hauteur du bâti limitée à 12 mètres</li> <li>• Différence entre le niveau du rez-de-chaussée et le terrain naturel inférieure à 0,80 mètres</li> </ul>
La sécurité	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réalisation d'un aménagement de type giratoire sur la RD 650 pour ne pas augmenter le facteur de risque</li> <li>• La RD 4 à sens unique étant quasiment parallèle à la RD 650, son entrée se fait après le giratoire pour être totalement sécurisée</li> <li>• Répartition du trafic généré par l'activité supplémentaire sur l'ensemble des voies d'accès au site</li> <li>• Aux croisements : haies discontinues ou constituées ponctuellement de massifs d'arbustes à caractère bocager pour améliorer la visibilité des conducteurs et mettre en valeur l'ensemble</li> </ul>
La qualité architecturale	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hauteur des constructions limitée à 10 mètres sur les parcelles en bordure, et à 13 mètres sur les parcelles centrales</li> <li>• Sur les parcelles situées le long de la RD 650 et de la RD 23 des matériaux qualitatifs sont demandés pour la construction au minimum de la façade longeant l'une des deux routes (tels que le bois, le bac acier, le verre, le béton, les plaques d'inox, l'acier étamé...) Ces matériaux qualitatifs pourront être associés à des bardages ou des cassettes.</li> <li>• Le choix d'une palette de couleurs est préconisé pour assurer une harmonie sur l'ensemble de la zone d'extension</li> <li>• Les enseignes lumineuses sont à proscrire sur les parcelles situées en périphérie.</li> </ul>

<p>La qualité paysagère</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Intégration du bâti par des haies bocagères d'une hauteur minimum de 1,60 mètre avec clôture éventuelle en grillage ou treillis verts.</li> <li>• Utilisation d'essences endémiques pour l'ensemble des plantations, pour permettre l'intégration dans l'environnement paysager existant</li> <li>• Cloisonnement des parcelles pour limiter les vues profondes</li> <li>• Maintien des haies autour de la chasse de la Belle Etoile</li> <li>• Doublement de la haie sur la voie reliant la RD 650 à la zone horticole</li> <li>• Conservation des talus existants plantés ou non plantés</li> <li>• Enfouissement des réseaux électriques et téléphoniques</li> <li>• Implantation des bâtiments à 10 mètres minimum de la voie pour l'ensemble des constructions</li> <li>• plantations autour des aires de stationnement et utilisation de matériaux drainants</li> <li>• Rideaux d'arbres pour masquer les éventuelles aires de stockage</li> <li>• Au total, les espaces verts conservés ou plantés devront couvrir plus de 15% de la zone.</li> <li>• Intégration d'aménagements spécifiques de type noues et dépressions paysagères afin de traiter les eaux pluviales du site</li> </ul>
<p>L'urbanisme</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Implantation du projet en continuité de la zone d'activité existante</li> <li>• Intégration de lieux d'informations et de services pour l'ensemble de la zone</li> <li>• Prise en compte du maillage actuel, en s'inspirant du découpage des parcelles existantes pour organiser l'espace</li> <li>• Raccordement des voies nouvelles au réseau viaire existant</li> <li>• Emprise au sol des constructions inférieure à 60% de la superficie du terrain</li> <li>• Le stationnement des véhicules correspondant à l'activité de l'entreprise à prévoir dans chaque parcelle</li> </ul>

## 6- Procédure

Considérant que les changements apportés au dossier du Plan d'Occupation des Sols de la commune des Pieux:

- a. Ne portent pas atteinte à l'économie générale du POS
- b. Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- c. Ne comportent pas de graves risques de nuisances,

La procédure de modification peut être menée selon les dispositions des articles L.123-13, R123-24 et R.123-5 du Code de l'Urbanisme.

En outre, les objets de la présente modification n'amènent pas d'incidence au regard de la compatibilité du document d'urbanisme avec la loi Littoral.

Celle-ci fait en effet référence à plusieurs concepts essentiels, dont la nombreuse jurisprudence a contribué à clarifier les termes : les espaces remarquables, les coupures d'urbanisation, la bande inconstructible des 100 mètres, les espaces proches du rivage, la capacité d'accueil du territoire.

Les projets d'ajustements du règlement affectent des zones urbaines ou à urbaniser qui ne sont pas situées dans des espaces remarquables, ni concernées par des coupures d'urbanisation ou les espaces proches du rivage (mentionnées notamment par le SCOT), ni dans la bande des 100 mètres. Ces zones s'inscrivent en continuité du secteur urbain et correspondent à une extension limitée de l'urbanisation existante.

Concernant la capacité d'accueil, les modifications envisagées sont compatibles avec les principes de l'article L.146-2 du Code de l'Urbanisme, stipulant que « (...) *les documents d'urbanisme doivent tenir compte de :*

- *la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L.146-6,*
- *de la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes,*
- *des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés. »*

En effet, elles ne portent pas atteinte aux espaces remarquables, ni à l'espace agricole. En termes de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés, les secteurs sont classés en zones urbaines et à urbaniser déjà autorisées et disposant des réseaux nécessaires à proximité des terrains. Des études d'aménagement viennent compléter le document d'urbanisme en prenant en considération notamment les circulations, l'accès des véhicules, les haies à préserver et plus largement l'intégration paysagère.