

# Plan Local d'Urbanisme

## 1. Rapport de présentation

### 1.2. Justifications du projet et dispositions pour sa mise en oeuvre

---

#### DOSSIER D'APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du :  
**7 février 2019**

Le Président, **Monsieur Jean-Louis VALENTIN**

## 2. Justification du projet et dispositions pour sa mise en oeuvre

### Sommaire général

<b>1. Explication et justification des choix retenus dans le PLU</b>	<b>4</b>
1.1. Les choix en matière d'environnement et de paysage	5
1.2. Les choix en matière de développement urbain	20
1.3. Les choix en matière de déplacements	34
1.4. Les choix en matière de développement économique	37
1.5. La modération de la consommation des espaces naturels	42
1.6. Compatibilité du PLU avec les documents de rang supérieur	43
<b>2. Application de la loi Littoral</b>	<b>55</b>
2.1. Les Espaces Remarquables	55
2.2. Les coupures d'urbanisation	57
2.3. La bande inconstructible des 100 m	58
2.4. La délimitation des Espaces Proches du Rivage	58
<b>3. Explication des logiques de découpage et des dispositions réglementaires</b>	<b>66</b>
3.1. Approche comparative POS/PLU	66
3.2. Le contenu des 13 articles	75
<b>4. La délimitation et le contenu des zones</b>	<b>79</b>
4.1. Le contenu des zones	79
4.2. Les zones urbaines	81
4.3. Les zones à urbaniser	86
4.4. La zone agricole	89
4.5. Les zones naturelles	90
<b>5. Motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol</b>	<b>93</b>
5.1. Motivations des règles limitant l'utilisation ou l'occupation du sol	93
5.2. Motivations des différents secteurs et périmètres graphiques limitant l'utilisation du sol	95
<b>6. Modalités d'évaluation</b>	<b>98</b>

# 1

## EXPLICATION ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS DANS LE P.L.U.

Les **orientations du PADD** ont été définies dans le **respect des objectifs de développement durable** énoncés aux **articles L. 101-1 et L.101-2 du code de l'urbanisme** et dans le respect du rapport de compatibilité avec les normes supérieures.

Le PADD (projet d'aménagement et de développement durable) s'articule autour de **5 orientations générales d'aménagement et d'urbanisme** se déclinant chacune en plusieurs principes d'action et/ou objectifs.

Ces objectifs intègrent la place qu'occupe aujourd'hui la commune des Pieux dans l'organisation territoriale du **SCOT du Pays du Cotentin**. Afin que la commune puisse tenir son rôle de pôle, dont le fonctionnement et les enjeux dépassent les limites communales, **les orientations, actions et projets du PLU s'inscrivent dans un territoire élargi.**

### **Rappel des orientations et objectifs inscrits au PADD :**

#### **1. Une commune rayonnante et solidaire**

- 1.1. Développer les échanges à l'échelle du grand territoire
- 1.2. Confirmer les qualités de commune-pôle
- 1.3. Accompagner les démarches de développement à l'échelle de la Communauté d'Agglomération

#### **2. Une commune accueillante aux qualités urbaines amplifiées**

- 2.1. Valoriser et créer des lieux de vie, d'échanges et de rencontres quotidiens
- 2.2. Équilibrer la répartition des fonctions urbaines
- 2.3. Définir les conditions d'un programme de construction neuve équilibré et favoriser la diversification de l'offre de logements
- 2.4. Préserver la qualité des ensembles bâtis porteurs d'identité tout en organisant une évolution maîtrisée des secteurs les moins sensibles

#### **3. Une commune ouverte et connectée**

- 3.1. Organiser et favoriser les flux sur la commune
- 3.2. Amplifier les conditions propices au développement des modes actifs
- 3.3. Renforcer le maillage des cheminements doux
- 3.4. Articuler organisation viaire et organisation urbaine projetées
- 3.5. Veiller à la bonne intégration des extensions projetées dans le fonctionnement urbain de la commune, en particulier le quartier de la Lande et du Siquet

#### **4. Une commune dont le développement économique est conforté**

- 4.1. Conforter l'activité économique en lien avec la politique de développement définie par la Communauté d'Agglomération
- 4.2. Développer une politique d'accueil et des parcs d'activités performants
- 4.3. Intervenir sur les secteurs jugés obsolètes
- 4.4. Poursuivre les efforts engagés afin de renforcer l'attractivité du centre-bourg et de ses commerces
- 4.5. Diversifier l'offre touristique et pérenniser l'offre actuelle
- 4.6. Garantir la bonne lisibilité de l'espace agricole et répondre aux besoins de l'appareil productif

#### **5. Une commune articulant nature et urbanité**

- 5.1. Organiser le projet autour d'une trame verte et bleue clairement identifiée
- 5.2. Protéger les espaces naturels les plus remarquables
- 5.3. Préserver et gérer les ressources naturelles
- 5.4. Préserver les biens et les personnes contre les risques naturels
- 5.5. Modérer la consommation d'espaces naturels

## 1.1 Les choix en matière d'environnement et de paysage

Le projet d'urbanisme de la commune intègre **la protection et la promotion de son environnement** et de **son cadre paysager**. Ces éléments garantissent l'attractivité de son territoire, ainsi que la qualité de son développement.

A ce titre, Le PADD met l'accent sur la protection stricte du cadre de vie et sur les enjeux forts du développement durable pour le devenir de la commune.

### 1.1.1) La préservation des espaces environnementaux sensibles

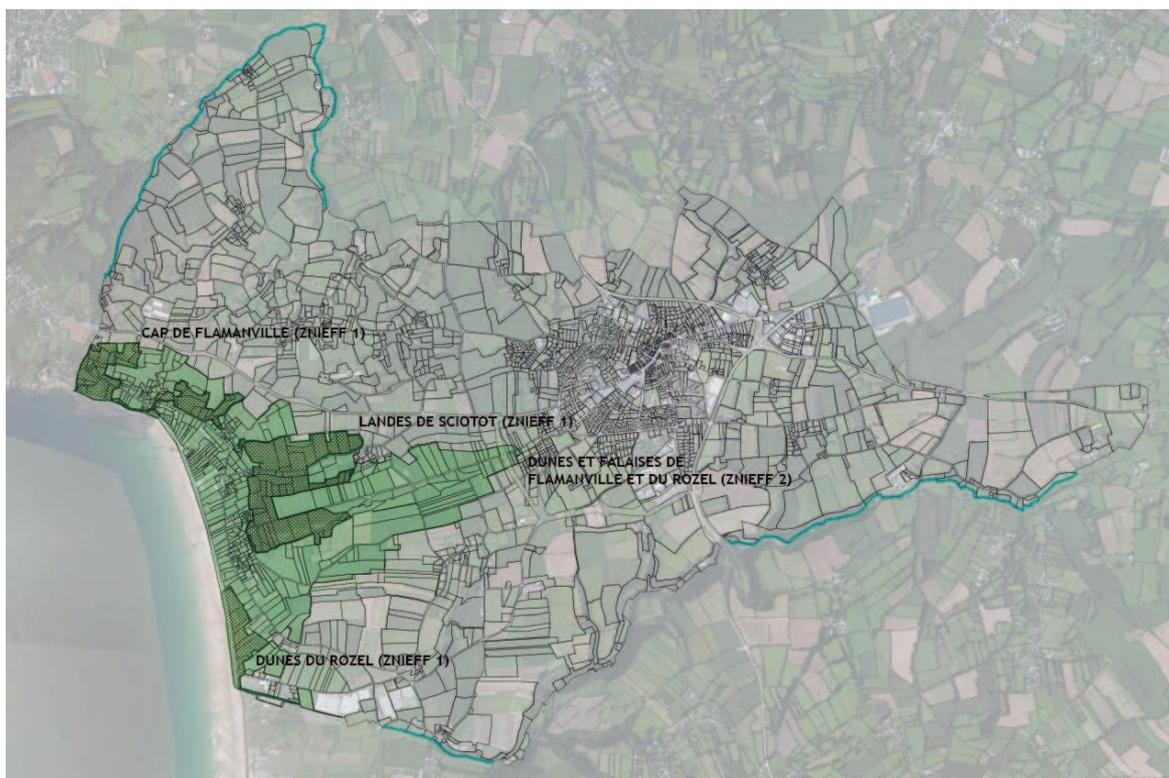
Les dispositions définies sur ce plan s'inscrivent dans la continuité des **objectifs du PADD suivants** :

- 5.1. Organiser le projet autour d'une trame verte et bleue clairement identifiée
- 5.2. Protéger les espaces naturels les plus remarquables

#### a) Les Zones Naturelles d'Intérêt Faunistiques et Floristiques (ZNIEFF)

La commune est également concernée par de nombreux **périmètres d'espace naturel « protégé »** au titre des **inventaires ZNIEFF** de type I et II.

**Trois sont des Z.N.I.E.F.F. de type 1**, c'est-à-dire présentant un intérêt biologique remarquable ; la dernière est de type 2, correspondant à un grand ensemble naturel riche et peu modifié, offrant des potentialités biologiques importantes :



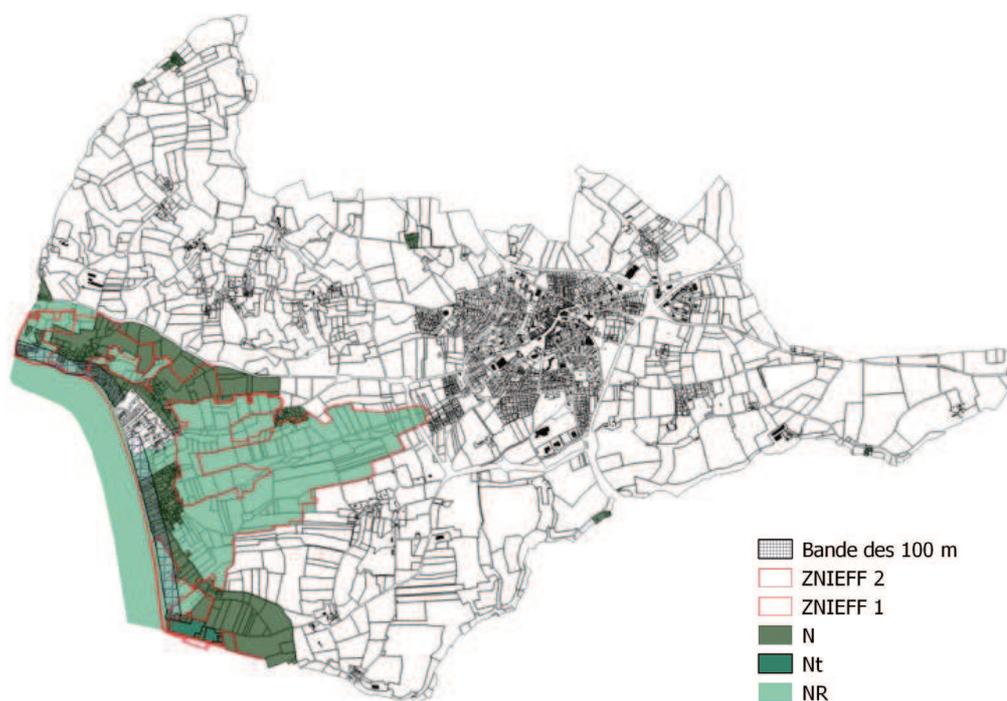
Les ZNIEFF de la commune des Pieux  
Source : DREAL de Basse-Normandie  
Traitement SIG : TECAM

Znieff de type 1	Znieff de type 2
Cap de Flamanville Landes de Sciotot Dunes de Rozel	Dunes et falaises de Flamanville au Rozel

Ces ZNIEFF sont couvertes dans leur quasi-totalité par les zones NR et N, ainsi que le secteur Apr et la zone A (secteur blanc sur la carte ci-dessous).

Ce découpage réglementaire induit une quasi-inconstructibilité des secteurs du territoire couverts par lesdites Znieff, dehors de l'extension mesurée des habitations existantes (voir plus loin). Ce zonage a été spécifiquement défini pour **protéger rigoureusement les milieux sensibles et préserver les potentialités écologiques** des secteurs signalés.

La zone NR – ainsi que le secteur Apr (voir plus loin) – correspond en outre aux **pôles de biodiversité majeure et annexe** identifiés par le SCOT – composante essentielle de la trame verte et bleue de ce schéma – ainsi qu'aux **Espaces Naturels Sensibles** au sens de la loi Littoral.



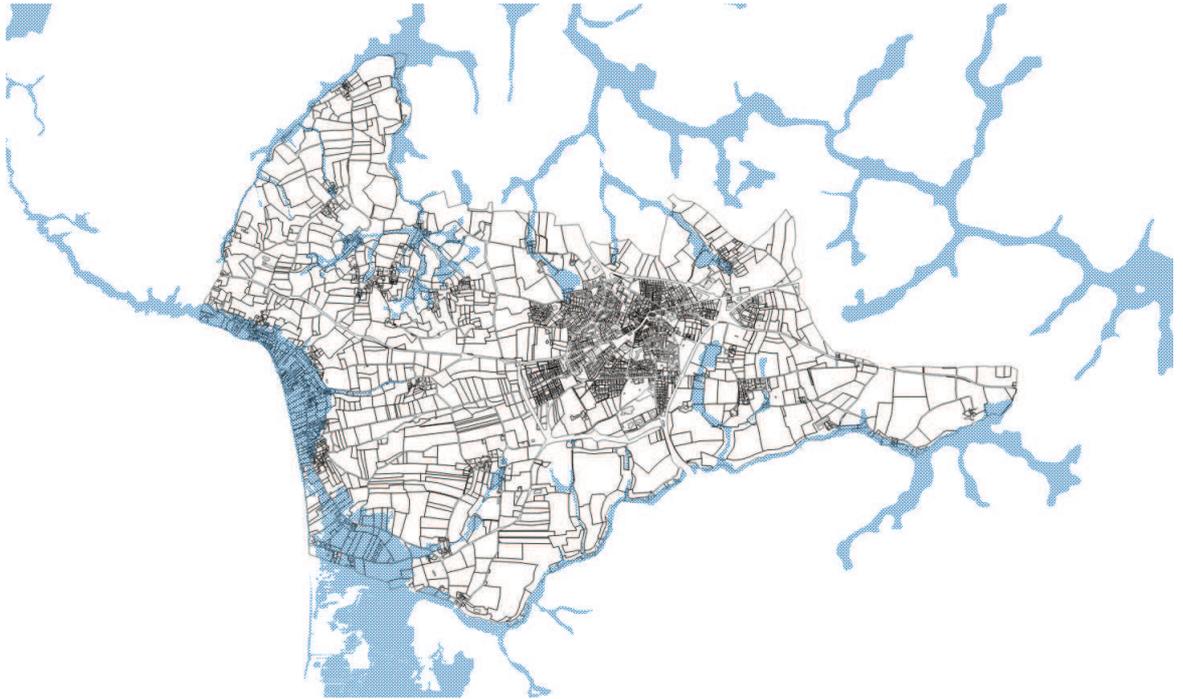
## b) Les zones humides

Des secteurs identifiés comme « **zone humide** » sont reportés sur le règlement graphique et sont signalés par un aplat spécifique :



Dans ces secteurs, les projets s'accompagneront d'un diagnostic spécifique confirmant ou non leur présence. Le pétitionnaire devra prioritairement éviter les incidences sur les zones humides avérées, en cas d'impossibilité, des mesures compensatoires devront être mises en place.

Ces prescriptions sont prises suivant les recommandations mis en ligne et consultables sur le site de la DREAL Normandie.

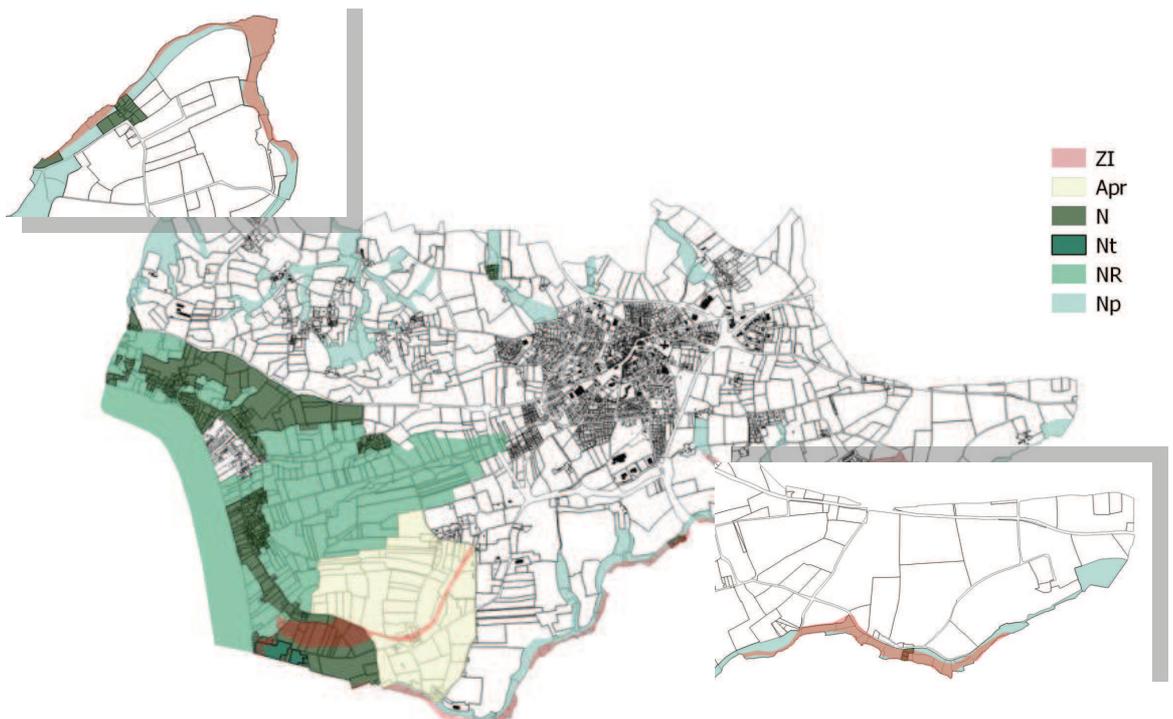


### 1.1.2) La réduction des risques et des nuisances

La commune est concernée par plusieurs **périmètres dits « de risques et de nuisances »**. Les dispositions définies s'inscrivent dans la continuité de l'**objectif 5.6** du PADD « Préserver les biens et les personnes contre les risques naturels. »

#### a) Les risques d'inondation par débordement de cours d'eau

Le **risque d'inondation** traverse la commune d'est en ouest au sud et marque ainsi sa limite administrative. Son extrémité nord est également concernée, ainsi que le secteur de Becqueville-Mare.



Les **zones affectées par les inondations** sont **reportées sur le règlement graphique** et sont signalées par **un aplat spécifique**. En outre, les secteurs concernés sont pour l'essentiel couverts par le secteur Np, la zone N, le secteur Apr, ainsi que la zone NR, **encadrant déjà et limitant très fortement la constructibilité des terrains**.

 Périmètre d'application des prescriptions zones inondables

L'extrémité ouest du camping – classé en secteur Nt – est également concernée.

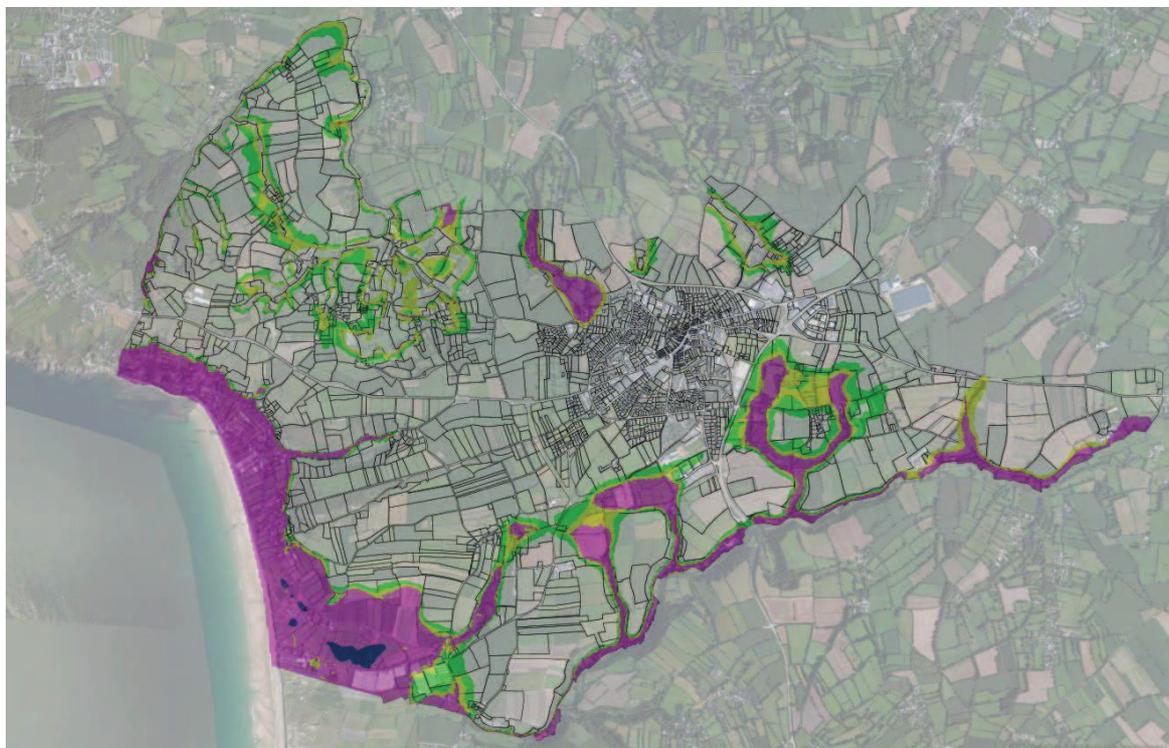
Pour tout projet d'aménagement dans cette zone, il convient de respecter les prescriptions spécifiques figurant dans la partie du règlement intitulée « règles communes à toutes les zones » (rappel systématique à l'article 2 des zones concernées pour chacun des risques signalés) qui stipule que « *Dans les secteurs au risque d'inondation par débordement de cours d'eau, les travaux et constructions autorisés dans la zone sont soumis aux dispositions suivantes établies en fonction de l'intensité de l'aléa :*

*Sont interdits :*

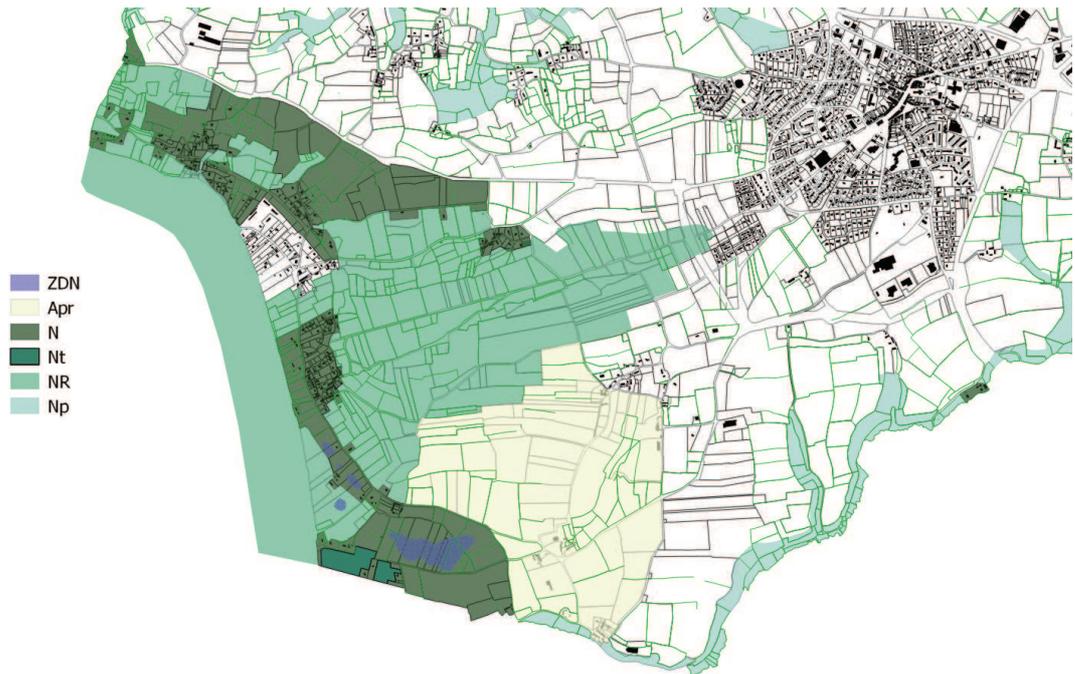
- les constructions nouvelles et la création de sous-sols,
- les remblais, les constructions, l'aménagement des sous-sols existants (locaux non habités situés sous le rez-de-chaussée), l'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation,
- les clôtures formant obstacle au libre écoulement des eaux de crues et de ruissellement. »

### **b) Les risques d'inondation par débordement de la nappe phréatique**

Le territoire des Pieux est exposé à **un risque de débordement de nappe** notable sur le secteur de l'Hôtel Saint-Vast classé NR, N et Np. Il est également très largement concerné par **des phénomènes de remontée compris entre 0 et 1 mètres** (induisant un risque d'inondation pour les réseaux et les sous-sols) et 1 et 2,5 mètres... notamment sur le secteur de Sciotot ; le bourg de la commune – en situation de point haut – étant quant à lui préservé.



Le risque d'inondation par remontée de la nappe phréatique (février 2014)  
Source : DREAL de Basse-Normandie  
Traitement SIG : TECAM



Les **zones de débordement de nappe** sont **reportées sur le règlement graphique** et sont signalées par **un aplat spécifique**.

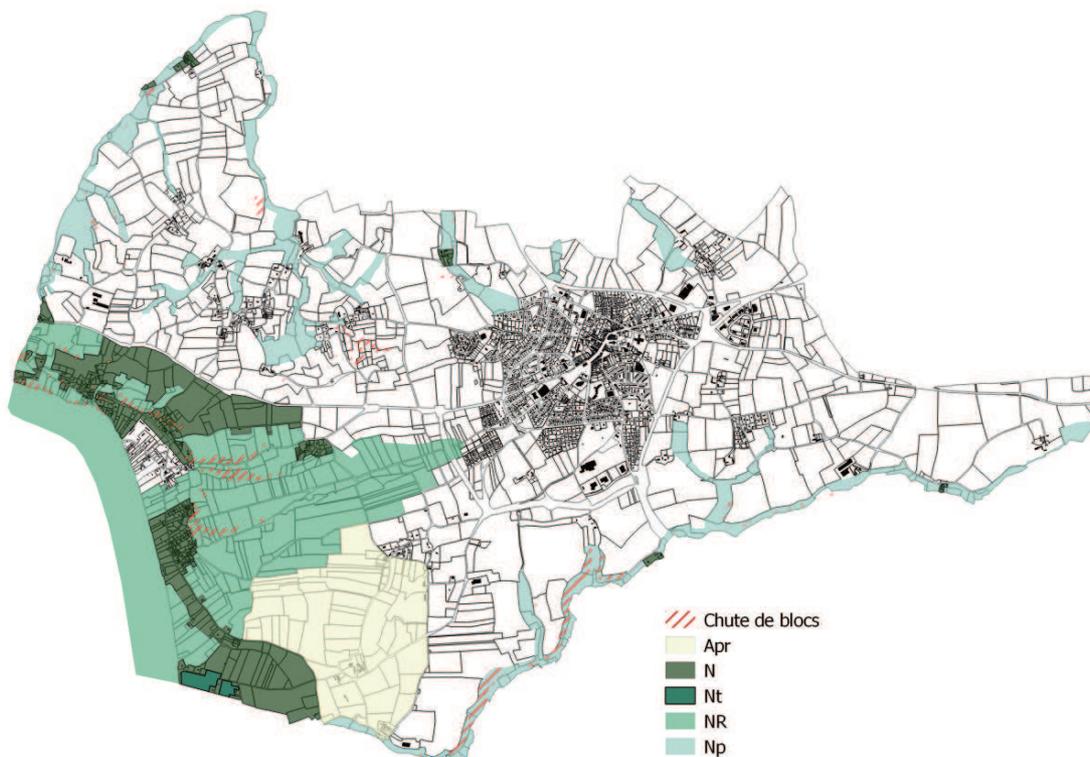
 Zones de débordement de nappe observées

Pour tout projet d'aménagement dans les zones concernées, il conviendra de respecter les prescriptions spécifiques figurant dans la partie du règlement intitulée « règles communes à toutes les zones » :

- dans les secteurs où des **risques de débordements de nappe** sont signalés, toute nouvelle construction est interdite ;
- dans les secteurs où la **remontée de la nappe phréatique** est comprise **entre 0 et 2,5 m**, seules sont autorisées les constructions et installations sans sous-sol ;
- dans les secteurs de la zone A où la **remontée de la nappe phréatique** est comprise **entre 0 et 2,5 m**, seules sont autorisées les constructions et installations directement liées et indispensables aux activités agricoles, sans sous-sol ;
- des **dispositions constructives et techniques appropriées** pour bloquer les remontées d'eau par capillarité pourront être imposées ;
- des dispositions techniques, adaptées à la nature des terrains, devront être prises pour diminuer le risque de dysfonctionnement des systèmes de gestion des eaux pluviales par infiltration.

### c) Les risques liés à la chute de blocs rocheux

La commune des Pieux est concernée par le **risque de chutes de blocs rocheux** sur diverses parties de son territoire où la pente est forte.



Les **zones concernées** (principes les zones et secteurs suivants : A, NR, N et Np ; l'extrémité nord du hameau de Sciotot est également impactée à la marge) sont **reportées sur le règlement graphique** et sont signalées par **un aplat spécifique**.

 Périmètre d'application des prescriptions chutes de blocs

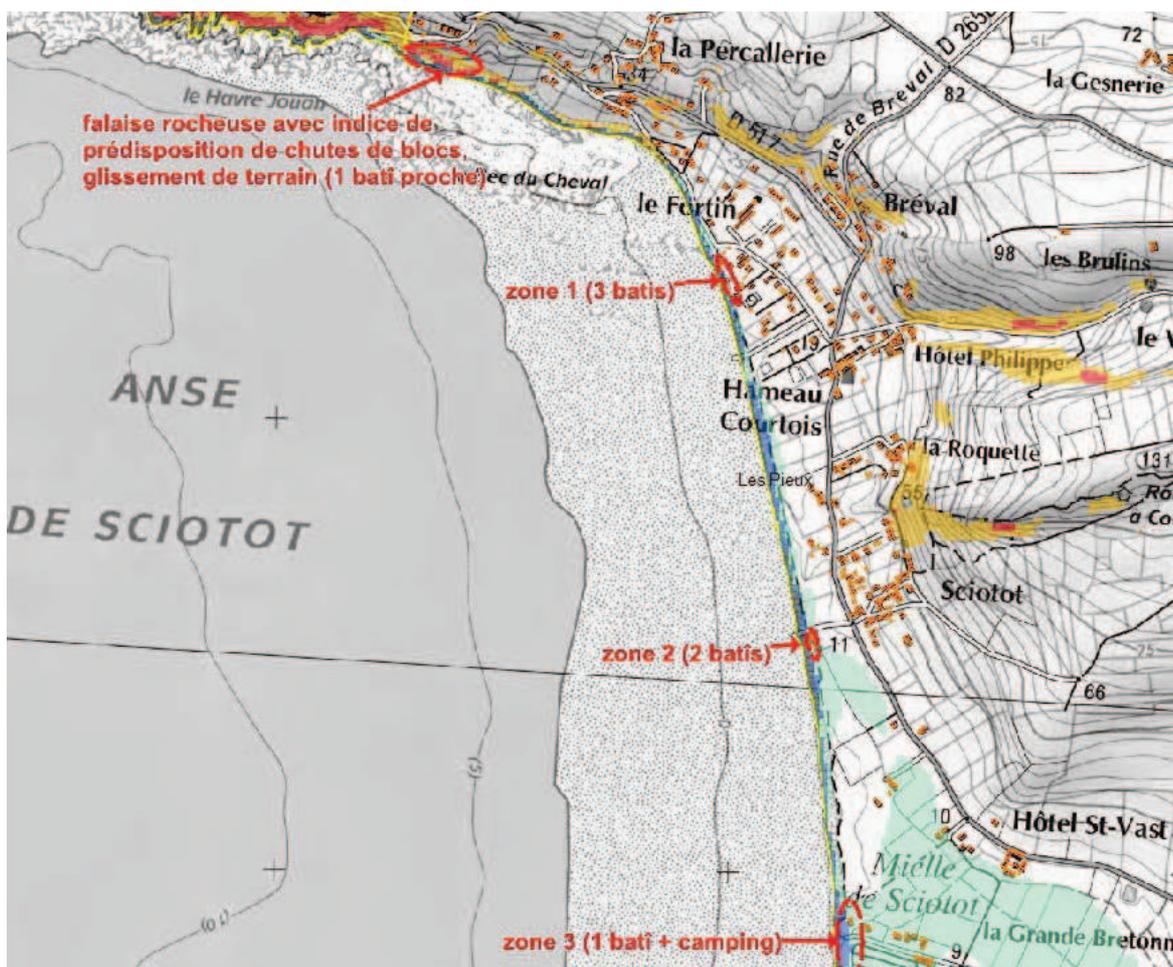
Le règlement écrit interdit ainsi – et ce quel que soit le niveau de prédisposition considéré :

- toute nouvelle construction à 100 m en amont (zone de décompression),
- toute nouvelle construction à 100 m en aval (zone d'impact possible).

### d) Le risque de submersion marine

Les zones de risques de submersion se limitent à une bande très étroite juste derrière le trait de côte et essentiellement sur la partie de la côte sableuse. A ce titre une série d'éléments de défense contre la mer sont identifiés dont le plus important se localise au Nord de l'anse, de type enrochement.

**Trois secteurs particuliers** (cf. carte ci-après) sont à souligner pour lesquels des bâtis existants se localisent **dans (ou à proximité immédiate) des zones bleues et vertes des ZNM et/ou derrière une bande de 100 m de protection derrière un ouvrage.**



Source : Porter-à-Connaissance de l'Etat

4 zones sont concernées sur le territoire : les zones UB, UT, N et NR.

L'article 2 du règlement de ces zones indique ainsi que les dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" doivent être respectées.

### e) Le phénomène de retrait-gonflement des argiles

En dehors du secteur de Sciotot, la commune n'est quasiment pas concernée par cet aléa. Sur ce secteur en revanche, l'aléa est qualifié de faible à moyen sur la partie sud-ouest du territoire communal. Dans les secteurs soumis aux risques liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles (cf. cartographie rapport de présentation), et conformément à l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme, les parcelles concernées par ce risque pourront être soumises à des dispositions constructives spécifiques en zone d'aléa moyen.

Sur la commune, les terrains classés en zone UB, UT, N ou NR peuvent être concernés. L'article 2 des dites zones est donc rédigé en conséquence.

#### 1.1.3) La valorisation des paysages naturels et bâtis

Les dispositions définies sur ce plan s'inscrivent dans la continuité des objectifs du PADD suivants :

- 2.4. Préserver la qualité des ensembles bâtis porteurs d'identité tout en organisant une évolution maîtrisée des secteurs les moins sensibles
- 5.1. Protéger les espaces naturels les plus remarquables
- 5.2. Préserver et gérer les ressources naturelles

### **a) La protection du patrimoine naturel et végétal**

La commune des Pieux procède à **la protection de son couvert végétal** au moyen de plusieurs outils adaptés notamment à la taille des boisements et des aménagements nécessaires.

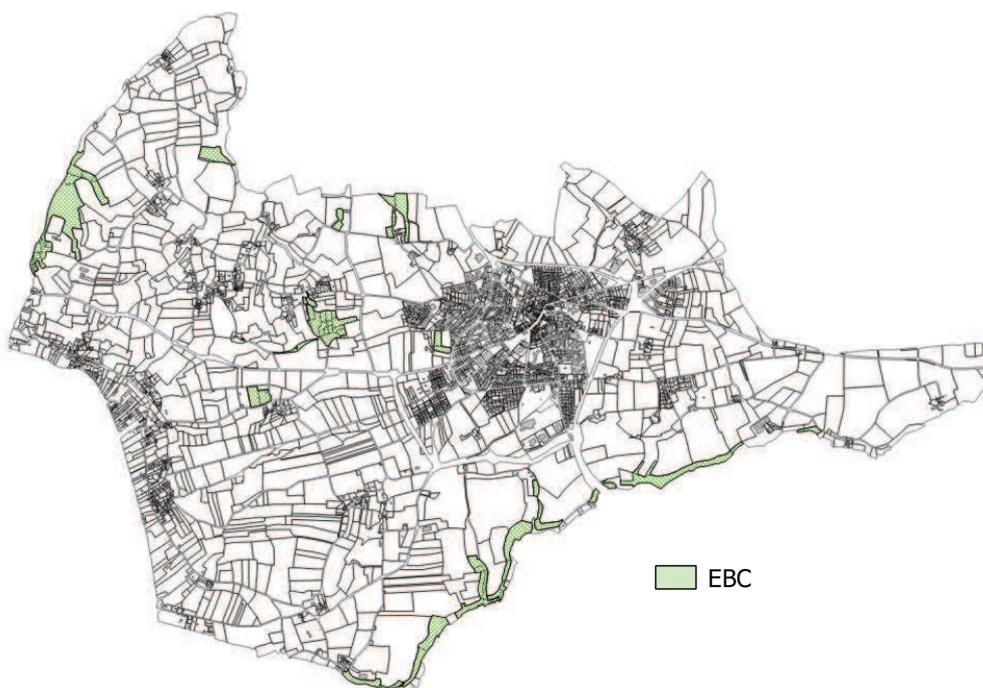
Deux dispositions réglementaires sont prises en l'état :

- la **protection au titre de la servitude d'Espaces Boisés Classés** (article L.113-1 du Code de l'Urbanisme) qui couvre ponctuellement les ensembles boisés jugés significatifs des espaces remarquables au sens de la loi « littoral »,
- la **protection au titre de l'article L.151-19** du Code de l'Urbanisme.

### **b) La protection des espaces boisés au titre de l'article L.113-1 du CU**

Les **espaces boisés les plus significatifs** sont classés dans le PLU au titre de **l'article L.113-1** du code de l'urbanisme.

Ils sont matérialisés sur le règlement graphique par un aplat spécifique.



Le règlement graphique signale ces Espaces Boisés à Conserver par un aplat spécifique.



Espace Boisé Classé à conserver au titre de l'article L113-1<sup>1</sup>, sauf accès existant ou à créer

L'article 6 (paragraphe 6.1.) des « Règles communes » du règlement rappelle les dispositions opposables sur les terrains concernés.

Les **espaces classés en EBC** dans le PLU couvrent ainsi **une surface de 42,5 ha environ** protégés au titre de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme.

### **C) La protection des haies en vertu de l'article L.151-19 du CU et des articles R.126-12 à R.126-17 du Code rural**

En complément de la protection visée ci-dessus, le PLU procède à la **protection des linéaires de haies** présentant un **intérêt sur le plan paysager**, mais également **sur le plan hydraulique**.

Pour ce qui a trait à leur rôle hydraulique, l'identification des haies protégées par le PLU et matérialisées sur le règlement graphique fait suite au plan de remembrement mis en place sur la commune et notamment à la **décision du 12 janvier 2011** de la **commission communale d'aménagement foncier** demandant l'application des dispositions de l'ancien article L. 126-6 du code rural et de la pêche maritime visant notamment à assurer la protection de toutes les haies à rôle hydraulique existantes ou à créer.



**Ces Boisements linéaires, haies et plantations d'alignement, existants ou à créer, ont été identifiées par la commission communale d'aménagement foncier ou leur protection a été demandée par leurs propriétaires.**

Ces éléments, conformément aux textes en vigueur, doivent :

- être constitués d'**espèces ligneuses buissonnantes et de haute tige champêtres adaptées** ou pouvant convenir au climat de la zone concernée,
- être structurés conformément aux **usages en vigueur** dans le département d'implantation (usages locaux),
- avoir une **surface minimale de 500 mètres carrés**, ce qui correspond à une longueur de 100 mètres pour les haies constituées essentiellement d'espèces buissonnantes, et une longueur de 50 mètres pour les haies arborées compte tenu des largeurs forfaitaires prévues par l'article R. 126-36 du code rural (respectivement 5 m et 10 m).

La protection vise précisément les boisements linéaires, haies et plantations d'alignement, qui correspondent à une **tradition locale** (réseaux de haies, haies bocagères, brise-vents, haies simples ou à plusieurs strates...). Elle a ainsi entraîné :

- **une représentation graphique (obligatoire) des haies protégées** dans un plan parcellaire annexé à l'arrêté préfectoral ou dans le plan de la procédure d'aménagement foncier (dans le cadre d'un remembrement et de ses travaux connexes d'amélioration foncière),
- **une interdiction de détruire librement les formations protégées** : tout travail ou toute utilisation du sol de nature à détruire un élément ainsi protégé doit préalablement être autorisé par le préfet, et recevoir un avis favorable de la commission communale d'aménagement foncier dans le cas où ces éléments végétaux auraient été identifiés par elle.

Les haies identifiées sur le règlement graphique et protégées en vertu de l'article L.151-19 du CU reposent dans une large mesure sur l'identification issue du réaménagement foncier et vient donc compléter le dispositif existant.

L'article 6 (paragraphe 6.2.) des « Règles communes » du règlement rappelle les dispositions opposables sur les terrains concernés.

Le règlement graphique signale ces haies à protéger par un aplat spécifique, en les distinguant selon le rôle qu'elles remplissent.

- Haies à conserver au titre de l'article L.151-19, sauf accès existant ou à créer :
-  Haie à rôle hydraulique conservée protégée
  -  Haie à rôle hydraulique replantée protégée
  -  Haie sans rôle hydraulique replantée protégée

Au-delà de cette dimension hydraulique, les **haies qui ont été identifiées** sont celles qui participent à la **qualité des paysages** (le long des chemins creux, le long des voies...), celles ayant une **action anti-érosive** (rupture de pente), ainsi que celles qui, au vu de leur continuité, constituent le réseau de haies du bocage (trame verte).

#### **Méthode d'identification des haies**

Quatre critères ont été définis pour sélectionner les haies – protégées dans le document – à partir d'un premier inventaire réalisé à partir de l'orthophotoplan et d'une étude réalisée antérieurement dans le cadre de procédures d'aménagement foncier.

##### **Le critère paysager**

- **le caractère patrimonial et culturel** : dans certains cas la haie présentait un intérêt patrimonial, en ce qu'elle a été jugée caractéristique des structures végétales locales,
- **la perception** : l'intérêt paysager d'une haie a pu être déterminé en fonction de son impact visuel dans le paysage,
- **l'état physiologique de la haie** : les haies dont l'état physiologique est très dégradé (grande proportion d'arbres morts ou dépérissant) n'ont en revanche pas été retenues la plupart du temps,
- **le caractère exceptionnel** : une espèce peu présente ou rare dans le paysage, une morphologie atypique, un mode de gestion particulier, des arbres très âgés ont constitué autant de facteurs permettant d'évaluer le caractère remarquable ou exceptionnel d'un alignement.

##### **Le critère écologique**

- **le nombre d'espèces végétales et le nombre de strates** : plus ils sont élevés et plus la haie joue un rôle écologique important,
- **la présence d'un fossé et d'un talus** génère des micro-habitats supplémentaires liés aux variations d'humidité, d'exposition et de luminosité et participe à diminuer les eaux de ruissellement (notamment lorsque le talus et/ou le fossé sont placés en travers de la pente),
- **la nature des parcelles adjacentes** : l'occupation du sol des parcelles situées de part et d'autre de la haie (prairie, culture, route, chemin, espace artificialisé...) influence directement la richesse biologique de la haie mais aussi son entretien,

- **la connectivité** : plus la haie est insérée dans un maillage, plus elle est susceptible de présenter une richesse biologique forte en hébergeant des populations animales et végétales diversifiées et en servant de corridors biologiques.

#### **Le critère pour la protection des sols**

- **la pente** : pour évaluer le risque de ruissellement, l'inclinaison de la pente est le critère le plus important. En effet si l'inclinaison d'une pente est nulle, l'écoulement des eaux sera faible,
- **le positionnement par rapport à la pente** : a été relevé le positionnement de la haie par rapport à la pente (parallèle, perpendiculaire ou oblique). Les haies situées perpendiculairement à la pente sont ainsi les plus efficaces pour limiter le ruissellement,
- **la localisation dans la pente** : a été relevée la localisation de la haie dans la pente c'est-à-dire si elle se trouve dans un thalweg, à mi-pente ou encore sur le plateau,
- **la présence du complexe fossé-talus** : le fossé permet le stockage, l'absorption et l'infiltration des eaux de ruissellement par la structure racinaire de la haie. Le talus peut jouer un rôle de barrière pour éviter les inondations de zones urbanisées.

#### **Le critère de protection contre le vent**

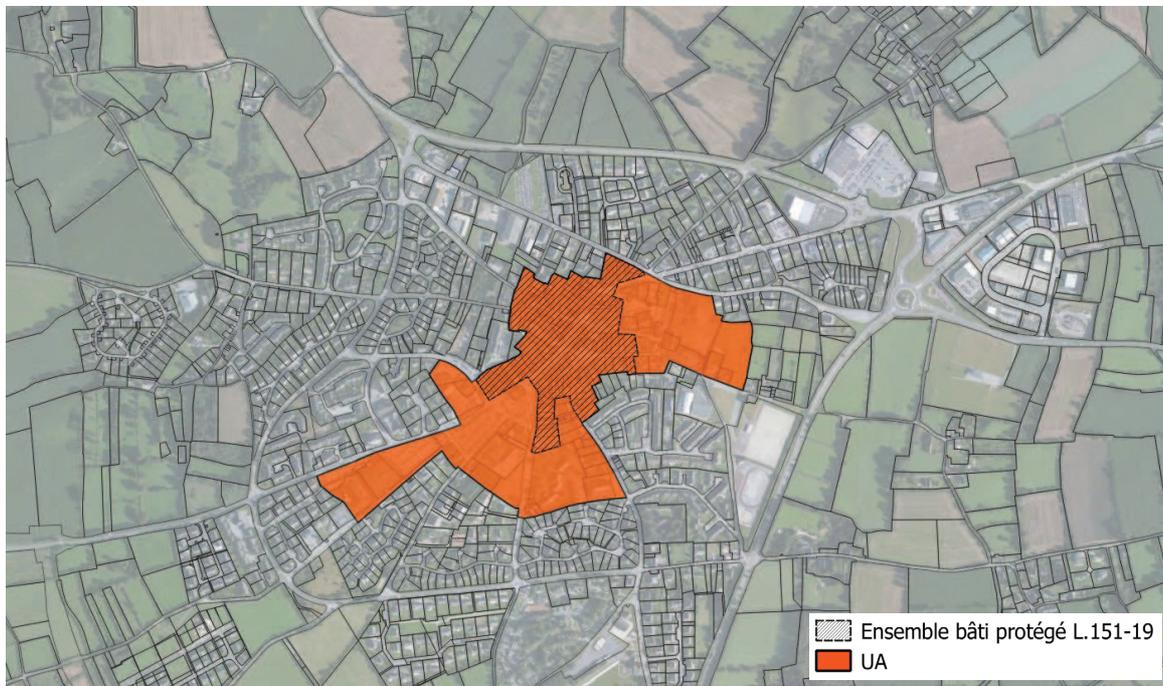
- **la porosité** : la porosité est définie comme le pourcentage de vide. La protection contre le vent est optimale pour des porosités moyennes (entre 1/3 et 2/3), les haies dont la porosité est forte (soit plus de 2/3 de vide) ne sont pas considérées comme des bons brise-vent, au même titre que les résineux dont la porosité est faible,
- **la hauteur** : la zone de protection d'un brise-vent est proportionnelle à sa hauteur. Les haies basses ne sont pas considérées comme des brise-vent,
- **la continuité** : une haie comprenant de nombreuses trouées est discontinue, elle n'est donc pas considérée comme un brise-vent,
- **l'homogénéité verticale** : pour une protection optimale, il est préférable que la haie soit constituée de plusieurs strates.

En cohérence avec le PADD, le règlement graphique matérialise donc **les haies protégées** au titre de l'article L.151-19 du CU.

**75 kms** de haies sont ainsi identifiés.

#### d) La protection des espaces bâtis remarquables en vertu de l'article L.151-19 du CU

Le règlement graphique du PLU identifie un secteur bâti spécifique de la commune correspondant à son bâti ancien, à l'architecture caractéristique de la région du Cotentin. Ce patrimoine ancien est principalement regroupé autour de la **rue Centrale** et de **quelques rues adjacentes**. Il forme ainsi **un ensemble homogène et bien conservé**.



Le secteur concerné est signalé sur le règlement graphique par l'aplac suivant :

 Ensemble bâti protégé au titre de l'article L151-19

Le règlement graphique identifie et cartographie **un secteur spécifique de la zone UA** au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Tout projet de démolition et/ou de transformation (même partielle) devra ainsi être soumis à autorisation (voir titre 6).

L'**annexe au règlement relative au patrimoine d'intérêt local** protégé fixe quant à elle les recommandations correspondantes.

L'**article 6** de la zone UA impose un alignement des constructions projetées sur **l'alignement de fait des constructions voisines** lorsque celui-ci existe permettant ainsi de les prolonger dans l'esprit qui a présidé à l'édification de ce secteur, de même que l'**article 7** dispose dans ledit secteur protégé que : « *Lorsque les constructions voisines le long de la voie (publique ou privée) sont implantées en ordre continu ou semi-continu, les nouvelles constructions doivent alors être contiguës à au moins une des limites séparatives.*»

Au-delà, l'**article 11** du règlement de la zone UA définit des dispositions réglementaires spécifiques pour les constructions situées à l'intérieur du périmètre en question.

**Notons que tout projet de démolition et/ou de transformation (même partielle) est soumis à autorisation.**

Enfin, l'**OAP de la Carpenterie** – bien que ce ne soit pas son objet premier – vise à mettre en valeur l'Eglise (un bâtiment monumental qui pâtit aujourd'hui de dysfonctionnements soulignés dans le diagnostic) en matérialisant le principe d'**un espace public d'accroche à la rue Centrale**, passant par la suppression de quelques places de stationnement.

### 1.1.4) La déclinaison locale de la trame verte et bleue

le processus d'élaboration du document a intégré des réflexions relatives aux continuités écologiques et à la place de la nature en ville à l'échelle du territoire

Le SRCE identifie deux réservoirs de biodiversité :

- le réservoir littoral Cap de Carteret,
- le réservoir littoral Cap de Flamanville

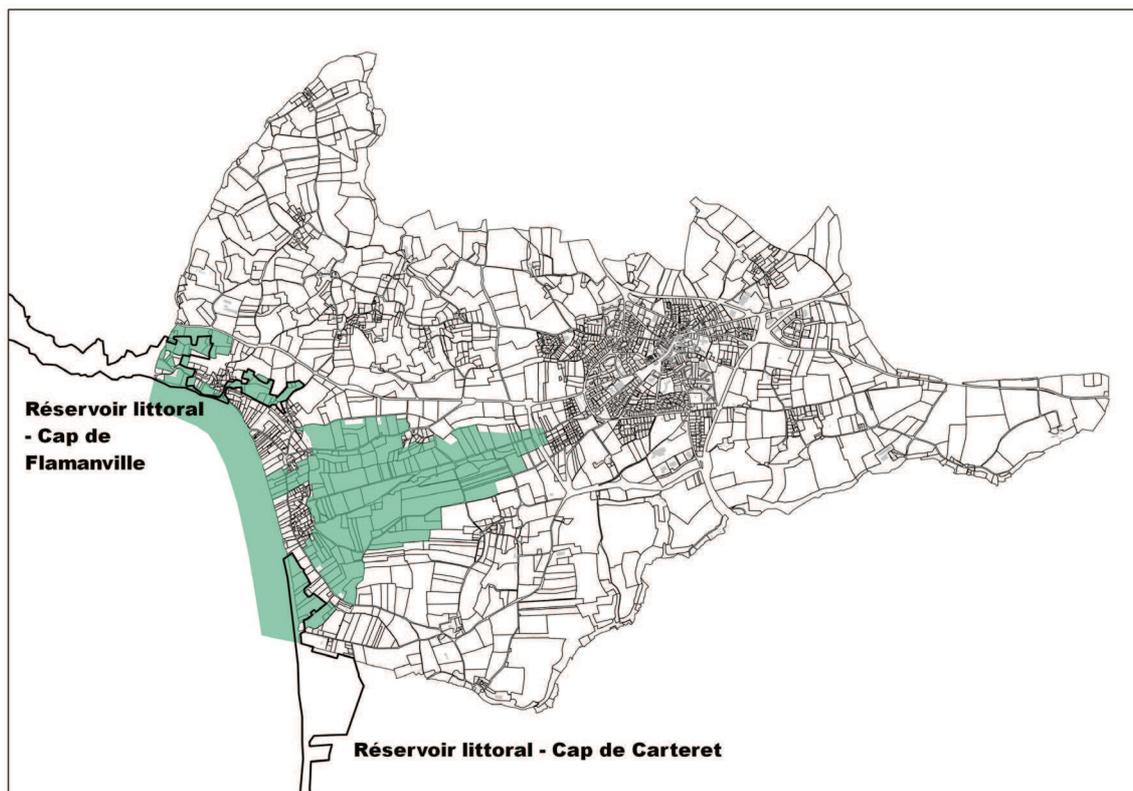


Figure 1 - Source : SRCE

Ces deux réservoirs sont protégés par un classement en zone NR, une zone naturelle de protection renforcée.

L'élaboration du PLU a nécessité une approche complète des « espaces naturels » en zone urbaine. Cette approche a été l'occasion de réinterroger la pertinence et l'importance de certains espaces naturels et d'identifier des espaces contribuant à la trame verte. Ces espaces (faiblement représentés dans l'espace urbanisé, le bourg étant, comme le souligne le diagnostic, très minéral) ont été analysés selon 4 critères :

- le **critère écologique** : est-ce que le boisement contribue aux continuités écologiques ?
- le **critère paysager** : impact visuel, repère dans le tissu urbain...
- le **critère environnemental** : rôle d'écran vis-à-vis des nuisances, intérêt par rapport aux risques naturels...
- le **critère social** : espaces d'accompagnement des logements, usages récréatifs...

La contribution de ces espaces naturels aux continuités écologiques a été déterminée selon les critères suivants :

- la surface (minimale),
- l'éloignement vers un autre espace naturel,
- la naturalité de l'espace,
- la qualité environnementale proche,
- la présence de barrières / obstacles infranchissables (autoroutes, continuités urbaines...).



Figure 2 - Extrait du Padd du SCOT

L'identification des continuités écologiques à l'échelle de la commune, dans le cadre de l'élaboration du SCoT a également alimenté la réflexion avec une recherche de cohérence entre les démarches SCoT et PLU.

### La Trame verte et bleue dans l'État initial de l'environnement du PLU

La carte de la Trame verte et bleue intégrée dans l'état initial de l'environnement est une compilation des différents éléments de connaissance disponibles au moment de la rédaction du rapport de présentation :

- les inventaires des richesses naturelles : ZNIEFF,
- les espaces naturels contribuant à la trame verte issue de l'inventaire réalisé en amont,
- les pôles de biodiversité identifiés dans le cadre de l'élaboration du SCoT,
- les continuités écologiques identifiées dans le cadre de l'élaboration du SCoT et du SRCE,
- les parcs espaces naturels urbains.

### La Trame verte et bleue dans le PADD du PLU

Le projet de Trame verte et bleue est exprimé dans le PADD. Il s'articule autour :

- de la préservation des espaces à forte valeur écologique (Znieff, réservoirs de biodiversité...),
- du développement de la Trame verte et bleue au sein de l'espace urbanisé : espaces verts urbains contribuant au maillage végétal du territoire,
- de la ripisylve des fonds de vallon...
- de la préservation des territoires de franges avec une urbanisation limitée.

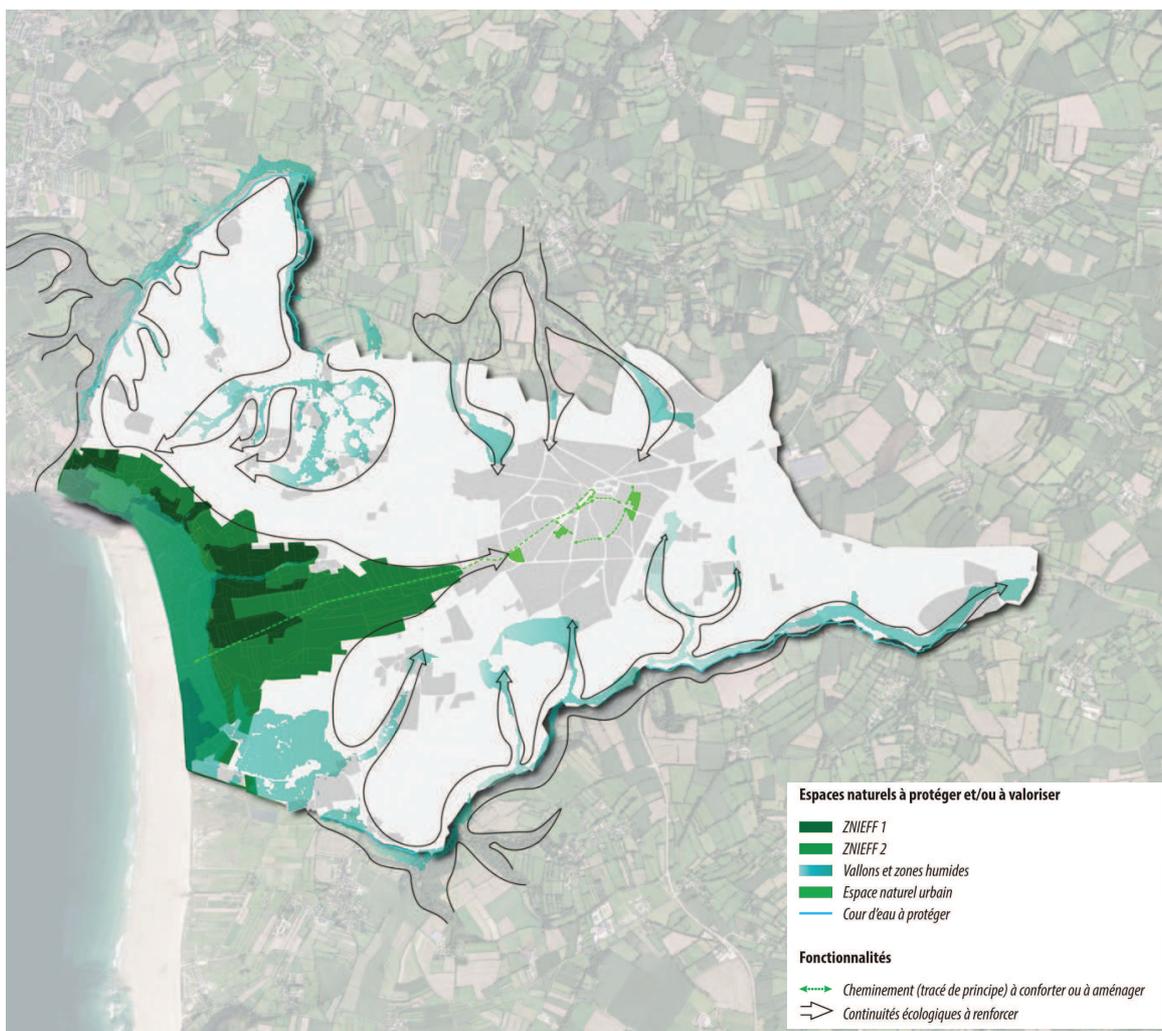


Figure 3 - Extrait du Padd

### La transcription réglementaire de la TVB : un zonage contributif à la mise en œuvre de la trame

Zonage	Fonctions de contribution à la TVB	
<b>Zones naturelles N et NR</b>	N	Zone naturelle de protection, autorisation uniquement les extensions et les annexes aux habitations occupées par des tiers
	NR	Zone naturelle de protection renforcée couvrant principalement les réservoirs de biodiversité du SRCE, ainsi que les Znieff que compte le territoire
	Nt	Zone naturelle aménagée pour les loisirs et les activités touristiques, dont la constructibilité est très encadrée
	Np	Zone naturelle de protection stricte couvrant les zones humides et les fonds de vallon. Toute nouvelle construction y est interdite
<b>Zones agricoles</b>	Apr	Secteur de la zone A à l'intérieur des espaces proches du rivage, de facto inconstructible
	A	secteur à vocation d'exploitation agricole. Sont autorisés : les constructions d'habitations nécessaires à l'exploitation agricole sous conditions strictes ; les constructions d'exploitation agricole sous conditions strictes

Les autres protections en quelques chiffres :

42,5 ha d'espaces boisés à conserver

75 kms linéaires de haies protégées en vertu de l'article L.151-19 du CU

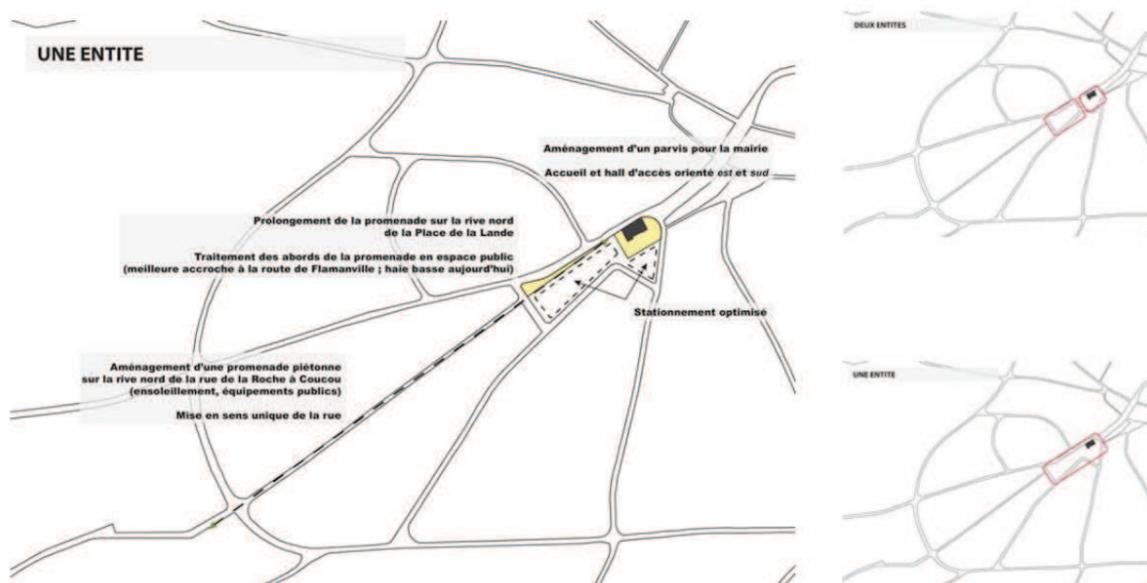
Des espaces verts à créer au titre de l'article L.151-42 sont également identifiés sur le règlement graphique.

## La Trame verte et bleue dans les OAP du PLU

Certains secteurs de la commune sont concernés par des orientations d'aménagement, dont certaines ont pour ambition de prolonger la TVB à l'intérieur de l'espace urbain (cœur de ville).

Opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité, elles retranscrivent dans le PLU des objectifs spécifiques d'aménagement.

C'est le cas notamment de l'OAP Place de la Lande qui a pour ambition de prolonger la trame verte aménagée dans le cadre de la ZAC du Siquet jusque dans le cœur du bourg via l'aménagement d'une promenade plantée ; l'un des partis pris de la ZAC étant justement de prolonger la trame verte et bleue à caractère naturel évoquée plus haut.



## 1.2 Les choix en matière de développement urbain

### 1.2.1) Un projet de développement défini en cohérence avec les orientations politiques de l'ex-CCP

Les travaux préparatoires à la définition des orientations générales du projet se sont appuyés sur les orientations clés du **SIAT (Schéma Intercommunal d'Aménagement du Territoire)** de 2013 et du **Plan Stratégique 2010-2015** de la CCP.

### 1.2.2) Le choix du scénario d'aménagement et de développement

Pour fonder l'élaboration du P.A.D.D. sur **une réflexion prospective, trois scénarii d'évolution du territoire à 10-15 ans** ont été établis. Ces scénarii, qui se sont appuyés sur **les tendances lourdes constatées dans le cadre du diagnostic**, ont également mis en lumière **les facteurs d'inflexion ou de rupture** de la situation actuelle. Ces scénarii ont été présentés et débattus avec les élus durant les mois d'avril et mai 2015.

Chacun des scénarios s'est traduit alors par une remise en perspective des choix à opérer, une détermination des avantages, voire des inconvénients, propres à chaque hypothèse.

La définition de ces scénarii est répartie d'un certain nombre d'invariants et de « facteurs limitants » comme les objectifs de construction neuve définis par le SCOT à l'échelle des EPCI : **1 800 logements maxi** (\*) sur 20 ans (à compter d'avril 2011) ; soit, 90 par an pour la CCP (\*) **1 500 environ en réalité** en décomptant les logements déjà réalisés sur ce territoire.

### Rétrospective des besoins

	Modélisation 1999-2010	
	Les Pieux	CdC
<b>Point d'Equilibre</b>	<b>12</b>	<b>67</b>

En appliquant le modèle des besoins 1999-2010, la population maxi de la CdC pourrait être la suivante à l'horizon 2030 (échéance du SCOT) :

Nb moyen d'occupants (rp) : 3,04  
 Besoins point d'équilibre : 1 072  
 Resteraient 430 logements environ pour la croissance

Soit, une **croissance de la population** d'environ **1 300 habitants** (croissance annuelle de l'ordre de 0,6% contre 1,1% « actuellement »)

**Population 2030 : 14 950 habitants**

**Parmi ces 1 300 « nouveaux » habitants, combien la commune va-t-elle en accueillir ? C'est d'abord à cette question que doivent répondre les différents scénarii**

Figure 4 - Extrait Ateliers prospectifs  
 Source : Recensements INSEE 1999, 2010, 2014

### Dispositions du SCOT

#### Construction neuve

1 800 logements maxi (\*) sur 20 ans (à compter d'avril 2011) ; soit, 90 par an

Densité : 16 logements/ha  
 Enveloppe maxi : 113 ha

#### Pour rappel (1999-2010)

CdC : 1 100 logements construits (110 par an)

Commune : 180 (16% du programme EPCI)

(\*) 1 500 environ en réalité pour la période 2015-2031 (16 ans), 300 logements ayant été déjà réalisés

## a) Présentation des scénarii

### SCENARIO 1 – La poursuite des tendances antérieures, ou le scénario « au fil de l'eau » (scénario tendanciel récessif)

La **population continue à stagner**, le **vieillissement** se poursuit, tandis que le **poids de la commune** à l'échelle de l'EPCI **se réduit** encore un peu plus (dessalement urbain de l'intercommunalité).

A contrario, le **développement de l'emploi se poursuit** (tant à l'échelle communale, que communautaire) sous l'effet conjugué du **volontarisme local** et des **logiques de filières**.

Malgré cette **situation de stagnation de la population (3 700 habitants à l'horizon 2030 ; + 170 habitants, +0,3% par an, contre +0,12% actuellement)**, ce scénario supposerait la construction de **270 logements** environ (17 par an).

Ces objectifs de développement nécessiteraient alors d'affecter **13,5 ha** environ (densité moyenne : 20 logements/ha) pour la réalisation du programme d'habitat (espaces naturels rendus constructibles + secteurs de densification identifiés)

En outre, la **croissance de l'EPCI** serait toujours **deux fois supérieure** à celle de la commune (**0,6% par an**, contre **0,3%** pour la commune ; soit, **un rythme de croissance deux fois supérieur**).

Rappelons que le rythme de croissance de l'EPCI est aujourd'hui **6 fois supérieur** !

Enfin, le **poids démographique de la commune continuerait à décroître** : **24,7%** de la population globale, contre **25,7%** aujourd'hui

SCENARIO 1		
	Aujourd'hui	Horizon 2030
Population	3 530 habitants	3 700 habitants
Taux de variation	+0,12% /an	+0,3% / an
Construction neuve	16 par an	270 logements (17 par an)
Foncier		17 ha
Poids commune/EPCI	25,7%	24,7%

### SCENARIO 2 - La relance d'une croissance viable ou le scénario tendanciel qualitatif

La **croissance démographique** est relancée par **un rythme de la construction neuve plus soutenu**, tandis que le vieillissement de la population ralentit. Le développement de l'urbanisation amorce quant à lui **un resserrement de l'agglomération** (l'effort de construction est porté par le binôme Les Pieux/Flamanville).

Désormais, la population de la commune progresse légèrement plus vite que celle de l'agglomération (0,8% par an, contre 0,6% sur l'EPCI), pour atteindre **4 000 habitants** à l'horizon du PLU (soit, **un gain de 440 habitants** environ). Le poids de la commune dans l'intercommunalité augmenterait d'un point (environ **26,7%** ; 28,5% en 1999 !).

**Le développement de l'emploi se poursuit**, les efforts de la collectivité (ZAC des Costils) sont surtout orientés en direction de ses filières « historiques » (artisanat et industrie...). La progression de l'indicateur de **concentration de l'emploi** se poursuit à l'échelle locale et intercommunale, faisant du territoire **un pôle d'emploi toujours plus attractif**, attirant de plus en plus d'actifs « extérieurs ».

Ce scénario supposerait ainsi la construction de **400 logements** environ (25 par an) et **20 ha** réservés à l'habitat.

## SCENARIO 2

	Aujourd'hui	Horizon 2030
Population	3 530 habitants	4 000 habitants
Taux de variation	+0,12% /an	+0,8% / an
Construction neuve	16 par an	400 logements (25 par an)
Foncier		25 ha
Poids commune/EPCI	25,7%	26,7%

### SCENARIO 3 - La restauration du poids de la commune et le pari de la diversité économique (scénario d'évolution)

La **relance de la croissance démographique** permet à la commune de peser davantage à l'échelle de l'intercommunalité (28% de la population de l'intercommunalité environ ; contre 25,7% aujourd'hui) ; soit, une population de **4 380 habitants** à l'horizon du PLU (+ **850 habitants** ; croissance annuelle de 1,5%, contre 0,6% à l'échelle communautaire).

Le **poids démographique** de la commune s'accroît : **29,3%** de l'EPCI.

**Le développement de l'emploi se poursuit.** Tout en confortant l'existant, les efforts de la collectivité visent à **diversifier l'appareil productif local**, les filières historiques, ainsi que la filière touristique (hébergement...) et récréative (filiale nautique...).

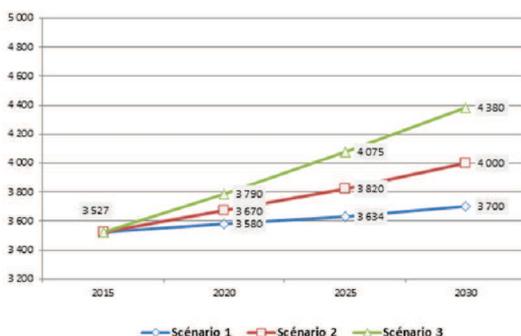
Ce scénario supposerait la **construction de 500 logements environ (31 par an)**, sur les **1 500** réalisés à l'échelle de l'EPCI (et **25 ha** pour l'habitat). La différence avec le scénario précédent repose sur **un très net tassement du point mort** (divisé par 2), du fait de l'accélération sensible du rythme de la construction neuve et du ralentissement du desserrement des ménages qui accompagne cette accélération.

## SCENARIO 3

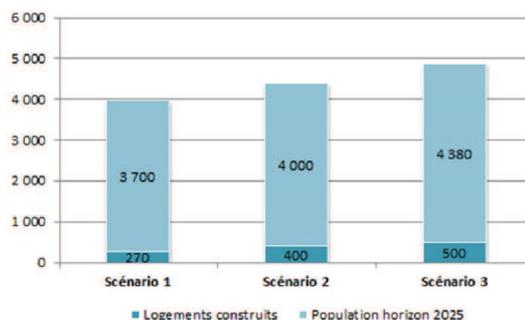
	Aujourd'hui	Horizon 2030
Population	3 530 habitants	4 380 habitants
Taux de variation	+0,12% /an	+ 1,5% /an
Construction neuve	16 par an	500 logements (33 par an)
Foncier		31 ha
Poids commune/EPCI	25,7%	29,3%

## SYNTHESE

**Simulation de la croissance démographique à l'horizon 2030 pour chaque scénario**



**Rapport population visée/construction neuve à l'horizon 2030**



*Ces trois scénarii induisent des effets très différents en termes de croissance (700 habitants environ) et un rapport de 1 à 2 environ entre le scénario 1 et le scénario 3 en termes de construction neuve*

	SCENARIO 1	SCENARIO 2	SCENARIO 3
Surface constructible (U « dents creuses » +AU)	17 ha	25 ha	31 ha

## b) Le scénario retenu et ses évolutions

Le **choix des élus** s'est porté sur le **second scénario** ; soit, un objectif de population fixé à **4 000 habitants (+ 400 habitants)** à l'horizon du PLU, impliquant la réalisation de **400 logements** environ et un besoin en foncier de l'ordre de **20 hectares**.

Ce scénario a toutefois été corrigé au fil de l'eau jusqu'à l'approbation du projet pour tenir compte de plusieurs facteurs « impactants » le modèle retenu :

- le glissement du calendrier initial concernant la révision du document de la commune,
- la « disparition » d'opérations à réaliser dans le cadre du futur PLU et qui en réalité, auront été réalisées sous le régime du POS (tranches ZAC du Siquet),
- la publication des derniers résultats de l'INSEE qui a mis à mal l'objectif de population fixée à 4 000 habitants (population initiale retenue pour les scénarii : 3 527 habitants ; population à l'arrêt du projet : 3 160 habitants ; soit, **un écart de plus de 350 habitants** !, renforçant encore un peu plus les craintes exprimées dans le cadre du diagnostic territorial),
- la **modification profonde de l'économie générale des besoins en logements** de la commune, portant le point d'équilibre à 26 logements par an, contre 12 dans le modèle des besoins établi initialement pour la période 1999-2010. Une hausse sensible principalement liée à un **phénomène de balnéarisation du parc des résidences principales** auquel avait échappé la commune jusque-là (cf. diagnostic territorial).

Face à ces évolutions sensibles, l'économie générale du projet a donc été « corrigée »

	Scénario 2	PLU approuvé
<b>Objectif population</b>	4 000 habitants (+ 400 habitants)	+ 400 habitants
<b>Programmation de logements</b>	400 logements	320 logements identifiés + urbanisation dents « creuses »
<b>Foncier mobilisé</b>	20 ha	16 ha (zones U et AU)

Ce qui a été indiqué plus haut à propos du **rééquilibrage du poids de la commune-pôle** au sein de l'espace « EPCI » doit donc être nuancé. Si cet objectif reste bien entendu d'actualité et primordial (en cohérence avec les objectifs du SCOT), il ne résultera plus seulement de l'évolution de la seule commune des Pieux, mais également et surtout de l'évolution des autres communes du territoire et du ralentissement de la construction neuve dans ces communes et par-là même, de leur croissance démographique.

### Restaurer une croissance démographique viable

Le projet défini vise à **répondre à un dysfonctionnement** et à **renverser la tendance actuelle** et **assez lourde** qui se traduit aujourd'hui par un **affaiblissement du pôle des Pieux**, alors que le reste du territoire de l'ancienne Communauté de Communes des Pieux continue à voir sa population progresser ou se stabiliser. Un processus qui est totalement contraire aux objectifs du Scot et plus généralement, aux principes inscrits dans les textes en vigueur.

Révéléateur de cette tendance, **le poids de la commune qui ne cesse de diminuer** depuis bientôt 20 ans à l'échelle de l'ancienne Communauté de Communes des Pieux comme l'illustre le tableau ci-dessous :

#### *Évolution de la population et poids relatif de la commune des Pieux*

	1999	2009	2014
<b>Les Pieux</b>	3 474	3 588	3 160
<b>CCP</b>	12 179	13 540	13 523
Poids Les Pieux (%)	28,5	26,5	23,4

En 15 ans, le poids relatif de la commune des Pieux a reculé de 5 points environ, ce qui est considérable et s'explique dans une très large mesure par **un rythme de la construction insuffisant sur la commune** : entre 1990 et 1999, la commune a ainsi réalisé 26% environ de la totalité des logements construits sur la Communauté de Communes des Pieux, tandis que ce taux est tombé à moins de 15% sur la période suivante (2000-2014). Schématiquement, et comme l'illustre le tableau ci-dessus, alors que la commune des Pieux accueille 25% de la population intercommunale, elle ne réalise plus que 15% de l'ensemble des logements construits sur la Communauté de Communes ; contre 26% sur la décennie précédente, soit un taux à l'époque similaire à son poids démographique.

Face à ce constat, et dans la perspective du futur PLUI et du nécessaire rééquilibrage qui le sous-tendra, la commune a défini **un programme de construction ambitieux** qui, outre la prise en compte de ce dysfonctionnement, tient également compte des possibilités offertes par le Scot en la matière et définies à l'échelle de chaque Établissement Public de Coopération Intercommunale (Communauté d'Agglomération, Communauté de Communes...).

Ainsi, sur les **1 500 logements encore réalisables** au moment de la définition des orientations du projet de la commune, **un objectif de 320 logements** a-t-il été défini ; soit, environ 21% de la programmation totale. Un objectif qui, s'il ne permettra pas d'inverser la tendance, contribuera à ralentir le creusement des écarts.

### **1.2.3) Un projet de développement « raisonné » sur la question de la création de logements**

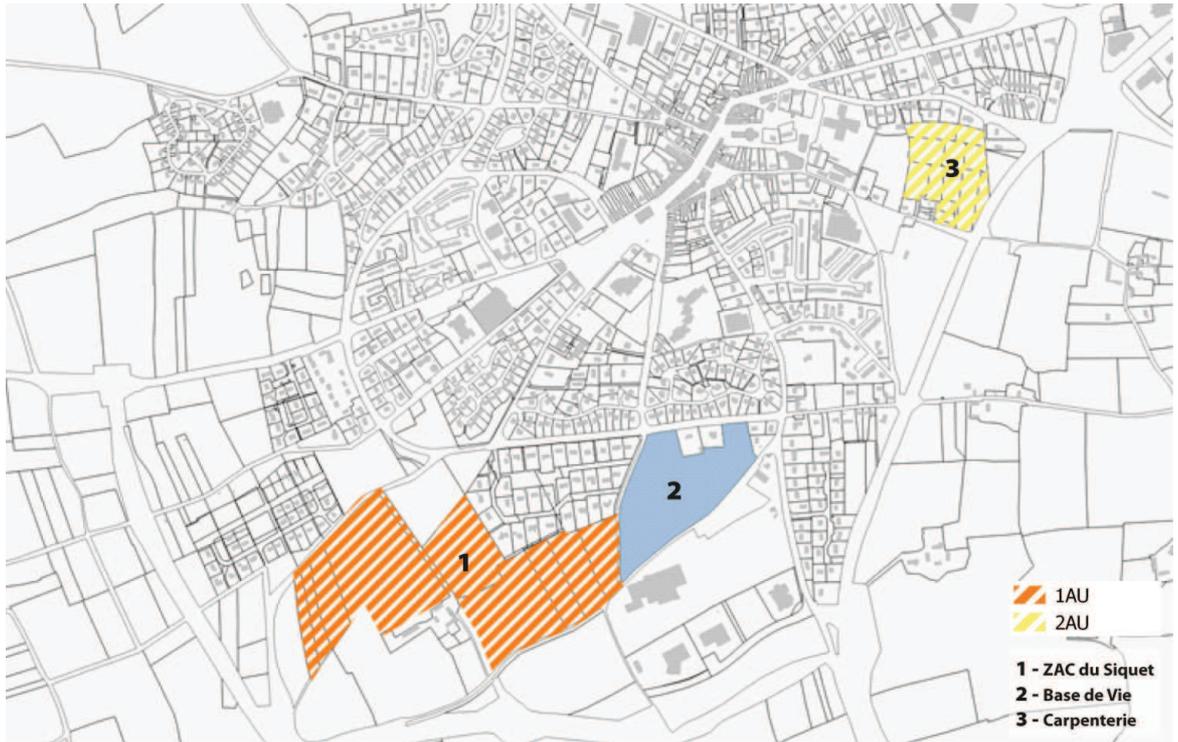
#### **a) Sur la question du volume des logements à réaliser**

La commune a fondé son projet sur **un objectif de développement relativement ambitieux** (320 nouveaux logements au total) répondant lui-même à **l'objectif de renforcement des pôles défini par le SCOT**. Néanmoins, cette ambition affichée a tenu compte de la nécessité de limiter la consommation d'espaces naturels en **limitant d'une part les prélèvements sur les espaces agricoles ou naturels**, et en définissant en complément du programme de construction neuve par extension, **un programme de construction non négligeable par renouvellement urbain**, correspondant à la transformation d'usage à terme d'un terrain (ancien terrain de camping en zone urbaine) actuellement réservé à l'accueil des ouvriers du Grand Chantier. Une opération qui fait l'objet d'une OAP.

Sur **un plan programmatique**, la commune envisage aujourd'hui l'ouverture à l'urbanisation à des fins de développement résidentiel d'environ **16 hectares** et la réalisation de **320 logements** sur la durée du Plan.

**Trois zones (U et AU)** sont prévues à cet effet :

- pour le court-moyen terme, une zone 1AU de **10,8 ha** environ correspondant aux terrains de la ZAC du Siquet non encore viabilisés (**220 logements** au total) ;
- pour le moyen-long terme, une zone U (UB) de **3,2 ha** environ (correspondant à la Base de Vie du Grand Chantier) qui pourra démarrer une fois le Grand Chantier achevé (**60 logements** environ) ;
- pour le plus long terme, une fois solutionnées notamment les difficultés de circulation sur le secteur (cf. diagnostic territorial et OAP) une zone 2AU de **2,3 ha** environ (correspondant au secteur de la Carpen-terie). Une **quarantaine de logements** sont programmés sur cette zone ; le classement en zone 2AU (zone d'urbanisation différée) étant motivé ici en raison de l'insuffisance du réseau viaire en périphérie immédiate. L'OAP définie sur le secteur traite directement de cette question (accès, circulation).



Le « **recyclage du foncier** » (opération Base de Vie + densification « dents creuses ») devrait ainsi générer au minimum **20% environ des nouveaux logements réalisés**. Au vu des objectifs de croissance démographique définis par la commune – soit, **une croissance de l'ordre de 400 habitants à l'horizon 2030** (représentant une croissance annuelle de l'ordre de 1,05% par an sur les 12 prochaines années, contre -0,6% par an sur les 15 dernières années) – le besoin en foncier présenté ci-dessus a été calculé de la façon suivante :

#### **Modélisation du point d'équilibre :**

	<b>Aujourd'hui</b>	<b>2030</b>	
population totale	<b>3 160<sup>(*)</sup></b>	<b>3 560</b>	
Nombre moyen d'occupants/rp	<b>2,24</b>	<b>2,11</b>	
résidences principales	1 356	1 680	
RS	352	450	
LV	134	80	
<b>Parc total</b>	<b>1 842</b>	<b>2 180</b>	
<b>construction neuve</b>			<b>320</b>

	<b>2018-30</b>
renouvellement du parc	-48
deserrement des ménages	135
variation résidences secondaires	98
variation logements vacants	-54
<b>point mort</b>	<b>131</b>
effet démo	189
Construction neuve par extension	320

	<b>18-30/an</b>
Renouvellement	-4
Desserrement	11
variation résidences secondaires	8
variation logements vacants	-5
<b>point mort</b>	<b>11</b>
effet démo	16
Construction neuve par extension	27

*(\*) Population INSEE 2014 – les données ci-dessus ont été arrondies à l'entier supérieur ou inférieur selon les cas, expliquant certains décalages dans les totaux affichés*

- **Population 2030** : + 400 habitants (soit, une croissance annuelle d'environ 1,05% contre -0,6% sur les quinze dernières années) ;
- **Desserrement - nombre moyen d'occupants/résidence principale 2030** : 2,11 contre 2,24 sur la période précédente. L'Insee envisage un fléchissement du processus de desserrement en France métropolitaine dans les années qui viennent. Au-delà de ce fléchissement, le projet table sur un ralentissement de ce phénomène lié à une accélération du rythme de la construction neuve : la réduction de la taille moyenne des ménages passerait ainsi à -0,02 annuellement, contre -0,05 sur la période précédente, à la condition expresse que la commune tienne l'objectif minimal de livraison annuelle de nouveaux logements fixé à environ **25 logements par an**. Un rythme qui se traduira alors par **un renouvellement significatif de la population** et l'accueil de nouveaux ménages, parmi lesquels des primo-accédants plutôt jeunes.
- Une centaine de résidences principales (98) basculeraient dans le parc des résidences secondaires d'ici 2030, prolongeant ainsi la tendance observée entre 1999 et 2014, où 240 résidences principales environ ont été concernées par ce **phénomène de « balnéarisation » du parc** de logement. Annuellement, 8 résidences principales basculeraient ainsi dans le parc des résidences secondaires, contre 16 sur la période précédente.

Notre modèle des besoins retient comme hypothèse un ralentissement de ce phénomène, en raison d'une raréfaction de l'offre susceptible de répondre aux attentes des acquéreurs potentiels de ce type de biens (habitations à caractère balnéaire ou situées en secteur rétro-littoral, à l'inverse donc des logements programmés aujourd'hui). Nous émettons également l'hypothèse que ce « gonflement » du parc des résidences secondaires pourrait correspondre à des habitations en attente d'acquéreurs (résidents secondaires ou résidents permanents), dont les propriétaires pourraient vraisemblablement avoir quitté la région à l'heure de leur retraite. Il est probable que ce phénomène puisse perdurer encore quelques années au vu de la pyramide des âges de la commune (cf. diagnostic territorial).

- Diminution du nombre de **logements vacants** de l'ordre d'une **cinquantaine d'unités d'ici 2030**. Notre modèle des besoins table sur un double mouvement « opposé » : d'un côté la remise sur le marché d'anciens logements vacants « réhabilités » par leurs propriétaires ; de l'autre, la disparition de la frange la plus difficilement « rénovable », sortant par là même des statistiques à l'instar de ce que l'on observe aujourd'hui sur de nombreuses communes comparables ;

Alors que le chiffre de la vacance a fortement évolué sur la période 1999-2014 (+ 25 logements environ), le modèle retenu table quant à lui sur la remise sur le marché de 5 logements par an environ (une cinquantaine sur la durée du Plan) ;

- **Renouvellement du parc ancien** : 48 logements supplémentaires, soit 4 par an (correspondant ici à la division de grands logements ou à la fusion de petits logements). Sur la période précédente, ce processus avait généré 175 logements supplémentaires (12 par an). Le stock des logements potentiellement mobilisables à cette fin s'étant considérablement réduit depuis, ce processus a donc été revu à la baisse lors de la définition des scénarii.
- **Point mort** : **11 logements par an, soit environ 130 logements à échéance du PLU**, contre **26 et 383** sur les 15 dernières années
- Construction neuve à l'horizon 2030 : environ **320 logements a minima** et une croissance de l'ordre de **400 habitants**.
- Foncier utilisé : **16 ha** pour **320 logements réalisés** dans les zones U et AU (1AU et 2AU).

## **b) Sur la question du phasage des opérations programmées**

Au-delà de la question du volume des logements à réaliser, le PLU s'attache à définir un phasage suffisamment précis pour garantir la mise en œuvre d'un projet équilibré dans la durée.

Ce phasage présenté ci-après est intégré dans la pièce OAP de manière à revêtir un caractère opposable vis-à-vis des autorisations d'urbanisme qui seront déposées.

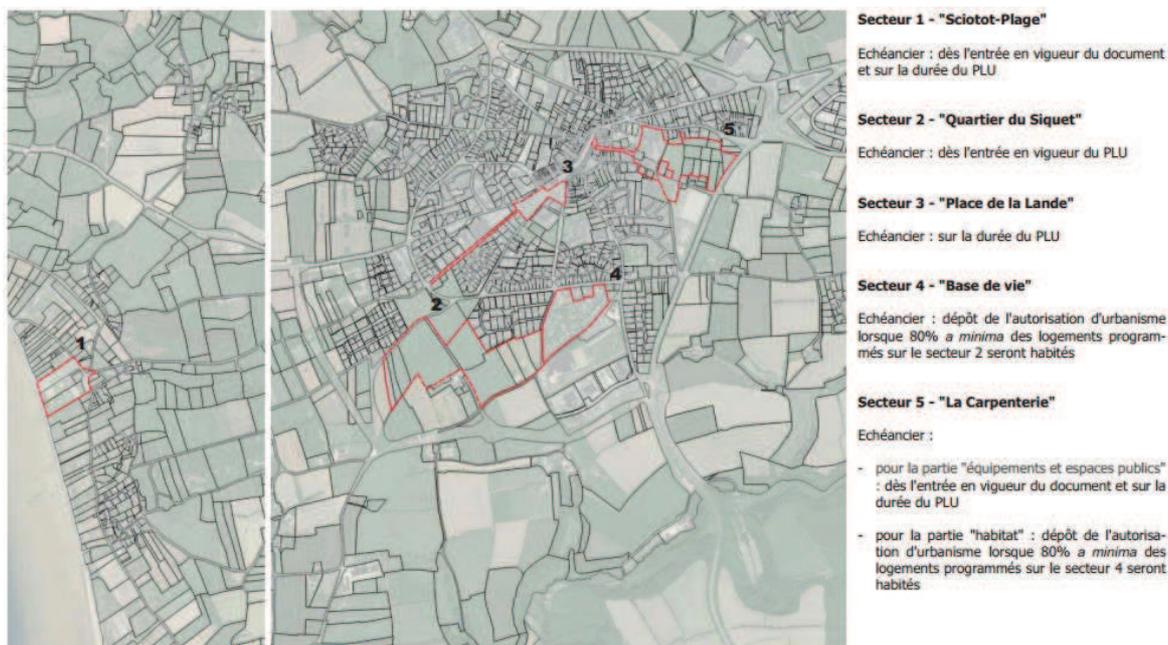


Figure 5 - Extrait des OAP

Pour ce qui a trait au volet habitat, aucune autorisation d'urbanisme ne pourra être déposée avant que 80% des logements programmés dans le secteur précédent n'aient été livrés et ne soient effectivement habités.

L'aménagement du parc d'activités des Costils sera quant à lui réalisé sur la durée du PLU.

#### **1.2.4) Un projet s'appuyant sur des extensions du tissu urbain opportunes sur le plan urbain et conforme sur le plan légal**

Cf. partie II – Application de loi Littoral.

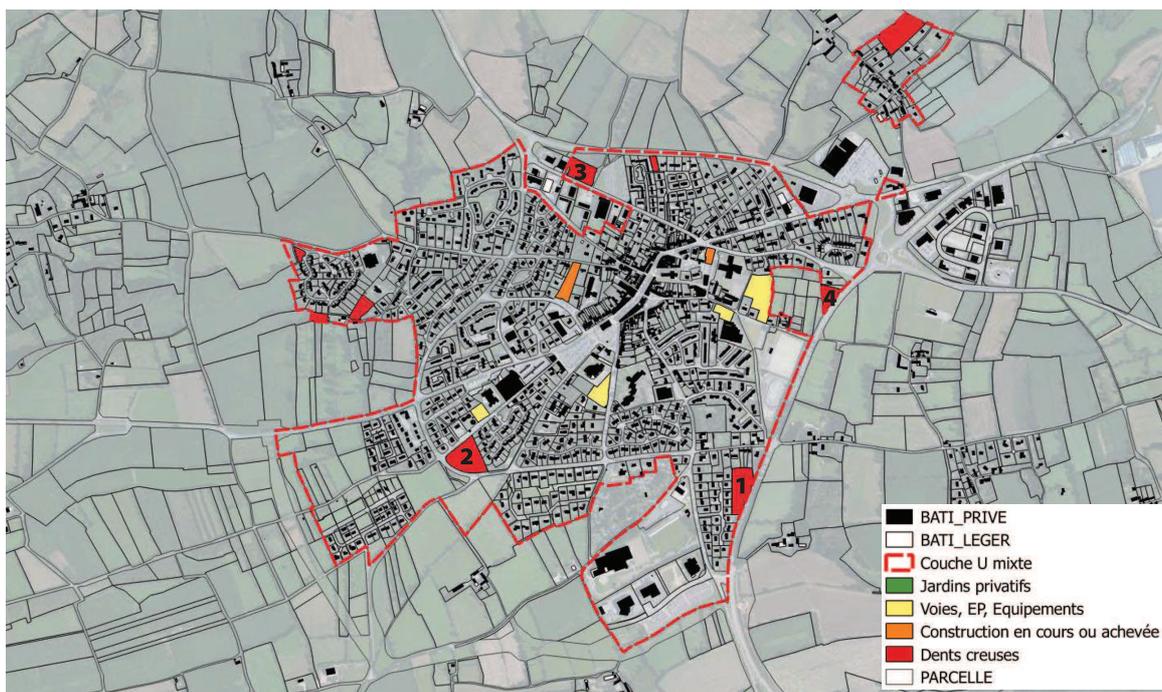
#### **1.2.5) Un projet prenant en compte les possibilités de densification et/ou de renouvellement de la zone urbaine**

En termes de **méthodologie**, ce travail de recensement a été établi de la façon suivante :

- identification des parcelles non bâties à l'intérieur des zones urbaines U « mixtes » (au sens réglementaire du terme), soit les zones UA et UB,
- sélection des parcelles, dont au moins un segment est au contact d'une voie ou d'une emprise publiques, voire d'une voie privée.

Le travail a consisté ensuite à opérer un dernier tri en procédant à l'élimination des terrains ou unités foncières non appropriées ou sortant du champ de ce que l'on cherchait à mettre en exergue :

- espaces publics : places, zones de stationnement...
- équipements publics : cimetières, terrains de sport...
- voirie et espaces communs des opérations d'ensemble (lotissements, groupes d'habitation...).



Le **potentiel de densification** correspondant aux « dents creuses » identifiées **sur l'agglomération** selon la méthode précisée plus haut est de **12 629 m<sup>2</sup> environ**.

Les terrains suivant n'ont pas été pris en compte dans ce calcul :

- le **terrain 1** (6 250 m<sup>2</sup>) est enclavé, le seul accès envisageable (entrée/sortie) ne pourrait être aménagé que depuis la D650, peu réaliste du fait de la courbure de la voie à cette hauteur et des problèmes de sécurité que cela engendre,
- le **terrain 2** (7 400 m<sup>2</sup>) fait partie intégrante de la ZAC et sa nature (terrain remblayé instable) ne permet aucune construction (aménagement paysager prévu),
- le **terrain 3** (4 090 m<sup>2</sup>) est couvert par un emplacement réservé (ER n°1) destiné à l'extension du cimetière,
- le **terrain 4** (2 300 m<sup>2</sup>), outre son enclavement et les problèmes d'accès depuis la D650 est intégré à la réflexion concernant le devenir du site de la Carpenterie. Il pourrait être utilisé pour l'aménagement d'une contre d'allée servant de rampe d'accès vers la D650 (cf. OAP n°3). Le propriétaire du terrain a d'ores et déjà été approché par la commune dans ce sens.

Le terrain le plus important (7 450 m<sup>2</sup> environ) est situé sur le secteur d'Etanval. Le seul accès possible n'est envisageable que depuis une voie située sur la commune de Tréauville et nécessitera donc l'accord de cette dernière lors du dépôt de la demande d'autorisation.

Un travail analogue a été réalisé sur le secteur littoral.



Le potentiel de densification identifié sur ce secteur de la commune est de **3 936 m<sup>2</sup>**.

Au total, **environ 16 500 m<sup>2</sup>** environ ont donc été identifiés sur la commune. Une surface qui, en appliquant à titre indicatif la **densité moyenne nette prescrite par le SCOT** – soit, 20 logements à l’hectare – pourrait donc représenter **un potentiel d’une quarantaine de logements** ; une quarantaine de logements qui, additionnés à la soixantaine de logements programmés sur la Base de Vie porteraient donc le total des logements réalisable par densification et/ou renouvellement urbain à **30 logements environ**.

A propos de ce potentiel, il est utile toutefois de rappeler qu’il s’agit d’un potentiel « théorique », auquel il convient par sécurité d’appliquer un coefficient de rétention foncière. Au vu du **marché local foncier** et du **bilan qui a pu être tiré de la stratégie des propriétaires privés** de terrains sur la commune, **ce coefficient est fixé à 0,3**.

La rétention foncière doit s’entendre comme la **non-utilisation des droits à construire** par des propriétaires de terrains à bâtir. Plusieurs raisons, outre les problèmes d’indivisions qui n’ont pas pu être pris en compte bien entendu dans le cadre de cette étude, peuvent expliquer ce mécanisme :

- la parcelle est utilisée ou destinée à un projet,
- la parcelle constitue un patrimoine à transmettre à ses enfants,
- le propriétaire optimise la rétention foncière selon une stratégie économique rationnelle (cas fréquemment observé sur la commune)
- le foncier en question constitue un bien d’investissement.

Sur les **16 500 m<sup>2</sup> identifiés**, on estime raisonnablement à **5 000 m<sup>2</sup>** environ la surface qui pourrait effectivement être réaffectée à la construction de logements sous le régime du PLU à venir.

### **1.2.6) Un projet encourageant la mixité sociale**

Le projet de la commune a été établi en reprenant l’objectif du SCOT qui indique, qu’à l’échéance de ce document, les pôles – dont la commune des Pieux – devront afficher un minimum de **20% de logements locatifs sociaux** parmi les résidences principales.

Pour mémoire, en **2013**, la part des **logements locatifs** était de **57,6%**, tandis que les **logements locatifs sociaux** représentaient **20,3 %** du marché locatif à cette date.

Pour rappel également, la commune des Pieux est située en zone C du dispositif Pinel permettant de moduler **les dispositifs financiers** d'aide à l'accession à la propriété et à la location. Ce classement exclue de fait la commune :

- du dispositif d'investissement locatif intermédiaire destiné aux particuliers,
- du dispositif encourageant la mise en œuvre du logement intermédiaire. Un dispositif destiné aux acteurs institutionnels : le régime de TVA à 10 % au bénéfice du logement locatif intermédiaire (accompagné d'une exonération de TFPB) s'applique intégralement en zones A bis, A, et B1.

Au vu de ce contexte réglementaire, **le Plu ne définit aucune obligation réglementaire** (ni dans le règlement, ni dans les OAP) sur ce plan afin **d'éviter tout blocage d'opération**.

Le document des OAP précise toutefois pour les secteurs 1 et 3 (en partie) que les opérations projetées devront être réalisées dans un souci de **mixité sociale, typologique et fonctionnelle**, et conformément aux dispositions du SCOT, et que l'aménagement de ces secteurs devra veiller à rendre possible une certaine **diversification des typologies** et à défaut, **des formes d'habitat**.

Ce document indique enfin, sur la question de la **gamme des logements** à réaliser, que ces opérations devront, dans la limite des dispositifs incitatifs ou politiques mis en place par l'Etat et de la réceptivité du marché, viser une certaine diversité :

- privé,
- accession sociale à la propriété,
- logement social.

Soulignons à ce sujet qu'**une programmation de logements sociaux est d'ores et déjà actée** dans les dernières tranches de la ZAC restant à réaliser.

### **1.2.7) Un projet encourageant la mixité des formes urbaines**

Dans la même optique, la commune entend **promouvoir sur son territoire l'émergence de formes urbaines "innovantes"** (habitat intermédiaire, petit collectif...), économes en espace et qui permettront de **réduire les coûts de l'accession à la propriété** pour les ménages les plus jeunes et notamment les primo-accédants.

Cet objectif ne fait là encore l'objet d'aucun secteur spécifique sur le règlement graphique, les **objectifs généraux du SCOT** sur ce point sont néanmoins rappelés dans les OAP à titre de préconisation, sauf pour la **ZAC du Siquet** où cet objectif de diversité est d'ores et déjà pris en compte au vu des engagements existants. En dehors, de cette opération, les autres OAP « habitat » définissent également des secteurs préférentiels pour l'implantation des programmes d'habitat intermédiaire et/ou collectif.

Le règlement écrit quant à lui définit plusieurs dispositions n'entravant pas l'atteinte de cet objectif de diversité typologique et l'encourageant même dans une certaine mesure :

- la **construction sur les limites séparatives** est rendue possible dans les zones urbaines et à urbaniser réservées principalement à l'habitat (UA, UB et 1AU),
- les **règles d'emprise au sol** définies sont de nature à permettre une certaine densification de la zone urbaine (75% voire non réglementé en UA, 65% en UB), ainsi que dans la zone d'urbanisation future où le CES est fixé à 85%,
- enfin, **les règles de hauteur** définies – 12 m de hauteur maximale en UA, 12 m en UB et 12 m en 1AU – sont de nature à permettre une élévation raisonnable des constructions neuves.

En zone 1AU, la hauteur maximale fixée à 12 m a été définie également en lien avec le **souci de prendre en compte la topographie** spécifique de la commune et la **problématique des vues à préserver** sur le grand paysage. L'une des particularités du projet de la commune réside dans ce que la collectivité maîtrise aujourd'hui les terrains sur lesquels sont programmées ces opérations (en dehors du secteur de la Carpenterie).

Dans le cadre de la ZAC, cette problématique a été prise en amont de la définition du projet, il pourra en être de même pour ce qui a trait à l'opération « Base de Vie ». Pour ce concerne l'opération « Carpenterie », la situation topographique et urbaine du terrain est tout à fait différente et n'appelle pas les mêmes observations.

### 1.2.8) Un projet confortant les polarités

Les dispositions définies sur ce plan s'inscrivent dans la continuité des **objectifs du PADD suivants** :

- 2.1. Valoriser et créer des lieux de vie, d'échanges et de rencontres quotidiens
- 2.2. Équilibrer la répartition des fonctions urbaines

Ces deux objectifs sont principalement déclinés dans les OAP qui définissent ou identifient plusieurs polarités à renforcer sur la commune :

- **Polarités principales** : OAP « Place de la Lande-Mairie » et « Sciotot-Plage »
- **Polarités secondaires** : OAP « Carpenterie » (esplanades collège et Eglise), OAP « Base de Vie » (espace public d'accroche à l'avenue de la Cote des Isles à créer)

Point notable, il en est de même de la question des cheminements à créer identifiés aujourd'hui (voir plus loin), la commune est propriétaire de la totalité des terrains auxquels renvoient ces « espaces publics ». La création d'emplacement réservé n'a donc pas été nécessaire.

### 1.2.9) Un projet privilégiant le renforcement de l'appareil commercial, des équipements touristiques et publics

Les dispositions définies sur ce plan s'inscrivent dans la continuité des **objectifs du PADD suivants** :

- 2.1. Valoriser et créer des lieux de vie, d'échanges et de rencontres quotidiens
- 4.1. Conforter l'activité économique en lien avec la politique de développement définie par la Communauté d'Agglomération
- 4.4. Poursuivre les efforts engagés afin de renforcer l'attractivité du centre-bourg et de ses commerces
- 4.5. Diversifier l'offre touristique et pérenniser l'offre actuelle

#### a) Le confortement de l'équipement commercial

L'attention portée à l'**appareil commercial** vise d'une part, le **renforcement des centralités** de la commune, d'autre part le maintien de son « **effet polarisant** » à l'échelle du bassin de vie.

Dans ce sens, diverses **dispositions réglementaires** sont prises afin de **maintenir et/ou renforcer les activités commerciales** :

- en zone UA (zone de centralité principale accueillant la quasi-totalité des commerces de proximité), une exonération des obligations de création de places de stationnement. L'article 12 stipule en effet que les normes imposées ne s'appliquent qu'aux constructions neuves sur terrains nus et que sont par-là même exonérées desdites normes, les transformations d'usage, les extensions et les divisions de bâtiments existants.
- en zone UA, une exonération des obligations de plantation en cas de rez-de-chaussée commercial (article 13),
- en zone UA, l'interdiction du changement de destination des locaux d'activités situés en rez-de-chaussée, et leur transformation en habitation, de part et d'autre des voies repérées sur le règlement graphique en vertu de l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme (interdiction rappelée à l'article 1 de la zone UA).

~~~~~ Voies dans lesquelles doit être préservée ou développée la diversité commerciale (art. L. 151-16)

Au-delà, l'article 2 des zones UA, UB et 1AU autorise tout type de construction liée à l'habitation et à l'activité urbaine en général, à la condition de ne pas entraîner de nuisance incompatible avec celle-ci.

Enfin, dans un souci d'optimiser l'appareil commercial « de grande surface », un secteur spécifique de la zone UE – **le secteur UEc** (réservé spécifiquement aux activités commerciales) – est créé. Cette disposition correspond à la volonté de préciser davantage la vocation des ZAE afin de renforcer leur lisibilité, leur identité et leur image.

## **b) Le confortement des équipements publics**

Dans cet objectif général de conforter la place de la commune dans l'armature urbaine du SCOT, le projet entend également **maintenir, voire renforcer, le niveau d'équipement de la commune.**

Des dispositions règlementaires spécifiques sont définies pour faciliter l'évolution des équipements existants et conforter l'installation de nouvelles structures en cas de besoin avéré.

Le projet de **renouvellement urbain** et de **transformation d'usage à terme de la ZAE les Hauts Vents** doit permettre à la commune d'égager dans le futur de nouvelles possibilités afin de conforter son offre de services. Ce projet est matérialisé sur le plan réglementaire par la création du secteur spécifique UBr « renouvellement » de la zone UE (seules les constructions liées aux habitations et à l'activité urbaine sont dorénavant autorisées, ainsi que l'extension limitée à 25% d'emprise au sol des constructions présentes dans la zone).

Au-delà de ce secteur, le PLU crée une zone spécifique (**UP**) réservée aux « grands équipements » (par distinction avec les équipements de proximité). Des équipements qui, par les flux qu'ils génèrent, appellent la création de zones spécifiques. Cette disposition permet en outre de conforter la fonction de pôle de la commune.

L'**OAP « Carpenterie »** traite également de cette question en s'efforçant de solutionner les difficultés d'accès, de desserte et de circulation sur ce secteur de la commune accueillant notamment le collège, l'école de musique, ainsi que des installations sportives.

Le règlement des zones urbaines mixtes UA, UB et 1AU autorise la réalisation d'équipements publics et d'intérêt collectif.

Enfin, les emplacements **réservés 1 et 5 sont créés** afin de permettre l'extension du cimetière.

**Autant de dispositions destinées à conforter l'offre d'équipements et de services et de la commune.**

## **c) Le confortement de l'offre touristique**

Sur le plan touristique, le diagnostic établi a démontré que **la commune était davantage tournée vers une offre de plein-air** ; une offre confrontée aujourd'hui à des enjeux d'évolution importants. Un secteur Nt est créé pour conforter le camping existant.

Une évolution éventuelle qui restera toutefois contrainte par les dispositions de la loi « littoral. »

Le règlement de la zone – et du **secteur UBI** en particulier – autorise également un **confortement de l'école de voile**, toujours dans les limites des dispositions de la loi susmentionnée.

Enfin, **OAP « Sciotot-Plage »** préfigure un certain nombre d'aménagements de l'espace public (plateau piétonnier, installations légères de loisirs, stationnement...) visant à renforcer le caractère touristique des lieux.

Enfin, et conformément au PADD qui met l'accent sur la **diversification de l'offre touristique**, notamment en matière d'**hébergement**, le règlement graphique du PLU identifie une dizaine de bâtiments – tous situés en zone A et tous rattachés à un « corps de ferme » - dont la transformation d'usage est autorisé en vertu de l'application de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme.

Un dispositif qui permettra dans le même temps une certaine diversification de l'activité agricole, toujours en lien avec les dispositions du PADD.

## 1.3 Les choix en matière de déplacements

Les dispositions définies sur ce plan s'inscrivent dans la continuité des **objectifs du PADD suivants** :

- 3.1. Organiser et favoriser les flux sur la commune
- 3.2. Amplifier les conditions propices au développement des modes actifs
- 3.3. Renforcer le maillage des cheminements doux
- 3.4. Articuler organisation viarie et organisation urbaine projetées
- 3.5. Veiller à la bonne intégration des extensions projetées dans le fonctionnement urbain de la commune, en particulier le quartier de la Lande et du Siquet

En matière de déplacements plusieurs objectifs ont été définis :

- anticiper la réalisation de la **voie de contournement**, en proposant un modèle de développement cohérent avec l'organisation viarie principale telle qu'elle se profile aujourd'hui
- mieux **mailler sur le plan piétonnier** certains secteurs clés de la commune
- intervenir ponctuellement sur **le plan de circulation de la commune**, sur des secteurs de la commune le nécessitant.

Ces choix sont matérialisés pour l'essentiel dans le PADD et le document des OAP.

### 1.3.1) Un projet articulant organisation viarie et organisation urbaine

Par le choix des zones d'urbanisation future (localisation), et surtout la réalisation à venir de la voie de contournement (dont le tracé est matérialisé sur le règlement graphique à des fins de meilleure lisibilité), **la poursuite du modèle de développement radioconcentrique** de la commune est rendue possible.

**Le modèle de développement «radioconcentrique»**, c'est-à-dire au plus près du cœur de ville, des services et des réseaux existants, présente de nombreux avantages :

- un renforcement de l'attractivité du **cœur de ville**,
- la possibilité de développement d'un **plan de circulations douces « traversantes »** et non pas linéaires,
- un **territoire à « portée de main »** où **équipements et habitat se côtoient** « intra-muros »,
- des **projets d'urbanisation** sont **autonomes** les uns vis-à-vis des autres.

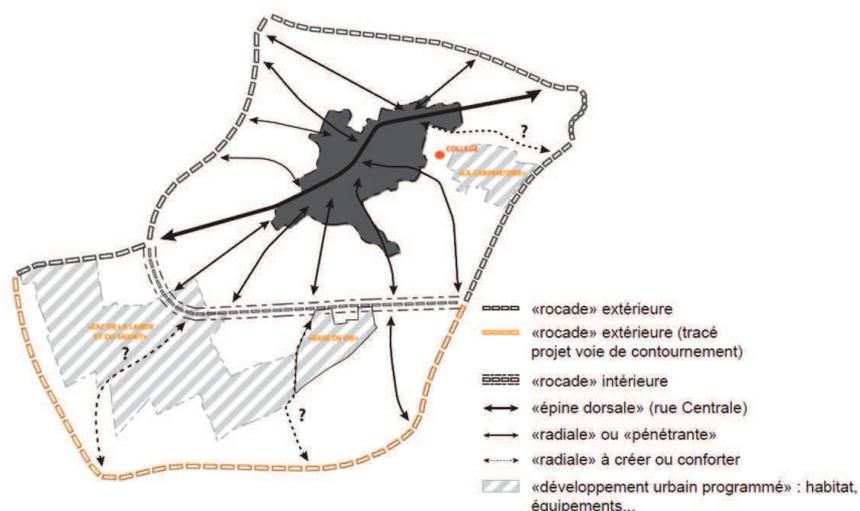


Figure 6 - Extrait du PADD

Comme l'indique le PADD – et ce, dans le but de conforter ce modèle radioconcentrique, la réalisation de «**nouvelles**» **radiales** liées plus ou moins directement à la réalisation de nouvelles opérations d'habitat pourra être étudiée le cas échéant.

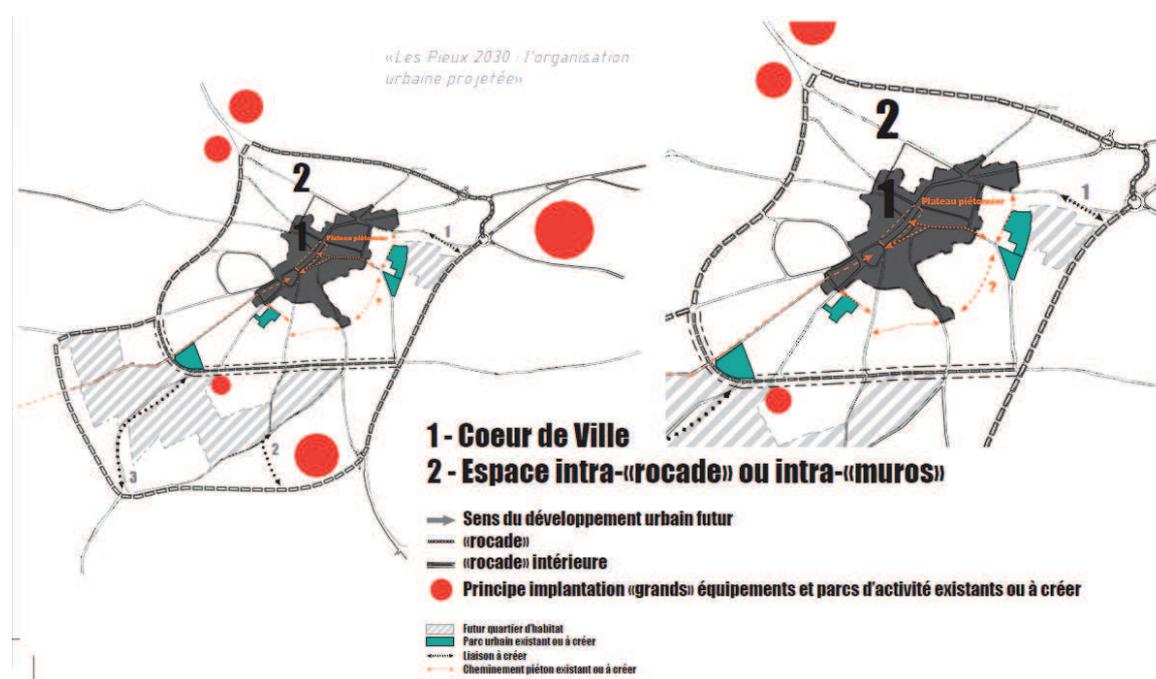
Trois « **nouvelles radiales** » sont plus particulièrement visées ici.

- la première correspondrait à la réouverture et à la reconnexion de la rue du Castillon sur la D650,
- la seconde consisterait à prolonger l'actuelle route de la Forgette jusqu'au demi-contournement sud programmé aujourd'hui,
- enfin la dernière liaison consisterait à connecter la route du Rozel jusqu'au demi-contournement et de renforcer ainsi la desserte du futur quartier de la Lande et du Siquet.

La première des radiales est inscrite au titre de l'OAP « **Carpenterie** », tandis que des contacts ont d'ores et déjà été pris auprès de propriétaires dont les terrains pourraient présenter un intérêt en vue de cette ouverture sur la D650.

Ce modèle est complété dans le PLU par **le choix de localisation des zones UP** (réservées aux grands équipements) et des zones UE (réservées aux activités économiques) ; l'idée étant de connecter ces **zones porteuses de flux de circulation importants** à proximité immédiate de la « rocade ».

C'est le sens du schéma ci-dessous, inscrit au PADD.



### 1.3.2) Un projet posant le principe d'une adaptation en continu du plan de circulation de la commune en fonction des évolutions du tissu et de ses effets sur la structure urbaine

Comme l'a pointé le diagnostic territorial, la commune présente la particularité de disposer d'un **réseau viaire très étoffé** (caractéristique des réseaux radioconcentriques). Une particularité qui lui permet d'agir sur son plan de circulation en l'articulant avec le projet d'aménagement et de développement.

Plusieurs options peuvent être envisagées en la matière :

- rétrécir **le profil de certaines voies** selon les besoins (nombreuses voies aux profils généreux sur la commune) à des fins d'élargissement des trottoirs ou d'aménagement de stationnement longitudinal comme cela a déjà été effectué sur la commune,

- agir sur **les sens de circulation** (mise en sens unique) afin de réorienter et fluidifier les flux automobiles et dégager dans le même temps des **marges de manœuvre supplémentaires pour l'aménagement d'espaces publics** et/ou dévolus aux modes doux

L'OAP **Place de la Lande-Mairie** définit ce principe (mise en sens unique de la section de la route de Flamanville bordant la place de la Lande et aménagement d'un plateau piétonnier sur la rive nord de ladite place).

- **prolonger certaines « radiales »** et les reconnecter sur le réseau viaire primaire (OAP Carpenterie ; voir plus haut)

D'une façon plus générale, ce procédé permettra progressivement de **hiérarchiser le réseau viaire** de la commune, en fonction de la vocation et de l'utilité des voies :

- voies primaires : fonction de transit et de desserte des grands pôles (zone d'équipements majeurs, ZAE...),
- voies secondaires : fonction de desserte locale, de liaison inter-quartiers,
- voies « tertiaires » : desserte interne des quartiers

Cette approche visera ainsi à **privilégier certains usages ou modes sur d'autres** selon les espaces considérés et traversés, en rééquilibrant ainsi certains usages au bénéfice des modes doux.

Un point devra toutefois recueillir une attention particulière : les circulations et déplacements sur les espaces du centre-ville, notamment en direction de l'appareil commercial de proximité. **Le dynamisme réel du centre-bourg tient à sa grande accessibilité pour les automobilistes**, permettant ainsi au commerce de fonctionner dans de bonnes conditions. Le rééquilibrage souhaité, en même temps que souhaitable, au bénéfice des modes doux devra donc veiller à **garantir un bon fonctionnement des commerces** dans la durée.

### **1.3.3) La réorganisation du stationnement aux abords des générateurs de flux**

Comme souligné dans le diagnostic territorial, la commune dispose à ce jour d'une **offre de stationnement public relativement développée**, en différents points du territoire. L'offre de stationnement suit la logique d'organisation urbaine décrite plus haut.

- le **stationnement est éventuellement conforté à proximité des pôles générateurs de flux** situés en bordure immédiate de la D650 :
  - stationnement public renforcé sur le pôle du stade situé en zone UP (négociation en cours avec le propriétaire du terrain),
  - stationnement « public » renforcé à l'occasion de la réalisation de l'extension de la ZAE des Costils (zone 1AUE)
- le **stationnement est réorganisé et renforcé** sur le **centre-bourg** (Place de la Lande et pôle mairie) et le sur le **secteur de la Carpenterie**, ainsi que sur le **secteur de Sciotot Plage** selon les principes présentés dans les OAP correspondantes (déplacement, agrandissement des espaces concernés...).

### **1.3.4) Le confortement du plan des circulations douces**

Dans la continuité de ce qui vient d'être évoqué, **chacune des 5 OAP** traite de la question des déplacements et cheminements piétons.

Cette question est traitée systématiquement à deux échelles distinctes à chaque fois que cela présentait un intérêt :

- à l'échelle interne des opérations : **OAP « Siquet »** et « **Base de Vie** »
- à l'échelle inter-quartiers ou communale (lorsque cheminements adossés à des espaces publics de premier rang) : **OAP « Carpenterie »**, **OAP « Place de la Lande-Mairie »**, **OAP « Sciotot-Plage »**

L'OAP « **Base de Vie** » notamment définit ainsi le **principe d'un cheminement structurant entre la mairie et le pôle d'équipements de la Fosse**, via l'opération d'habitat programmée sur ce secteur.

Au vu de la **topographie peu favorable du site pour la pratique des cycles** (cf. diagnostic territorial), le PLU ne définit **aucune orientation ou préconisation** sur ce plan. Toutefois, des obligations sont désormais définies à l'article 12 des zones urbaines et d'urbanisation future (voir « *Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues* »).

Notons que la création d'**aucun emplacement réservé n'a été nécessaire** pour la mise en œuvre des orientations en matière de cheminement, la commune étant d'ores et déjà propriétaire des espaces considérés. Il est à nouveau important de rappeler ici que l'emprise des voies (en particulier les bandes de roulement) aménagées ces quarante dernières années sur la commune est généralement très généreuse et facilitera l'aménagement des cheminements longitudinaux dont le principe est posé dans les OAP.

Enfin, **le règlement graphique identifie et signale plusieurs cheminements « stratégiques » (à conserver ou à créer) sur le règlement graphique** en vertu de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme. C'est le cas notamment du cheminement le long de la voie du Val Mulet permettant la connexion entre le bourg et le secteur de Sciotot. Une étude de maîtrise d'œuvre lancée par la commune en mars 2018 vise notamment à élargir le trottoir existant et à sécuriser les deux carrefours existants de manière à conforter les déplacements piétons. Là encore, la réalisation de ces travaux ne nécessite la création d'aucun emplacement réservé.

## 1.4 Les choix en matière de développement économique

Les dispositions définies sur ce plan s'inscrivent dans la continuité des **objectifs du PADD suivants** :

- 1.1. Confirmer les qualités de commune-pôle
- 1.2. Accompagner les démarches de développement à l'échelle de la Communauté d'Agglomération
- 4.1. Conforter l'activité économique en lien avec la politique de développement définie par la Communauté d'Agglomération
- 4.2. Développer une politique d'accueil et des parcs d'activités performants
- 4.3. Intervenir sur les secteurs jugés obsolètes
- 4.4. Poursuivre les efforts engagés afin de renforcer l'attractivité du centre-bourg et de ses commerces
- 4.5. Diversifier l'offre touristique et pérenniser l'offre actuelle
- 4.6. Garantir la bonne lisibilité de l'espace agricole et répondre aux besoins de l'appareil productif

### 1.4.1) *La stratégie poursuivie en matière de développement économique et sa remise en perspective dans le cadre du projet*

L'ambition des élus pour leur territoire vise à **conforter sa capacité à accueillir de nouvelles entreprises et à générer de l'emploi**.

Le **développement de l'emploi** constitue le volet complémentaire du développement projeté en matière démographique. La volonté est d'**accueillir de nouvelles populations, à la condition toutefois que le territoire offre un nombre d'emplois suffisants** pour que ces dernières n'aient pas à sortir du territoire pour aller travailler. L'objectif est donc de limiter au maximum les déplacements domicile-travail.

Et la réciproque est vraie également : puisque **le territoire offre un nombre d'emplois supérieurs aux besoins** de sa population active résidente, le projet a pour ambition d'offrir la possibilité aux ménages « extérieurs » travaillant sur place et qui le souhaitent, de s'installer sur la Communauté de Communes des Pieux, en particulier sur la commune des Pieux.

Pour rappel, **la commune accueille aujourd'hui 247 établissements** (données 2014) qui représentent **2 170 emplois** sur les 3 275 emplois offerts sur l'intercommunalité ; soit 66% environ du total.

C'est donc dans le sens d'un **renforcement du caractère de pôle d'emplois du territoire de la Communauté de Communes des Pieux** que s'inscrit le projet de la commune, avec notamment le projet d'extension de la ZAE des Costils (13 ha environ).

Le diagnostic territorial a ainsi souligné l'importance et l'opportunité de ce projet à l'échelle du territoire et notamment le fait que **le Cotentin ne dispose plus aujourd'hui que de 50 ha environ de terrains disponibles** pour l'implantation d'entreprises, dont **1,2 ha sur le secteur de l'ancienne Communauté de Communes des Pieux**.

On relève également que les 5 zones d'activité situés dans le rayon d'attractivité de la Communauté de Communes des Pieux n'offrent quasiment plus de terrains disponibles. Les possibilités d'implantation les plus proches sont ainsi situées sur la Zone Artisanale du Café Cochon à Virandeville et ne représentent plus que 5 000 m<sup>2</sup> environ.

De façon schématique et cohérente en cela avec les principes sous-tendant le code de l'urbanisme, **le projet de la commune des Pieux vise donc dans la mesure du possible à rapprocher habitat et activités, en agissant simultanément dans ces deux directions.**

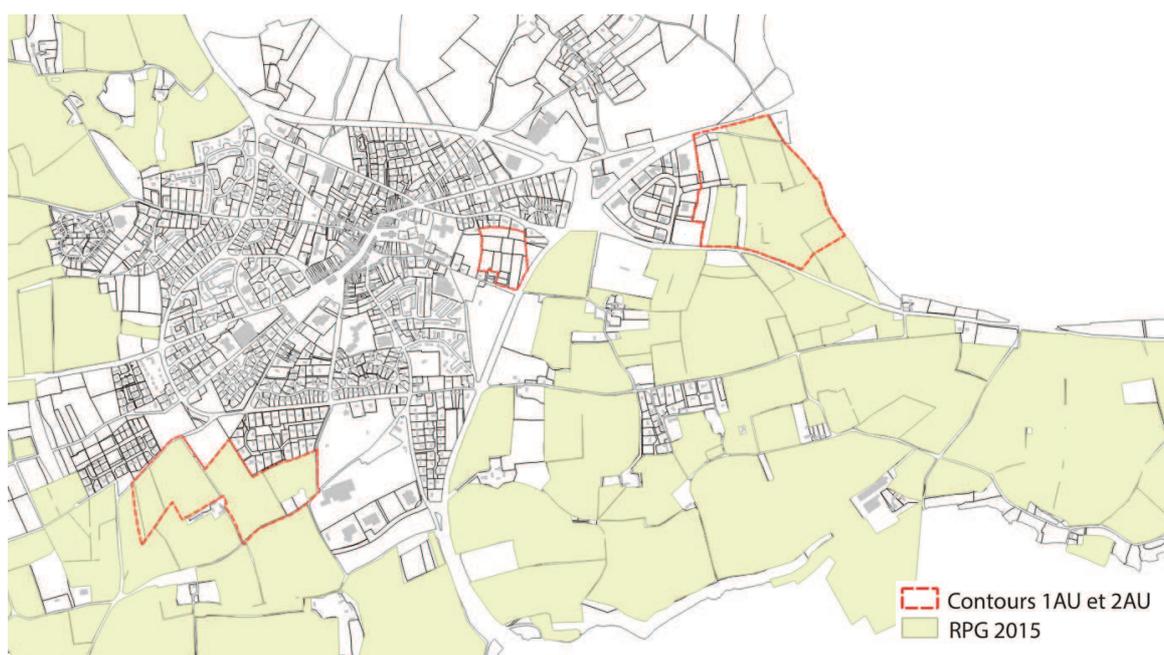
#### **1.4.2) La préservation et le développement du potentiel agronomique et de l'activité agricole et l'évaluation des impacts du projet sur les exploitations**

Le Plan Local d'Urbanisme a été conçu de manière à **ne pas compromettre l'activité agricole**. Le projet d'aménagement et de développement préserve l'intégrité du domaine agricole (continuité préservée) : l'essentiel du développement urbain a été préférentiellement orienté sur des secteurs ne présentant plus, pour l'essentiel, de vocation agricole, de façon à préserver autant que possible le domaine agricole.

Sur les **27,9 ha de zones d'urbanisation future (1AU) créées, 21,7 ha ont encore une vocation agricole** ; soit, 77% environ des espaces réservés à l'urbanisation future.

Notons que le **secteur de la Carpenterie**, et par définition, celui de la **Base de vie**, n'ont plus aucune vocation agricole.

Sur la question des **déplacements agricoles**, et pour mémoire, il est utile de rappeler ici que cette problématique avait été prise en compte au moment de la mise en œuvre de la procédure de réaménagement foncier. Très peu de difficultés avaient été pointées à cette occasion et ont en outre été solutionnées dans ce cadre. Le PLU ne prend donc aucune disposition spécifique en la matière.



## a) Impact agricole de la ZAE des Costils<sup>1</sup>

Une seule exploitation est impactée par ce projet, les autres parcelles n'étant pas utilisées à des fins agricoles (pâturage pour chevaux....).

Sur les **11,8 ha signalés** par le registre parcellaire graphique, et couvert par la zone 1AUE, **7,0 ha** sont utilisés par cette exploitation à des fins agricoles ; soit, 60% environ de la surface identifiée par le RPG.

| N°cadastral | Nature cadastrale | Usage par | propriétaire |
|-------------|-------------------|-----------|--------------|
| AT 74       | T1<br>ou<br>T2    | bail      |              |
| AT 78       |                   | bail      | CdC          |
| AT 81       |                   | bail      |              |
| AT 87       |                   | bail      |              |
| AT 88       |                   | bail      |              |
| AT 89       |                   | bail      |              |
| AT 91       |                   | bail      |              |
| AT 93       |                   | bail      |              |
| AT 152      |                   | bail      | CdC          |
| AT 154      |                   | bail      |              |



La **SAU de cette exploitation** est de **120 ha** aujourd'hui, dont 78,5 sur la commune des Pieux.

**Le projet en question aura donc pour effet de réduire la SAU de cette exploitation de l'ordre de 5,8%** ; ce qui, bien entendu, est loin d'être négligeable.

Afin de parvenir à un accord sur les conditions de rupture de bail pour les 10 parcelles cadastrales susceptibles de changer de destination, la Chambre d'Agriculture suggère d'utiliser le protocole d'accord passé entre la Direction Départementale des Services Fiscaux de la Manche, la Chambre d'Agriculture de la Manche et la Fédération Départementale des Syndicats d'Exploitants Agricoles de la Manche, le 10 Février 1997 et du barème applicable à ce jour : « protocole relatif à l'indemnisation des exploitants agricoles évincés lors d'acquisitions immobilières par toutes collectivités et organes soumis au contrôle du Service des Domaines ».

En perdant l'usage de ces surfaces, **l'exploitant doit retrouver une surface équivalente pour l'équilibre de son exploitation**, à moins d'intensifier sa production sur la S.A.U (surface agricole utile) dont il dispose, ou de sacrifier une bonne part de revenu provenant de la recette des cultures de vente.

Au-delà de la perte sèche du produit des cultures de vente, c'est la quantité de paille qui ne peut être récupérée qui sera à racheter.

Des zones d'épandage vont être perdues. L'exploitant devra retrouver une surface équivalente et effectuer la mise à jour de son plan d'épandage.

<sup>1</sup> Les données qui suivent proviennent d'une étude réalisée par la Chambre d'Agriculture de la Manche.

## b) Impact agricole de la ZAC du Siquet

**10,4 ha** restent à acquérir dans le cadre de la mise en œuvre des dernières tranches de la ZAC. Sur ces 10,4 ha, **9,4 ha** environ ont un usage agricole.

**4 exploitations agricoles** sont concernées.



| Exploitation | SAU de l'exploitation | Surface prélevée (ha) | %     |
|--------------|-----------------------|-----------------------|-------|
| Exploitant 1 | 93 ha                 | 0,3                   | 0,3%  |
| Exploitant 2 | 35,5 ha               | 3,1                   | 8,7%  |
| Exploitant 3 | NC                    | 3,9                   | -     |
| Exploitant 4 | 13,3 ha               | 2,1                   | 15,8% |

|              |  |            |  |
|--------------|--|------------|--|
| <b>Total</b> |  | <b>9,4</b> |  |
|--------------|--|------------|--|

Cf. **1.3 Évaluation environnementale** pour de plus amples informations sur cette question de l'impact du projet du Siquet sur l'activité agricole.

### 1.4.3) L'extension de la ZAE des Costils

Le diagnostic territorial a souligné l'**importance** et l'**opportunité de ce projet** à l'échelle du territoire et notamment le fait que le Cotentin ne dispose plus aujourd'hui que **de 50 ha environ de terrains disponibles** pour l'implantation d'entreprises, dont **1,2 ha sur le secteur de l'ex CCP des Pieux** (source : **Étude préalable à l'extension de la ZA des Costils, CCI Ouest Normandie 2016**).

A ce jour, **la zone des Costils est située sur l'aire d'influence de 5 zones d'activité** ayant toutes la même vocation, liée à l'industrie et au secteur de la construction. Leur positionnement est **distant de 9 km pour Virandeville** et de **20 km environ pour les deux zones de Beaumont-Hague** les plus éloignées.

Ces 5 zones ont en commun, le fait d'être relativement bien desservies par des axes majeurs de communication, à la jonction de nœuds de communication.

On relève également **ces 5 zones d'activité n'offrent quasiment plus de disponibilités**. Les parcelles disponibles les plus proches sont situées sur la ZA du Café Cochon à Virandeville avec 5 000 m<sup>2</sup> environ (source : Étude CCI, op. cit.).

Au vu de ces différentes données, **le projet d'extension de la ZAE des Costils aujourd'hui à l'étude (et à cheval sur les communes des Pieux et de Benoîtville) apparaît largement justifié**.

Le PLU crée donc une nouvelle zone 2AUE destinée à la réalisation de ce projet, d'une contenance d'environ 15 ha. Le classement en zone d'urbanisation différée 2AU est motivé par une insuffisance liée au traitement des eaux usées : « *le projet d'extension des Costils qui, de fait, nécessitera une extension de la station de traitement.* » (cf. pièce 5.2).

#### **1.4.4) La clarification de la vocation des ZAE**

Comme indiqué plus haut, la révision du PLU a été l'occasion d'un travail de **clarification de la vocation et des contours réglementaires des ZAE** existantes :

- Zone UE : vocation artisanale et industrielle privilégiée
- Secteur UEc : vocation commerciale exclusive
- Secteur UBr : renouvellement urbain projeté

#### **1.4.5) Un projet qui encourage le développement des commerces et services dans le centre bourg**

Pour renforcer l'**effet polarisant du centre bourg**, le règlement permet – comme cela a été détaillé plus haut – voire encourage, la mixité fonctionnelle dans les zones urbaines et les zones d'urbanisation future. Les commerces et services en général y sont autorisés dès lors qu'ils restent compatibles avec l'habitat.

Sur le plan réglementaire

L'article 13 quant à lui **exonère les rez-de-chaussée commerciaux d'obligation en matière d'espaces libres** et de plantations, de même que l'article 12 exonère les pétitionnaires des obligations liées au stationnement en cas réutilisation d'un bâtiment existant.

Enfin, **la transformation des rez-de-chaussée commerciaux existants est interdite le long de la rue Centrale**, secteur stratégique de la commune en matière de commerces de proximité.

Sur le plan des aménagements projetés

Comme indiqué plus haut (cf. OAP correspondantes), le PLU ambitionne tout à la fois de **réorganiser le stationnement sur le centre bourg** (à destination principalement des commerces et des services), tout en l'amplifiant ponctuellement, mais également à **faciliter les déplacements en modes doux** (cheminements, espaces publics), concourant ainsi à l'attractivité du cœur de la commune.

#### **1.4.6) Un projet privilégiant le renforcement et la diversification de l'offre touristique**

Comme évoqué plus haut, le projet de la commune entend **renforcer et diversifier l'offre touristique** dans les limites des dispositions de la loi « littoral » :

- le confortement de l'école de voile est rendu possible (secteur UBI)
- la pérennisation et la diversification des activités du camping sont autorisées (secteur Nt)
- l'attractivité de Sciotot-Plage est confortée avec le projet de réaménagement des espaces publics et du stationnement (cf. OAP).

Notons que le **secteur de Sciotot** accueille du **commerce ambulant en période estivale**. Le réaménagement des espaces publics projeté (cf. OAP) est également de nature à conforter ces activités.

## 1.5 La modération de la consommation des espaces naturels

**Conformément à l'article L.151-5 du code de l'urbanisme, le Padd fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**

Le PLU privilégie une certaine **intensité et compacité des développements urbains** dans le cadre de ses objectifs de croissance et de développement maîtrisé de sa population à long terme et ce en application de principes liés à la qualité urbaine.

Dans ce cadre, **les ouvertures à l'urbanisation ont été calculées** le plus justement possible, après évaluation des capacités de développement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine actuelle, par intensification et/ou renouvellement urbains.

En conséquence, les ouvertures à l'urbanisation sont estimées à **13 hectares pour les opérations mixtes** à vocation principale d'habitat, permettant la réalisation de 260 logements environ. Les 60 logements restants seront quant à eux réalisés en zone U.

Pour rappel, depuis une dizaine d'années, **180 logements environ ont été construits** sous la forme d'habitat individuel essentiellement, par artificialisation d'espaces naturels avec une densité moyenne brute de l'ordre de **12,7 logements à l'hectare** ; soit, une consommation d'espace de **14,2 hectares au total** (1,4 ha par an).

En d'autres termes, et à densité globale constante (soit, 12,7log/ha), la réalisation du projet exposé dans le PADD nécessiterait environ 25 ha de zones d'urbanisation future pour atteindre les objectifs programmatiques définis.

Le PADD quant à lui définit comme objectif la réalisation de **320 logements environ sur 13 ha** de zones d'urbanisation future **+ 3 ha** de zones U **à l'horizon 2030**.

Au total, **la mise en oeuvre du PLU devrait permettre une économie de foncier de l'ordre de 9 ha pour le programme d'habitat**, voire 12 ha si l'on ajoute les 3 ha de foncier recyclé en zone U.

Pour ce qui a trait au **volet «activités» du projet**, le PLU prévoit également la consommation de **15 ha supplémentaires** environ liés à l'extension du parc d'activités des Costils.

Le bilan de la consommation d'espace réalisé dans le cadre du diagnostic, fait état de **7,5 ha d'espaces naturels** consommés à des fins d'activités ; le double devrait donc être consommé sous le régime du futur PLU nuançant ici l'effort de modération nécessaire.

Une réalité qui doit toutefois être évaluée et examinée :

- d'une part à l'aune du caractère communautaire de ce projet, qui dépasse ainsi très largement les limites territoriales et administratives de la commune ; la consommation d'espace consécutive à la mise en oeuvre de ce projet ne pouvant être imputée à la seule commune des Pieux,
- d'autre part, en regard avec les 12 ha «économisés» pour la mise en oeuvre du volet «habitat» du projet communal.

Au vu de ces données portant sur le projet dans sa globalité, **l'objectif de modération de la consommation de l'espace est donc tenu.**

## 1.6 Compatibilité avec les documents de rang supérieur

### 1.6.1) Cadre législatif

L'**article L.131-4 du code de l'urbanisme** dispose que les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :

- 1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;
- 2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 ;
- 3° Les plans de déplacements urbains prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;
- 4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- 5° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes conformément à l'article L. 112-4.

L'**article L.131-5 du code de l'urbanisme** indique quant à lui que les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu prennent en compte le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du code de l'environnement et les schémas départementaux d'accès à la ressource forestière.

Il doit également être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'**article L. 212-1 du code de l'environnement**, ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux

Ce chapitre a vocation à présenter et justifier la prise en compte des différents schémas approuvés aujourd'hui avec lesquels le P.L.U. de la commune doit être compatible.

Il s'agit des documents suivants :

- le Schéma Cohérence Territorial,
- le Schéma Régional de Cohérence Ecologique,
- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine-Normandie,
- le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Siennes, Souilles, côtiers du Cotentin,
- le Plan Régional pour la Qualité de l'Air,
- le Plan climat-air-énergie territorial.

### 1.6.2) Le SCOT du Pays du Cotentin

| Orientation du SCOT    | Dispositions                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Traduction dans le PLU                                                                                                                                                                                              |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Pièces concernée                                                                                                                                                                                                    |
| Enveloppe foncière     | <b>OBJECTIF</b> : 113 ha d'urbanisation nouvelle essentiellement sur le pôle d'équilibre (Les Pieux) et le pôle de proximité (Flamanville) ; 1 800 logements au total à l'horizon 2030                                                                                                                                                                                           | 320 logements, 16 ha de zone 1AU + 2AU<br>Volonté de rééquilibrage au bénéfice du pôle réaffirmée dans le PADD                                                                                                      |
| Densité                | <b>RECOMMANDATION</b> : 16 logements à l'hectare                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Les OAP définissent 20 logements/ha<br>Référence aux OAP à l'article 2 des zones concernées                                                                                                                         |
| Mixité urbaine         | <b>OBJECTIF</b> : 30% de collectifs, 70% d'individuels<br><b>RECOMMANDATION</b> : la réalisation d'opérations plus denses, de type logements intermédiaires, sera favorisée                                                                                                                                                                                                      | Définition de secteurs privilégiés pour le développement de cette diversité dans les OAP                                                                                                                            |
| Mixité sociale         | <b>PRESCRIPTION</b> : atteindre ou maintenir dans tous les pôles un minimum de 20% de logements locatifs sociaux à l'horizon du PLU<br><br>Cette obligation s'appliquera sous réserve que les dotations ouvertes par la loi de Finance le permettent                                                                                                                             | Objectif rappelé dans le PADD et les OAP<br><br>Programmes locatifs publics programmés dans le cadre de la ZAC                                                                                                      |
| Activités commerciales | <b>PRESCRIPTION</b> : Extension à vocation économique de <b>60 ha maxi</b> sur l'ensemble de l'EPCI<br><b>PRESCRIPTION</b> : un parc d'activité connexe à l'exploitation nucléaire (maintenance...) sera favorisé sur la CdC<br><b>PRESCRIPTION</b> : un parc à vocation mixte, notamment dans les filières porteuses sera réalisé                                               | Création d'une <b>zone 2AUE</b> destinée à l'extension de la ZAE des Costils (15 ha), répondant aux objectifs ci-contre                                                                                             |
| Activités touristiques | <b>PRESCRIPTION</b> : améliorer l'offre de camping en encourageant les projets labellisés<br><b>RECOMMANDATION</b> : développer le tourisme vert et renforcer l'offre d'hébergement rural<br><b>PRESCRIPTION</b> : faciliter l'implantation d'un hôtel afin de développer l'offre en direction des groupes, le tourisme d'affaire ou encore le développement de villages-vacance | Le règlement de la zone UT, permet une diversification des activités du camping (PRL...) dans les limites de la loi littoral                                                                                        |
| Trame verte et bleue   | Les pôles de biodiversité majeurs doivent être protégés, ainsi que les pôles de biodiversité annexes                                                                                                                                                                                                                                                                             | Définition d'un zonage NR « inconstructible » autour des pôles majeurs. Pôles annexes couverts par les zones et secteurs suivants : UBI, UT, NR et N limitant fortement l'urbanisation, voire la rendant impossible |

### 1.6.3) Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique

En 2011, l'Etat et la région Basse-Normandie ont engagé l'élaboration d'un schéma régional de cohérence écologique.

Le schéma régional de cohérence écologique de Basse-Normandie a été **adopté par arrêté du préfet de région le 29 juillet 2014**, après son **approbation par le Conseil régional par délibération en séance des 26 et 27 juin 2014**.

Le SRCE est un outil d'aménagement du territoire visant à préserver et restaurer les continuités écologiques afin de conserver la biodiversité, remarquable et ordinaire, aujourd'hui menacée. Il comprend la création d'une trame verte et bleue (TVB), qui doit être mise en œuvre sur l'ensemble du territoire national.

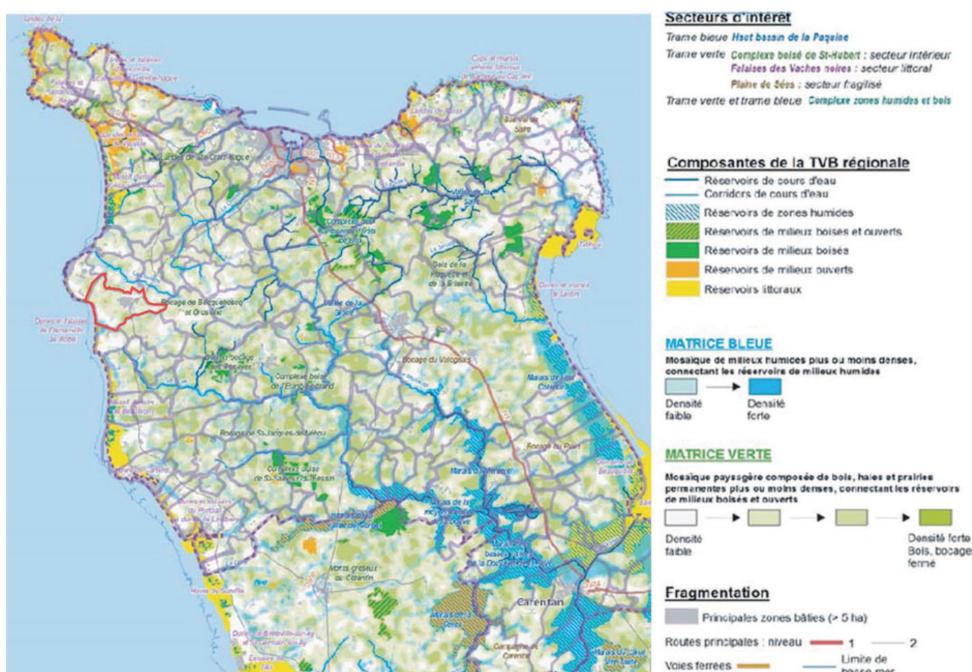
Le SRCE identifie **plusieurs éléments à prendre en compte par les documents d'urbanisme** et les projets d'aménagements :

- les enjeux régionaux relatifs à la préservation et la restauration des continuités écologiques dont 7 enjeux régionaux définis comme prioritaires ;
- les continuités écologiques régionales : les réservoirs de biodiversité sont interconnectés entre eux grâce aux corridors écologiques paysagers identifiés sous la forme de matrices verte et bleue et en corridors bocagers régionaux ;
- des objectifs par grands types de milieux : ces objectifs ont été ajoutés au sein du plan d'action stratégique afin de permettre une meilleure prise en compte de ces éléments fondamentaux des continuités écologiques ;
- les actions prioritaires du plan d'action stratégique ;
- l'ensemble des recommandations proposées pour accompagner les collectivités locales à décliner la Trame verte et bleue à leur échelle (vade-mecum).

Ces éléments sont à prendre en compte lors de l'élaboration/révision de documents d'urbanisme ou lors de la définition de projets d'aménagements. Les modalités de prise en compte de chacun sont précisées au sein du programme d'actions.



Fig. 4 : les différentes composantes du SRCE à prendre en compte par les documents d'urbanisme et projets d'aménagement



Source : SRCE de Basse-Normandie

### TRAME VERTE ET BLEUE REGIONALE

-  Réserve de biodiversité de milieux humides, et/ou boisés, et/ou ouverts, et/ou littoraux
-  Réserve de biodiversité de cours d'eau
-  Corridor écologique de cours d'eau

#### Matrice bleue

Mosaïque de milieux humides plus ou moins denses, connectant les réservoirs de milieux humides

Corridors



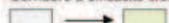
#### Matrice verte

Mosaïque paysagère composée de bois, haies et prairies permanentes plus ou moins denses, connectant les réservoirs de milieux boisés et ouverts

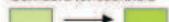
Secteurs à biodiversité de plaine



Corridors à efficacité croissante



Corridors fonctionnels

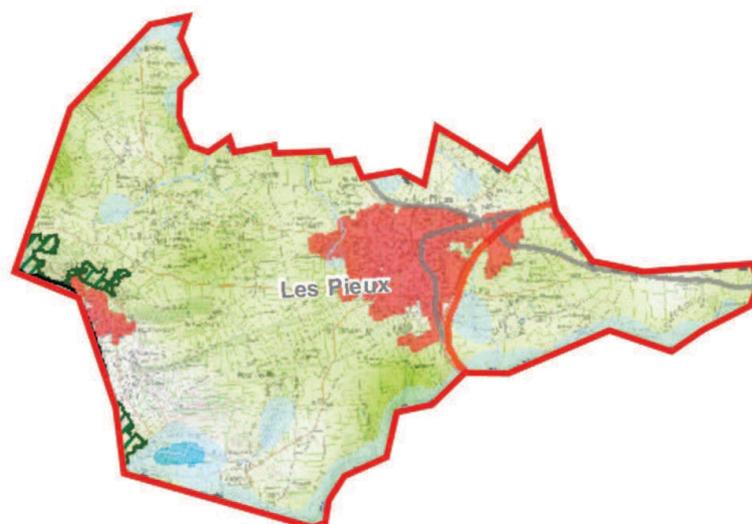


#### ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS

-  Principales zones bâties (supérieures à 10 ha)
-  Principaux points de conflits cours d'eau

Infrastructures linéaires :

-  Autoroutes
-  Voies à trafic supérieur à 4000 véhicules/jour
-  Voies à trafic inférieur à 4000 véhicules/jour



Source : SRCE de Basse-Normandie

| Orientations et objectifs du SRCE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | La traduction dans le PLU                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Enjeu 1 – La connaissance</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Localiser de manière homogène les habitats naturels présents en région</li> <li>• Caractériser l'intérêt écologique de secteurs potentiellement riches en éléments favorables aux continuités écologiques</li> <li>• Localiser finement et de façon homogène les espèces sur le territoire régional</li> <li>• Localiser finement les espèces végétales et animales invasives sur le territoire régional</li> <li>• Identifier et hiérarchiser les obstacles en fonction de leur impact sur les continuités écologiques de cours d'eau</li> <li>• Obtenir une vision régionale fine et homogène des éléments fragmentant les continuités terrestres</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Hors champ d'application du plan local d'urbanisme</li> <li>✓ Idem</li> <li>✓ Idem</li> <li>✓ Idem</li> <li>✓ Idem</li> <li>✓ Idem</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Enjeu 2 – Préserver la fonctionnalité des continuités écologiques en lien avec les activités humaines qui s'exercent sur le territoire</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Limiter les impacts sur les habitats et espèces dits patrimoniaux</li> <li>• Eviter les impacts sur les réservoirs de biodiversité</li> <li>• Maintenir les actions de gestion au sein des réservoirs identifiés en bon état de conservation</li> <li>• Limiter les impacts sur les habitats de nature « ordinaire »</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Hors champ d'application vis-à-vis des listes rouges et listes régionales hiérarchisées définies</li> <li>✓ Les zones humides dont l'intérêt fonctionnel est avéré pour le territoire sont intégrées dans la zone NR du PLU, et identifiés sur le règlement graphique</li> <li>✓ Hors champ d'application du plan local d'urbanisme</li> <li>✓ Les haies et les boisements les plus significatifs formant une trame verte locale sont identifiés sur le règlement graphique et protégés au titre des articles L.113-1 et L.151-19 du CU</li> </ul> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Limiter la fragilisation des continuités écologiques terrestres faiblement fonctionnelles</li> <li>• Maintenir un bocage fonctionnel compatible avec l'agriculture d'aujourd'hui et de demain, grâce à un accompagnement et une gestion adaptée</li> <li>• Préserver les espaces interstitiels</li> <li>• Maintenir la fonctionnalité des espaces boisés</li> <li>• Préserver de l'urbanisation les espaces littoraux non encore bâtis</li> <li>• Limiter les impacts sur les linéaires identifiés comme corridor écologique de cours d'eau</li> <li>• Permettre la compatibilité entre production agricole notamment à proximité des cours d'eau et qualité écologique des cours d'eau</li> <li>• Limiter les impacts sur les zones humides présentes au sein des entités hydrographiques identifiées à l'échelle Locale</li> <li>• Améliorer la transparence des zones urbaines aux continuités écologiques</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Les continuités écologiques sont couvertes et protégées par le secteur Np « inconstructible »</li> <li>✓ Hors champ d'application du plan local d'urbanisme</li> <li>✓ Espaces interstitiels identifiés et/ou protégés : NR, N, Apr.</li> <li>✓ Espaces boisés protégés au titre de l'article L.113-1 du CU.</li> <li>✓ Zonage spécifique sur les espaces littoraux n'autorisant que les aménagements légers : NR, N et Apr</li> <li>✓ Règles de recul minimal (20 m) des constructions vis-à-vis des cours d'eau définies à l'article 6 des zones concernées (A, N, NR)</li> <li>✓ Hors champ d'application du PLU</li> <li>✓ Les Zones humides sont identifiées sur le plan de zonage et bénéficient de dispositions règlementaires spécifiques. La plupart sont par ailleurs couvertes par la zone NR.</li> <li>✓ Sans objet sur la commune</li> </ul> |
| <b>Enjeu 3 – Restaurer la fonctionnalité des continuités écologiques</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mettre en œuvre des actions de gestion durable au sein des réservoirs de biodiversité identifiés en état de conservation mauvais ou moyen</li> <li>• Reconquérir les secteurs inter-réservoirs de biodiversité aux continuités fragilisées par des milieux dégradés</li> <li>• Restaurer la fonctionnalité de secteurs fragmentés par une ou des infrastructures linéaires</li> <li>• Restaurer la fonctionnalité de secteurs fragmentés par l'urbanisation</li> <li>• Restaurer la fonctionnalité des continuités écologiques fragmentées par des milieux dégradés</li> <li>• Restaurer la fonctionnalité des zones humides aux abords directs des cours d'eau (dans les lits majeurs)</li> <li>• Restaurer de manière ciblée la fonctionnalité des continuités écologiques fragmentées par des ouvrages hydrauliques</li> </ul>                                                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Hors champ d'application du PLU</li> <li>✓ Hors champ d'application du PLU</li> <li>✓ Hors champ d'application du PLU</li> <li>✓ L'opposition du PLU à l'urbanisation diffuse et la création d'une zone naturelle de protection stricte et inconstructible (zone NR) + zone N et secteur Apr contribueront à la restauration progressive de ces fonctionnalités</li> <li>✓ Idem</li> <li>✓ Idem</li> <li>✓ Hors champ d'application du PLU</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Enjeu 4 – Enjeux transversaux</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Faire prendre conscience de l'importance des continuités écologiques</li> <li>• L'adaptation des espèces : faciliter la circulation des espèces soumises au changement climatique</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Hors champ d'application du PLU</li> <li>✓ Définition d'une zone NR + règles de recul minimal des constructions par rapport aux cours</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|                                                                                                                              |                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>L'adaptation des hommes aux changements climatiques : évolution des usages</li> </ul> | d'eau<br>✓ Développement des liaisons douces pour encourager les déplacements non polluants. |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|

Au regard de la cartographie établie par le SRCE, deux espaces en particulier sont identifiés en qualité de « réservoir de biodiversité », toutes deux couvertes par la zone NR :

|                                        |                           |                         |
|----------------------------------------|---------------------------|-------------------------|
| → <b>ZNIEFF 1 – Cap de Flamanville</b> | Réservoir de biodiversité | Zone NR inconstructible |
| → <b>ZNIEFF 1 – Dunes de Rozel</b>     | Réservoir de biodiversité |                         |

#### 1.6.4) Le SDAGE Seine-Normandie

En vigueur depuis le **17 décembre 2009**, le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin **Seine-Normandie** est un programme de mesures pouvant contenir des dispositions réglementaires, financières et des accords négociés. Il s'agit notamment des **mesures prises au titre de la police des eaux**, des programmes de travaux des collectivités territoriales, du programme d'intervention de l'agence de l'eau...

Ce document établit ainsi des **orientations portant sur la gestion de l'eau dans le bassin Seine-Normandie**, en reprenant l'ensemble des obligations fixées par les directives européennes et les lois françaises. Le SDAGE a une portée juridique : les décisions publiques dans le domaine de l'eau et des milieux aquatiques, certaines décisions dans le domaine de l'urbanisme doivent être compatibles avec ce schéma.

| Orientations et objectifs du SDAGE Seine-Normandie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | La traduction dans le PLU                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li><b>DEFI 1 – Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques</b></li> </ul> <p>Orientation 1 - Continuer la réduction des apports ponctuels de matières polluantes classiques dans les milieux</p> <p>Orientation 2 - Maîtriser les rejets par temps de pluie en milieu urbain par des voies préventives (règles d'urbanisme notamment pour les constructions nouvelles) et palliatives (maîtrise de la collecte et des rejets)</p>                                                                           | <p>L'article 4 du règlement des zones comporte des prescriptions en matière de gestion des eaux pluviales à la parcelle.</p> <p>L'article 13 du règlement définit également un pourcentage d'espaces libres non imperméabilisés qui doivent contribuer à maîtriser les ruissellements et rejets dans les réseaux.</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li><b>DEFI 2 – Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques</b></li> </ul> <p>Orientation 3 - Diminuer la pression polluante par les fertilisants (nitrates et phosphore) en élevant le niveau d'application des bonnes pratiques agricoles</p> <p>Orientation 4 - Adopter une gestion des sols et de l'espace agricole permettant de réduire les risques de ruissellement, d'érosion et de transfert des polluants vers les milieux aquatiques</p> <p>Orientation 5 - Maîtriser les pollutions diffuses d'origine domestique</p> | <p>Hors champ d'application du PLU</p> <p>Hors champ d'application du PLU</p> <p>Le PLU définit une obligation de recul minimal par rapport aux berges des cours d'eau (20 m en zone A, N et NR) et protège les milieux les plus sensibles (zones humides...) par un classement en zone NR « inconstructible ».</p>   |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>DEFI 3 – Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses</b></li> </ul> <p>Orientation 6 - Identifier les sources et parts respectives des émetteurs et améliorer la connaissance des substances dangereuses</p> <p>Orientation 7 - Adapter les mesures administratives pour mettre en œuvre des moyens permettant d'atteindre les objectifs de suppression et de réduction des substances dangereuses</p> <p>Orientation 8 - Promouvoir les actions à la source de réduction ou de suppression des rejets de substances dangereuses</p> <p>Orientation 9 - Substances dangereuses : soutenir les actions palliatives de réduction en cas d'impossibilité d'action à la source</p>                                                                                              | <p>Hors champ d'application du PLU</p>                                                                                                                                                                                                       |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>DEFI 4 – Réduire les pollutions microbiologiques des milieux</b></li> </ul> <p>Orientation 10 - Définir la vulnérabilité des milieux en zone littorale</p> <p>Orientation 11 - Limiter les risques microbiologiques d'origine domestique et industrielle</p> <p>Orientation 12 - Limiter les risques microbiologiques d'origine agricole</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p>Hors champ d'application du PLU</p> <p>Outre la protection des milieux les sensibles (zones humides, continuités écologiques...) par un classement approprié de type NR, zone naturelle de protection stricte – le PLU définit une obligation de recul minimal par rapport aux berges des cours d'eau (20 m en zone N et NR, 20 m en zone A).</p> <p>Idem.</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>DEFI 5 – Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future</b></li> </ul> <p>Orientation 13 – Protéger les aires d'alimentation de captage d'eau souterraine destinée à la consommation humaine contre les pollutions diffuses</p> <p>Orientation 14 - Protéger les aires d'alimentation de captage d'eau de surface destinées à la consommation humaine contre les pollutions</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p>Hors territoire d'application du PLU</p> <p>Hors territoire d'application du PLU</p>                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>DEFI 6 – Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides</b></li> </ul> <p>Orientation 15 – Préserver et restaurer la fonctionnalité des milieux aquatiques continentaux et littoraux ainsi que la biodiversité</p> <p>Orientation 16 - Assurer la continuité écologique pour atteindre les objectifs environnementaux des masses d'eau</p> <p>Orientation 17 - Concilier lutte contre les émissions de gaz à effet de serre et le bon état</p> <p>Orientation 18 - Gérer les ressources vivantes en assurant la sauvegarde des espèces au sein de leur milieu</p> <p>Orientation 19 - Mettre fin à la disparition et à la dégradation des zones humides et préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité</p> <p>Orientation 20 - Lutter contre la faune et la flore invasive et exotique</p> | <p>Les espaces sensibles, les zones humides... sont couverts par la zone NR et le secteur Np inconstructible.</p> <p>Les dispositions réglementaires imposent par ailleurs un recul minimal de 20 m par rapport aux berges du cours d'eau,</p>                                                                                                                    |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Orientation 21 - Réduire l'incidence de l'extraction des granulats sur l'eau et les milieux aquatiques</p> <p>Orientation 22 - Limiter la création de nouveaux plans d'eau et encadrer la gestion des plans d'eau existants</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <p>• <b>DEFI 7 – Gestion de la rareté de la ressource en eau</b></p> <p>Orientation 23 - Anticiper et prévenir les surexploitations globales ou locales des ressources en eau souterraine</p> <p>Orientation 24 - Assurer une gestion spécifique par masse d'eau ou partie de masses d'eau souterraines</p> <p>Orientation 25 - Protéger les nappes à réserver pour l'alimentation en eau potable future</p> <p>Orientation 26 - Anticiper et prévenir les situations de pénuries chroniques des cours d'eau</p> <p>Orientation 27 - Améliorer la gestion de crise lors des étiages sévères</p> <p>Orientation 28 - Inciter au bon usage de l'eau</p>                                | <p>Hors champ d'application du PLU</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <p>• <b>DEFI 8 – Limiter et prévenir le risque d'inondation</b></p> <p>Orientation 29 - Améliorer la sensibilisation, l'information préventive et les connaissances sur le risque d'inondation</p> <p>Orientation 30 - Réduire la vulnérabilité des personnes et des biens exposés au risque d'inondation</p> <p>Orientation 31 - Préserver et reconquérir les zones naturelles d'expansion des crues</p> <p>Orientation 32 - Limiter les impacts des ouvrages de protection contre les inondations qui ne doivent pas accroître le risque à l'aval</p> <p>Orientation 33 - Limiter le ruissellement en zones urbaines et en zones rurales pour réduire les risques d'inondation</p> | <p>Hors champ d'application du PLU</p> <p>Le diagnostic présente un premier recensement des secteurs soumis au risque d'inondation. Il permet l'identification de secteurs de vigilance ; dans ces secteurs, des dispositions réglementaires spécifiques sont définies de manière à ce que les autorisations d'urbanisme respectent des prescriptions de nature à réduire l'exposition au risque des personnes et des biens.</p> <p>Une cartographie spécifique des risques d'inondation donne lieu à des prescriptions particulières (articles 1 et 2 du règlement).</p> <p>Les zones naturelles d'expansion des crues sont matérialisées sur le règlement graphique et réglementées en conséquence.</p> <p>Hors champ d'application territoriale</p> <p>Les règlements de zone ont été conçus de manière à ne pas faire obstacle aux techniques permettant le stockage et l'infiltration des eaux pluviales (articles 4 et 11 des zones)</p> <p>L'article 13 des règlements de zone définit également un pourcentage d'espaces libres non imperméabilisés qui doivent contribuer à maîtriser les ruissellements et rejets dans les réseaux</p> |

### 1.6.5) Le SAGE Sienne, Soulles, côtiers ouest du Cotentin

Sans objet.

Ce SAGE est actuellement en cours d'élaboration.

### 1.6.6) Le Plan Régional pour la Qualité de l'Air

| Orientations et objectifs du PRQA                                                                                                                                                                                                                                     | La traduction dans le PLU                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Orientation 1 – Observer, rechercher et alerter                                                                                                                                                                                                                       |                                                      |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Veille scientifique et soutien à la recherche</li> </ul>                                                                                                                                                                       | ✓ Hors champ d'application du plan local d'urbanisme |
| Orientation 2 – Anticiper, intégrer et piloter                                                                                                                                                                                                                        |                                                      |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Création d'un comité de l'air et d'un observatoire</li> </ul>                                                                                                                                                                  | ✓ Hors champ d'application du plan local d'urbanisme |
| Orientation 3 – Communiquer, sensibiliser et former                                                                                                                                                                                                                   |                                                      |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Plan de communication auprès de la communauté éducative, du grand public et des professionnels du bâti et de l'équipement, des élus locaux, des entreprises, des professionnels de l'agriculture et du mode médical</li> </ul> | ✓ Hors champ d'application du PLU                    |

#### a) Orientations et objectifs généraux

| Orientations et objectifs du PRQA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | La traduction dans le PLU                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Orientation 4 – Intégrer la problématique qualité de l'air et gaz à effet de serre dans l'aménagement du territoire et la gestion du cadre de vie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Observer, rechercher, alerter</li> <li>Communiquer, sensibiliser et former</li> <li>Anticiper, intégrer et piloter :               <ul style="list-style-type: none"> <li>réduire les déplacements et les distances.</li> <li>favoriser le chauffage collectif et les réseaux de chaleur recourant aux énergies renouvelables</li> </ul> </li> </ul>                                                                                                                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Hors champ d'application du PLU</li> <li>✓ Hors champ d'application du PLU</li> <li>✓ Limiter l'étalement urbain</li> <li>✓ Promouvoir la réalisation de programmes respectueux de l'environnement</li> <li>✓ Autoriser voire favoriser Les dispositifs et matériaux bioclimatiques, écologiques et d'énergies renouvelables.</li> </ul> |
| Orientation 5 – Favoriser des activités agricoles plus respectueuses de la qualité de l'air                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Observer, rechercher, alerter</li> <li>Communiquer, sensibiliser et former</li> <li>Anticiper, intégrer et piloter :               <ul style="list-style-type: none"> <li>inciter les agriculteurs à réduire l'utilisation de produits fertilisants et phytosanitaires en particulier à proximité des zones d'habitat</li> <li>promouvoir la sobriété énergétique, l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables dans les exploitations agricoles.</li> </ul> </li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Hors champ d'application du PLU</li> <li>✓ Hors champ d'application du PLU</li> <li>✓ Hors champ d'application du plan local d'urbanisme</li> <li>✓ Autoriser voire favoriser les dispositifs et matériaux bioclimatiques, écologiques et d'énergies renouvelables.</li> </ul>                                                           |

## b) Orientations et objectifs spécifiques

| Orientations et objectifs du PRQA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | La traduction dans le PLU                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Orientation 6 – Favoriser des activités industrielles plus respectueuses de la qualité de l'air</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Observer, rechercher, alerter</li> <li>• Communiquer, sensibiliser et former</li> <li>• Anticiper, sensibiliser et former :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Promouvoir la sobriété énergétique, l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables dans les exploitations industrielles.</li> </ul> </li> </ul>                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Hors champ d'application du PLU</li> <li>✓ Hors champ d'application du PLU</li> <li>✓ Autoriser voire favoriser Les dispositifs et matériaux bioclimatiques, écologiques et d'énergies renouvelables.</li> </ul> |
| <b>Orientation 7 – Favoriser des transports plus respectueux de la qualité de l'air</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Observer, rechercher, alerter</li> <li>• Communiquer, sensibiliser et former</li> <li>• Anticiper, sensibiliser et former</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Hors champ d'application du PLU</li> <li>✓ Hors champ d'application du PLU</li> <li>✓ Hors champ d'application du PLU</li> </ul>                                                                                 |
| <b>Orientation 8 – Favoriser les activités artisanales et tertiaires plus respectueuses de la qualité de l'air</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Observer, rechercher, alerter</li> <li>• Communiquer, sensibiliser et former</li> <li>• Anticiper, sensibiliser et former               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser l'efficacité énergétique dans la construction, rénovation de bâtiments de bureaux, d'ateliers et d'établissements scolaires et de logements sociaux.</li> </ul> </li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Hors champ d'application du PLU</li> <li>✓ Hors champ d'application du PLU</li> <li>✓ Autoriser voire favoriser les dispositifs et matériaux bioclimatiques, écologiques et d'énergies renouvelables.</li> </ul> |
| <b>Orientation 9 – Préserver la qualité de l'air chez soi et autour de chez soi</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Observer, rechercher, alerter</li> <li>• Communiquer, sensibiliser et former</li> <li>• Anticiper, sensibiliser et former</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Hors champ d'application du PLU</li> <li>✓ Hors champ d'application du PLU</li> <li>✓ Hors champ d'application du PLU</li> </ul>                                                                                 |
| <b>Orientation 10 – Proposer des modes de transports de personnes plus respectueux de la qualité de l'air, du climat et de la santé</b>                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Observer, rechercher, alerter</li> <li>• Communiquer, sensibiliser et former</li> <li>• Anticiper, sensibiliser et former</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Hors champ d'application du PLU</li> <li>✓ Hors champ d'application du PLU</li> <li>✓ Hors champ d'application du PLU</li> </ul>                                                                                 |
| <b>Orientation 11 – Mieux informer sur la radioactivité dans l'air ambiant</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Observer, rechercher, alerter</li> <li>• Communiquer, sensibiliser et former</li> <li>➔ Anticiper, sensibiliser et former</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Hors champ d'application du PLU</li> <li>✓ Hors champ d'application du PLU</li> <li>✓ Hors champ d'application du PLU</li> </ul>                                                                                 |

### 1.6.7) Le Plan Climat-Energie Territorial du Pays du Cotentin

Le Plan Climat-Energie Territorial est le moyen d'action des collectivités locales pour participer à la lutte contre le changement climatique à l'échelle du Cotentin :

- en réduisant les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre,
- en s'adaptant localement aux impacts du changement climatique.

Il est transversal à l'ensemble des secteurs d'activité et des acteurs du territoire : élus, industries, commerçants, agriculteurs, habitants, etc. **L'enjeu du Plan climat est de permettre à chaque acteur de trouver sa place dans la problématique énergétique locale et dans les efforts de lutte contre le changement climatique.**

Le territoire du Pays du Cotentin contribue pour 12,6% aux consommations d'énergie et pour 12,2% aux émissions de gaz à effet de serre, dans le bilan régional (Fiche Energie Climat, Explicit 2005).

Les élus du Cotentin ont décidé de répondre à l'**appel à projet régional « Plan Climat Territorial à destination des Pays »** pour contribuer localement à l'objectif national « Facteur 4 » (réduire par 4 nos émissions de gaz à effet de serre d'ici 2050).

Le **Plan Climat du Pays du Cotentin** a été **initié en 2010**, avec le soutien technique et financier de l'ADEME (Agence de l'environnement et de la Maîtrise de l'Energie), de la Région Basse-Normandie et du FEDER.

| Axes                                                                                         | Objectifs                                                                                                   | Actions                                                                                                                                                                                                   | N° |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Lutter contre le gaspillage énergétique                                                      | Sensibiliser la population à la maîtrise de l'énergie et lui donner les moyens d'agir                       | Pérenniser les permanences délocalisées de l'EIE                                                                                                                                                          | 1  |
|                                                                                              |                                                                                                             | Développer un réseau d'acteurs du climat                                                                                                                                                                  | 2  |
|                                                                                              | Mettre en place un dispositif d'accompagnement vers la maîtrise de l'énergie pour les collectivités du Pays | Mettre en place un centre de ressources « Energie » pour les collectivités du Pays                                                                                                                        | 3  |
|                                                                                              |                                                                                                             | Aider les collectivités à évaluer leurs projets d'aménagement en termes d'impacts carbone avec l'outil Eval CO2                                                                                           | 4  |
|                                                                                              |                                                                                                             | Inciter les collectivités du Pays à adhérer à un Conseil en Energie Partagé (CEP) et étudier la possibilité de valoriser les opérations de maîtrise de l'énergie en Certificat d'Economie d'Energie (CEE) | 5  |
|                                                                                              | Lutter contre la précarité énergétique                                                                      | Initier le dialogue avec les travailleurs sociaux du territoire pour les aider à mieux appréhender les situations de précarité énergétique                                                                | 6  |
| Optimiser les déplacements                                                                   | Tenter de freiner le recours systématique à la voiture                                                      | Promouvoir la pratique du covoiturage et la mise en œuvre de Plans de déplacement                                                                                                                         | 7  |
|                                                                                              |                                                                                                             | Proposer aux collectivités du Pays la réalisation de schémas de déplacements doux                                                                                                                         | 8  |
|                                                                                              |                                                                                                             | Informers les écoles primaires et les mairies sur les dispositifs « car à pattes » et « PDES »                                                                                                            | 9  |
|                                                                                              | Développer l'approvisionnement local et les circuits de proximité                                           | Développer l'approvisionnement local dans la restauration collective                                                                                                                                      | 10 |
| Développer les énergies renouvelables                                                        | Encourager la production d'énergie d'origine renouvelable                                                   | Organiser des sessions d'information sur l'installation d'énergies renouvelables, notamment le principe de projet partagé, en lien avec la maîtrise de l'énergie                                          | 11 |
|                                                                                              |                                                                                                             | Faire émerger des projets de chaudières collectives au bois et structurer l'approvisionnement                                                                                                             | 12 |
|                                                                                              |                                                                                                             | Assurer un suivi des initiatives/réflexions du territoire en matière d'énergies renouvelables                                                                                                             | 13 |
|                                                                                              |                                                                                                             | Favoriser le développement des EMR                                                                                                                                                                        | 14 |
| Réduire les émissions de GES et les consommations d'énergie dans les exploitations agricoles | Favoriser les économies d'énergie et la réduction des émissions de GES dans les exploitations agricoles     | Soutenir la réalisation des bancs d'essai tracteur et d'une formation à la conduite économique                                                                                                            | 15 |
|                                                                                              |                                                                                                             | Réaliser un suivi des exploitations agricoles ayant fait un diagnostic énergétique                                                                                                                        | 16 |
|                                                                                              |                                                                                                             | Réaliser un accompagnement individuel d'exploitants souhaitant évoluer vers un système économe en intrants                                                                                                | 17 |
|                                                                                              |                                                                                                             | Organiser des démonstrations et essais de pratiques culturales alternatives permettant de limiter la consommation d'énergie et d'intrants                                                                 | 18 |

|                                                            |                                                                                                                            |                                                                                                                               |    |
|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>Agir pour une gestion durable du territoire</b>         | Tendre vers un urbanisme « durable »                                                                                       | Inciter les communes à élaborer des documents d'urbanisme volontaristes et exemplaires                                        | 19 |
|                                                            |                                                                                                                            | Inciter les groupements de communes à élaborer des Plans Locaux d'Urbanisme Intercommunaux                                    | 20 |
|                                                            | Etre éco-citoyen                                                                                                           | Mettre en œuvre en interne une démarche éco-responsable                                                                       | 21 |
|                                                            |                                                                                                                            | Elaborer une charte éco-responsable comme guide pour l'action à destination des EPCI signataires                              | 22 |
|                                                            |                                                                                                                            | Proposer une animation pédagogique sur les enjeux énergétiques et climatiques aux écoles primaires                            | 23 |
|                                                            | Contribuer à la réduction de l'impact carbone des entreprises du territoire                                                | Inciter les entreprises à améliorer leurs pratiques environnementales en particulier celles en faveur des économies d'énergie | 24 |
| <b>Agir pour une gestion durable du territoire (suite)</b> | Mieux gérer et anticiper les impacts du Grenelle sur les métiers et les compétences dans le secteur du bâtiment et des EnR | Informier et sensibiliser les professionnels du bâtiment sur les nouvelles exigences d'efficacité énergétique                 | 25 |
|                                                            |                                                                                                                            | Promouvoir le fait de travailler ensemble chez les professionnels                                                             | 26 |
|                                                            |                                                                                                                            | Attirer et fidéliser dans une filière du bâtiment favorisée                                                                   | 27 |
|                                                            |                                                                                                                            | Favoriser la formation et l'emploi dans le secteur du bâtiment                                                                | 28 |
|                                                            | Contribuer à la réduction des déchets                                                                                      | Sensibiliser la population au tri et à la réduction des déchets                                                               | 29 |
|                                                            |                                                                                                                            | Promouvoir le compostage individuel                                                                                           | 30 |
|                                                            |                                                                                                                            | Etudier des solutions de traitements des déchets résiduels sur le territoire du Cotentin                                      | 31 |
|                                                            |                                                                                                                            | Inciter à la mise en place de « ressourceries » sur le territoire du SMCT                                                     | 32 |
|                                                            |                                                                                                                            | Inciter les collectivités à former leurs conducteurs de bennes à ordures ménagères à l'éco-conduite                           | 33 |
|                                                            |                                                                                                                            | Améliorer la qualité environnementale des ports                                                                               | 34 |
|                                                            |                                                                                                                            | Optimiser le démantèlement et l'éco-conception des natives                                                                    | 35 |
| <b>Adapter le territoire au changement climatique</b>      | Sensibiliser les acteurs du territoire aux enjeux du CC                                                                    | Organiser des temps d'information et d'échanges sur les impacts du CC                                                         | 36 |
|                                                            | Préparer le territoire au CC                                                                                               | Evaluer la vulnérabilité du territoire/ CC                                                                                    | 37 |

Le PLU de la commune contribue à la mise en œuvre de ce plan sur plusieurs registres, relevant directement ou indirectement de sa compétence :

- sur la **lutte contre le gaspillage énergétique** en encourageant l'isolation thermique des bâtiments par l'extérieur, via la mise en place d'une règle dérogatoire portant sur une épaisseur de 0,30 m (articles 6 et 9 des zones),
- sur l'**optimisation des déplacements** et la **limitation de l'usage de la voiture** : cheminements protégés (article L. 151-38 du CU), tracés de principe inscrits dans les OAP, objectif de renforcement de l'indice de concentration de l'emploi du territoire (cf. extension de la ZAE des Costils et création de la zone 1AUE) afin de rapprocher davantage l'emploi des bassins de population active existants, dont celui du territoire des Pieux,
- sur le **développement des énergies renouvelables** : en définissant des dispositions propres aux éoliennes notamment (articles 2, 6 et 7 des zones du PLU).

# 2

## APPLICATION DE LA LOI LITTORAL

L'article L.121-1 du code de l'urbanisme stipule que « *les dispositions du présent chapitre déterminent les conditions d'utilisation des espaces terrestres, maritimes et lacustres :*

- 1° Dans les communes littorales définies à l'article L. 321-2 du code de l'environnement ;*
- 2° Dans les communes qui participent aux équilibres économiques et écologiques littoraux, lorsqu'elles en font la demande auprès de l'autorité administrative compétente de l'Etat. La liste de ces communes est fixée par décret en Conseil d'Etat, après avis du conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres. »*

Aussi, le territoire de la commune des Pieux, commune littorale, est soumis aux dispositions de la **loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral du 3 janvier 1986**, appelée loi « Littoral » déclinées dans les articles L.121-1-1 à 121-6 du Code de l'Urbanisme.

Dans le cadre de la révision de son P.O.S. et de sa transformation en P.L.U., la commune doit donc veiller au strict respect de cette loi d'aménagement et d'orientation majeure.

La loi « Littoral » fait référence à plusieurs notions, que la jurisprudence a contribué à clarifier. Ces notions essentielles rattachées à des espaces sont :

- les **espaces remarquables**,
- les **coupures d'urbanisation**,
- la **bande des 100 mètres**,
- les **espaces proches du rivage**.

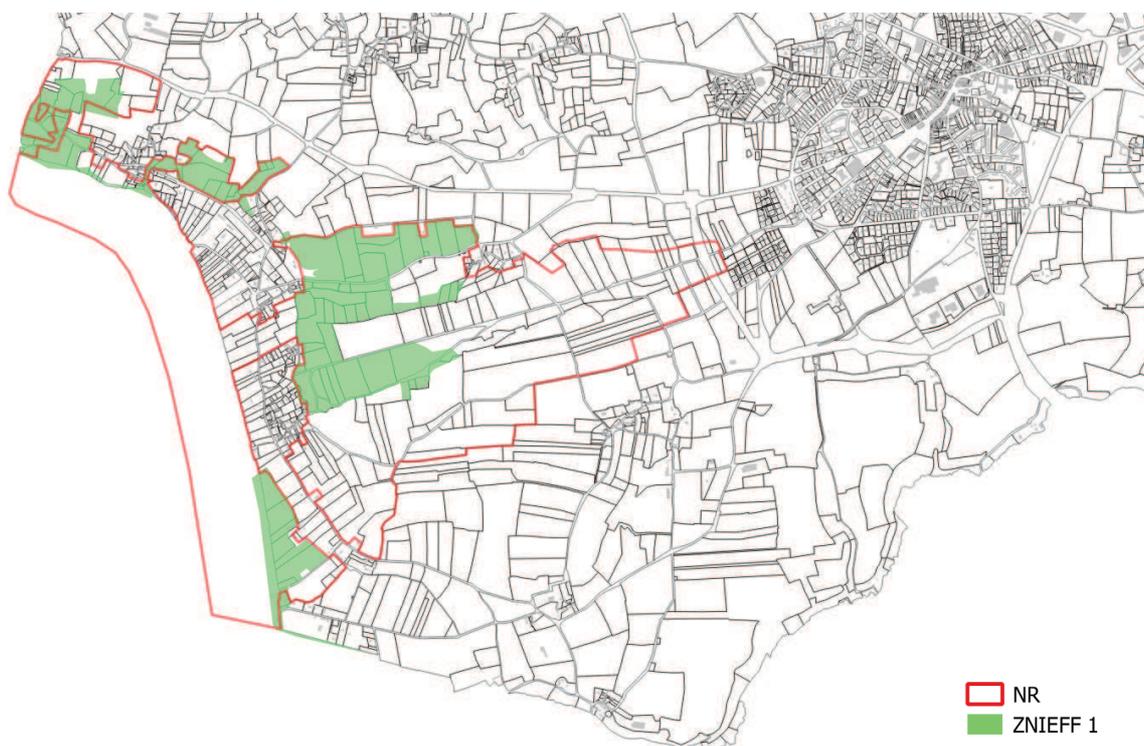
### 2.1 Les espaces remarquables

L'article L.121-23 du Code de l'Urbanisme stipule que « *les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. »*

Ces « Espaces Remarquables » ont été identifiés lors de la précédente révision (classés en NDr) et suivent pour l'essentiel les contours des **Znieff de type 1** présentes sur le territoire, ainsi que ceux des « **pôles de biodiversité majeurs** » identifiés par le SCOT et dont les limites correspondent à celles des Znieff en question, à savoir :

- *la ZNIEFF 1 – Cap de Flamanville*
- *la ZNIEFF 1 – Landes de Sciotot*
- *la ZNIEFF 1 – Dunes de Rozel*

Les **Espaces Naturels Remarquables** sont **couverts** - à quelques exceptions près - par la **zone NR**, une zone naturelle de protection renforcée.



Dans quelques cas (cf. cartographie ci-dessus), **des espaces urbanisés ont été exclus des espaces remarquables** délimités – le **secteur de la Percaillerie** pour l'essentiel – couvert par la zone N, en raison de la présence de plusieurs habitations.

A l'opposé, **la zone NR s'étend au-delà des limites des Znieff** en question et s'étend à l'est jusqu'aux limites de la ZAC du Siquet.

Les inventaires Znieff attestent d'**une grande richesse faunistique, floristique et écologique**. Aussi, ces espaces méritent l'appellation d'« espaces remarquables » au sens de la loi « Littoral ».

Sur le plan réglementaire, **les dispositions définies à l'article 2 de la zone NR sont conformes aux dispositions de l'article R.121-5** du code de l'urbanisme et reprend ses dispositions, à l'exception du cinquième alinéa – portant notamment sur le patrimoine bâti reconnu par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 – ne concernant pas directement la commune.

Si ces **espaces naturels** sont **en principe inconstructibles**, le code de l'urbanisme prévoit toutefois quelques exceptions et dispose en effet que : « *peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-24, dans les conditions prévues par cet article, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :*

**1°** Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

**2°** Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

**3°** La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

4° A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

- a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;
- b) Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

5° Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

## 2.2 Les coupures d'urbanisation

Le PLU de la commune doit identifier des espaces naturels présentant le caractère de «**coupure d'urbanisation**» au titre de l'article L.121-22 du code de l'urbanisme.



Le SCOT, qui définit un certain nombre d'orientations et de modalités d'application de la loi « Littoral » pour le territoire des Pieux, identifie pour sa part **une coupure d'urbanisation située à l'extrémité sud-ouest** de la commune.

Au-delà de cette coupure, la commune identifie également **deux autres espaces qualifiés de « coupure d'urbanisation »** (voir cartographie ci-après) :

- la **première**, à l'extrémité nord, scinde le hameau Bréval du secteur de la Percaillerie,
- la **seconde**, à mi-chemin entre les coupures nord et sud, entre l'hôtel Philippe et Sciotot.

Les terrains couverts par la coupure d'urbanisation identifiée par le SCOT sont **classés N, NR et Apr**.

Les coupures identifiées par la commune sont **classées N et NR**.

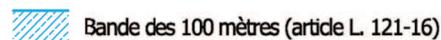
## 2.3 La bande inconstructible des 100 m

L'inconstructibilité **dans une bande de 100 mètres** (article L.121-16 du C.U.) concerne, sur la frange littorale, les espaces situés au nord et au sud du village de Sciotot-plage. Sur ces espaces, «une bande de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage » est inconstructible.

L'interdiction prévue à l'article L. 121-16 **ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.**

La dérogation prévue au premier alinéa est notamment applicable, dans les communes riveraines des mers, des océans, des estuaires et des deltas mentionnées à l'article L. 321-2 du code de l'environnement, à l'atterrage des canalisations et à leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages électriques sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental. L'autorisation d'occupation du domaine public ou, à défaut, l'approbation des projets de construction des ouvrages mentionnée au 1° de l'article L. 323-11 du même code est refusée si les canalisations ou leurs jonctions ne respectent pas les conditions prévues au présent alinéa. L'autorisation ou l'approbation peut comporter des prescriptions destinées à réduire l'impact environnemental des canalisations et de leurs jonctions. La réalisation des constructions, installations, canalisations et jonctions mentionnées au présent article est soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Cette bande des 100 m est matérialisée sur le règlement graphique par un aplat spécifique :



## 2.4 La délimitation des espaces proches du rivage (art. L.121-13)

### 2.4.1) Définition des « Espaces Proches du Rivage »

La loi « Littoral » constitue une loi d'équilibre entre développement et protection. Cette loi a introduit de nouvelles appellations, autant de notions qu'il a fallu peu à peu définir plus précisément. La notion d'«**Espaces Proches du Rivage** » en fait partie.

A ce sujet, dans les documents d'urbanisme plus anciens, l'application de la loi « Littoral » n'a pas toujours été satisfaisante, et ces documents ont pu alors faire l'objet de remises en question, voire être portés devant les tribunaux administratifs.

A des fins de clarté et d'une homogénéité plus grande sur l'ensemble des communes littorales du département de La Manche, les services de l'Etat ont fait procéder à une étude globale sur tout le linéaire côtier, « Etude de définition des applications spatiales de la loi Littoral » (S.C.E., 2002). Cette étude propose notamment une limite des « espaces proches du rivage ». Cette étude a également été prise en compte à l'occasion de l'élaboration du SCOT.

Ce document se veut un outil de travail, et n'est en rien un document opposable. Néanmoins, il apporte une analyse intéressante au regard des critères de définition des E.P.R.

L'article L.121-13 précise que « l'extension limitée de l'urbanisation **des espaces proches du rivage** (ou des rives des plans d'eau inté-

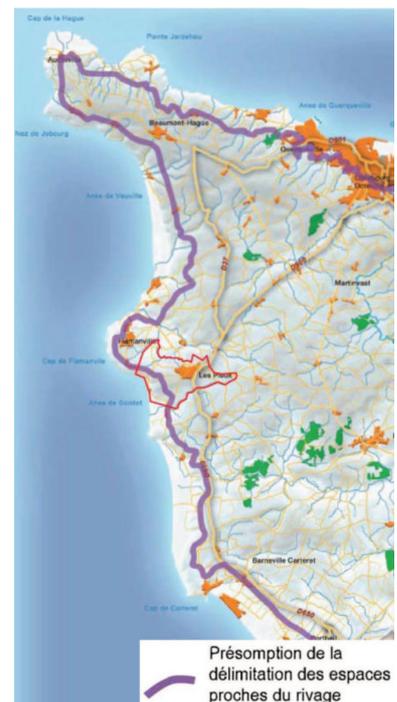


Figure 7 - La limite des EPR (Scot du Pays du Cotentin)

rieurs désignés à l'article 2 de la loi n°86-2 du 3/01/1986 précitée) doit être justifiée et motivée, dans le P.L.U., selon des critères liés à la configuration des lieux et à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. »

Pour cela, convient-il de **définir** et **d'identifier** ce que nous appellerons « Espaces Proches du Rivage » sur le territoire communal des Pieux.

#### **2.4.2) Délimitation des Espaces Proches du Rivage sur la commune des Pieux**

Il n'y **pas de définition précise et théorique des espaces proches du rivage, ni de distance limite**. Celle-ci découle des particularités et spécificités locales, composantes essentielles d'un territoire : structure physique, entités naturelles ou agricoles, organisation du territoire et présence ou non d'activités économiques exigeant la proximité de l'eau, perception du littoral, etc.

Sur le territoire des Pieux, les principaux critères permettant d'appréhender la limite des EPR sont les suivants :

- **la proximité du littoral** (distance d'avec rivage),
- **la topographie** (élément très important sur la commune ; cf. « profil environnemental ») et par-là même, **la perception du littoral depuis les terres** ;
- **l'ambiance littorale** (unité paysagère particulière inhérente à la proximité du littoral...).

La lecture et la présentation qui suivent de la limite des espaces proches du rivage s'appuient ainsi sur l'ambiance littorale (paysages spécifiques), la proximité du rivage et le contexte topographique.

##### **a) Les critères liés à la configuration des lieux**

*Les critères conjugués de « Proximité du littoral » et « d'ambiance littorale »*

Les secteurs qui se trouvent visibles depuis le rivage ou depuis les abords immédiats de la côte ainsi, que les secteurs qui participent de l'ambiance du paysage littoral, que ce soit visuellement, ou par leur caractère propre (espace typiquement littoral, indépendamment du lien, ou de l'absence de lien, visuel avec la mer), participent à la définition de la limite des Espaces Proches du Rivage.

Les secteurs concernés se situent, **soit en ligne de crête des collines** (cf. « Roche à Coucou »), **soit à flanc de collines**.

Ces notions de « proximité du littoral » et « d'ambiance littorale » intègrent la « **falaise morte** », zone plus ou moins dépressionnaire et géographiquement proche du littoral. Les traces de cette ancienne falaise morte attestent de l'intrusion de la mer durant le Quaternaire., la nature du sous-sol est également liée à la présence de la mer (sable, tange).

La **plaine littorale** et le **massif dunaire** créent un **vaste paysage littoral** que l'on peut observer depuis le talus en direction du village de Sciotot et qui s'arrête au niveau des lignes de crête : la D4, la « Roche à Coucou ». Les **critères de covisibilité immédiate** avec la mer ne sont pas toujours faciles à appréhender, mais **l'ambiance littorale est prégnante dans ces secteurs**.

La **végétation** constitue également un **indicateur important dans l'ambiance littorale perçue**. On note la présence de fougère, de prunelliers, et surtout la strate des végétaux dominant à l'approche du rivage : Fougère aigle, Fougère atlantiques, Ajonc d'Europe, Genêt à balai ....

Il n'y a pas de critère précis de distance à retenir, il convient d'avoir **une appréciation qualitative, tenant compte du particularisme du rivage considéré**.

Comme le souligne le diagnostic territorial établi, le bâti traditionnel est encore très perceptible, malgré les constructions plus récentes.

Le développement plus ou moins récent de l'urbanisation tend à faire se rejoindre de petits hameaux ou villages entre eux (la Percaillerie, le hameau Courtois, ou Sciotot, La Roquette...).

Les dispositions du P.O.S. initial, à travers un zonage de type 2Nat, correspondant à « un hameau

nouveau intégré à l'environnement » ont conforté cette urbanisation le long du littoral.

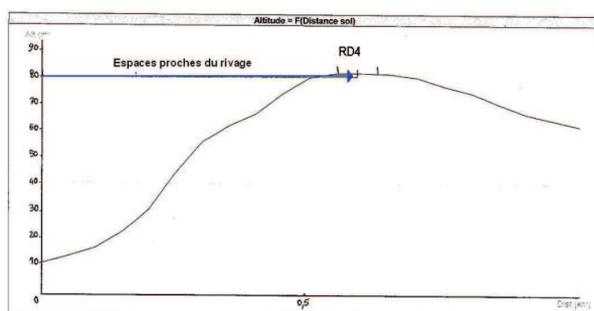
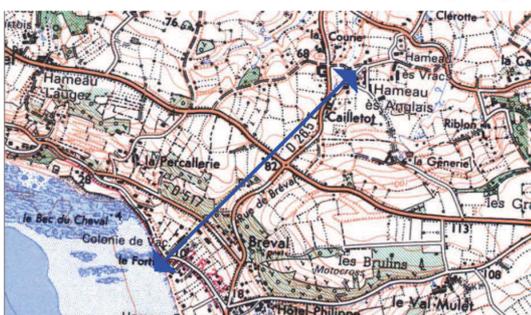
Les « Espaces proches du rivage » sur la commune regroupent des espaces de nature très variée :

- front de mer bâti (hameaux Courtois et Hôtel Philippe),
- espaces agricoles au Nord et au Sud du territoire communal et un peu plus dans les terres,
- espaces de landes (sur la falaise morte notamment),
- hameaux et lieux-dits rétro-littoraux.

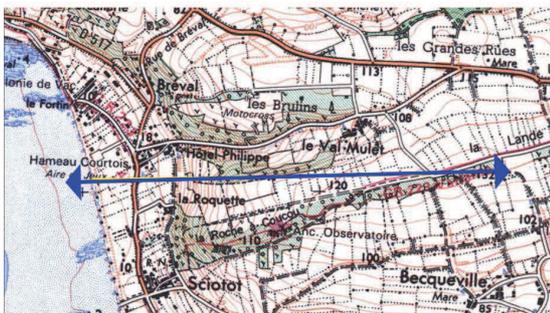
### b) La localisation et le positionnement des espaces proches du rivage

Les coupes topographiques (nord, centre, sud) ci-après situent la limite des espaces proches du rivage selon l'un ou l'autre des critères déterminants retenus :

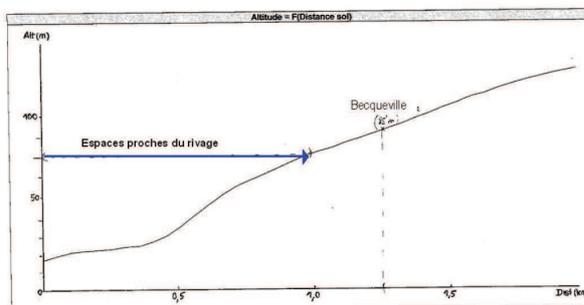
**Coupe a**



**Coupe b**



**Coupe c**



La limite des espaces proches du rivage prend en compte les critères suivants : « l'ambiance paysagère », la « proximité du littoral » et « le contexte topographique » (la rupture de pente entre le haut de la falaise morte et le plateau continental).

Les photographies ci-après montrent la grande diversité de milieux à l'intérieur de la limite des espaces proches du rivage.

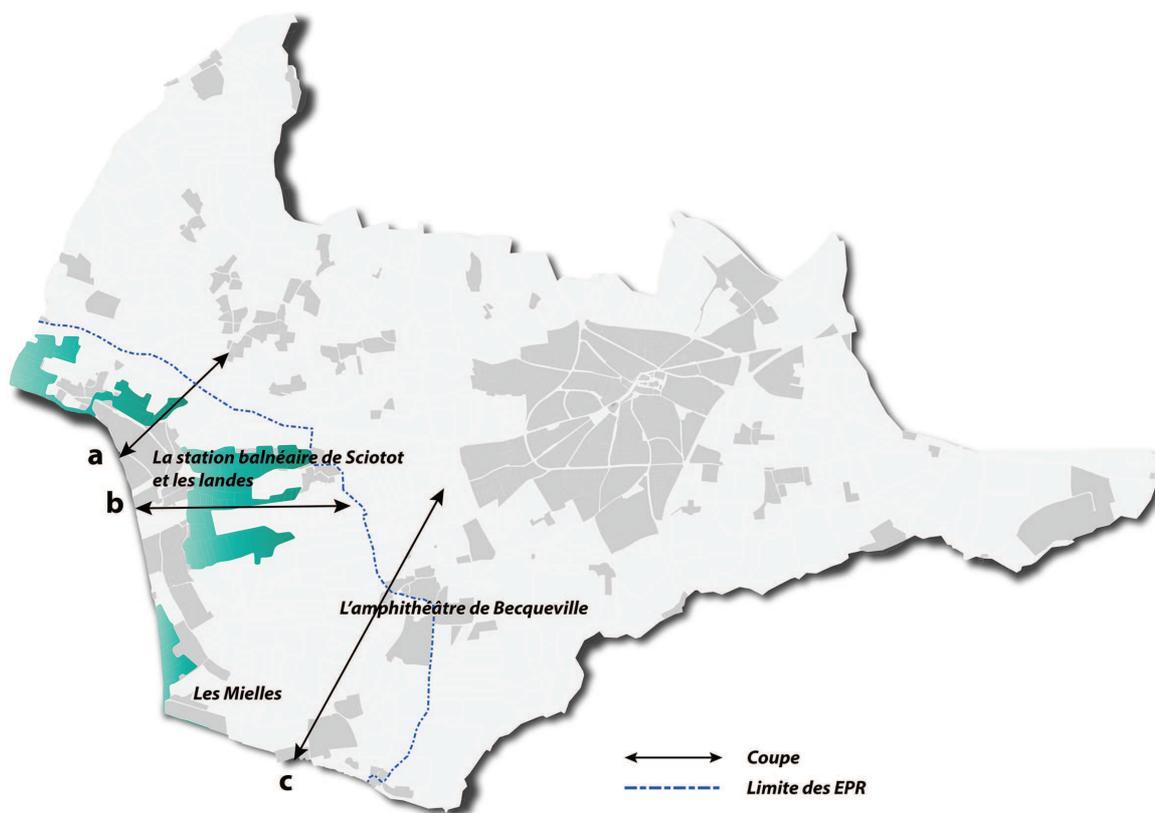


Figure 8 - Délimitation des Espaces Proches du Rivage

| Unité paysagère               | <i>Les Mielles</i>                                                                                                                       | <i>La station balnéaire</i>                                                                                                                     | <i>L'amphithéâtre de Becqueville</i>                                                                                     |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Critère</b>                |                                                                                                                                          |                                                                                                                                                 |                                                                                                                          |
| Végétation                    | Maraîchage<br>Végétation typique : tamaris...                                                                                            | Lande (pruneliers, ajoncs, fougères, pins noirs...)<br>Bocage à petite maille régulière                                                         | Prairie permanente et labours, bocage (haies anti-érosive)                                                               |
| Topographie et géomorphologie | Plaine alluviale (zone dépressionnaire, envahie par la mer au Quaternaire)                                                               | Escarpement, bord du plateau (falaise morte)                                                                                                    | Amphithéâtre tournée vers le rivage et le vallon du But. Il offre de nombreux points de vue remarquables sur le littoral |
| Covisibilité terre-littoral   | <b>Mer proche, mais absence de vue directe :</b> présence de la mer offerte par les murets de pierre et les haies chétives anémomorphosé | Position dominante <b>en surplomb de la mer</b><br><br>Présence d'une falaise morte<br><br>Vues remarquables depuis le rivage sur l'escarpement | <b>Vues sur la mer et les Mielles</b>                                                                                    |

### 2.4.3) Synthèse : les notions d'agglomération, de village, de hameau et l'extension de l'urbanisation sur la commune des Pieux

#### a) Eléments de cadrage

L'article L.121-8 stipule que « L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement. »

L'article L.121-8 ne fait donc référence qu'à trois différentes formes d'urbanisation : l'agglomération, le village et le hameau nouveau intégré à l'environnement.

Sur la base des différents éléments contenus dans la loi et la jurisprudence – et en dehors de la question spécifique du « hameau nouveau intégré à l'environnement » – il est possible d'identifier **trois types de secteurs dans les communes littorales** :

- les **zones qui peuvent être densifiées et étendues** : les agglomérations (villes, bourgs, certaines zones d'activités...) et les villages,
- les **zones qui peuvent être densifiées, mais qui ne peuvent pas être étendues** : les hameaux, les regroupements de hameaux et/ou de lotissements qui ne forment pas une agglomération ou un village,
- les **zones qui ne peuvent ni être densifiées, ni étendues** : les zones d'habitat diffus, les secteurs mités, les constructions isolées.

La notion d'agglomération au sens de l'article L. 121-8 : le cas de la commune des Pieux

La loi « littoral » et la jurisprudence ne donnent pas de définition de l'agglomération. La circulaire du 14 mars 2006 apporte néanmoins quelques précisions :

- à l'échelle communale ou intercommunale, **la notion d'agglomération désigne un bourg ou une ville**. La circulaire du 14 mars 2006 précise que "bien sûr, une ville ou un bourg important constituent notamment une agglomération au sens de l'article L.121-8",
- l'agglomération comprend, en plus des habitations, **des équipements ou lieux collectifs administratifs, culturels ou commerciaux**.

Schématiquement, l'**agglomération des Pieux au sens de loi « littoral »** correspond au **bourg ancien** de la commune, aux **quartiers pavillonnaires** « contemporains », ainsi qu'aux différents **parcs d'activités** (économiques, d'équipements) qui se sont développés sur la commune au fil du temps (cf. schéma de synthèse ci-après).

### La notion de village au sens de l'article L.121-8 : le cas de la commune des Pieux

Si la loi « littoral » ne définit pas la notion de « village », une définition est proposée par la circulaire du 14 mars 2006, et reprise et complétée par une plaquette du ministère de l'Équipement et du ministère de l'Écologie de juillet 2006 intitulée « Planifier l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral » (p.21).

Cette définition énonce qu'un village est "**un ensemble d'habitations organisé autour d'un noyau traditionnel, assez important pour avoir une vie propre, comportant un ou plusieurs bâtiments offrant des services de proximité-administratifs (mairie, école...), culturels ou commerciaux- tout au long de l'année**".

La circulaire ajoute que "les villages sont plus importants que les hameaux et comprennent ou ont compris dans le passé des équipements ou lieux collectifs administratifs, culturels ou commerciaux, même si, dans certains cas, ces équipements ne sont plus en service, compte tenu de l'évolution des modes de vie".

Elle précise enfin que "ce qui caractérise le village en termes de composition, c'est son unité", cette unité se traduisant "par la continuité du bâti, par son organisation et son implantation spatiale le long des voies et des espaces publics".

Sur la commune, le regroupement de l'Hôtel Philippe et de Bréval constituent **un village au sens de la loi « littoral »** composé de **noyaux d'habitations anciens** et de **constructions plus récentes**. Ce secteur, qui constitue la vitrine touristique de la commune, est en outre renforcé par la présence de commerces (permanents et saisonniers) et plusieurs équipements (école de voile, parkings, installations légères de loisirs...). Ce site constitue aujourd'hui, tout à la fois, un **lieu de résidence** et un **pôle de vie** à l'année, un **site de villégiature** pour les propriétaires de résidences secondaires et un **espace de loisirs** (promenade, sports de glisse).

En termes de composition spatiale, **ce secteur se caractérise par son unité**, se traduisant par la continuité du bâti, par son organisation et son implantation spatiale le long des voies et des espaces publics.

### La notion de hameau : le cas de la commune des Pieux

Un dernier secteur est identifié sur la commune des Pieux, que l'on peut qualifier de hameau, le « **hameau de Sciotot** ». Un secteur qui ne constitue, ni une agglomération, ni un village (secteur essentiellement résidentiel), ni une zone d'urbanisation diffuse, ni une zone d'habitat dispersé ou encore un secteur de mitage. Ce secteur est en outre desservi par l'assainissement collectif.

**La notion de hameau n'existe pas en tant que telle dans la loi « littoral »**, hormis dans la notion de hameau nouveau intégré à l'environnement. Contrairement aux agglomérations et aux villages, **la loi ne permet pas leur extension et la jurisprudence autorise leur densification à l'intérieur de leur périmètre urbanisé**. Un hameau est un **petit groupe d'habitations** (une dizaine ou une quinzaine de constructions au maximum), pouvant comprendre également d'autres constructions, **isolé et distinct du bourg ou du village**. Dans le cas présent, le hameau de Sciotot regroupe bien davantage que 10 à 15 constructions évoquées, puisqu'**une cinquantaine d'habitations sont aujourd'hui implantées sur ce site**.

A l'instar du village vu plus haut, ce secteur se distingue également par **sa composition spatiale et son unité**, se traduisant par la continuité du bâti, par son organisation et son implantation spatiale le long des voies notamment.

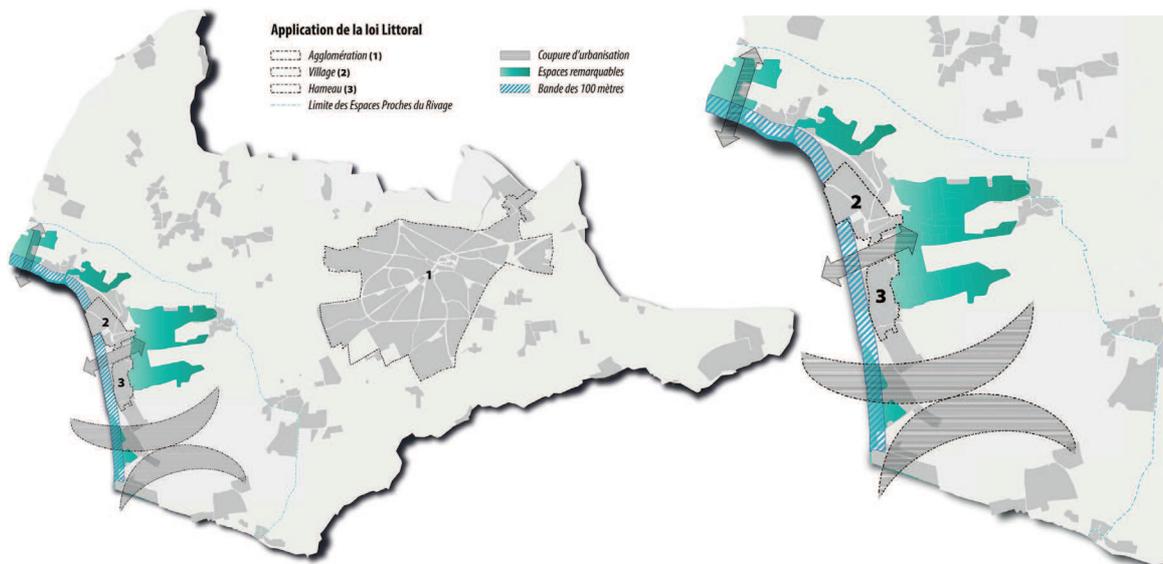


Figure 9 - Synthèse "transposition de la loi Littoral" (extrait du padd)

## b) Les scénarii d'extension et l'application locale de l'article L.121-8

### Le choix de l'extension de l'agglomération des Pieux

Au vu du contexte réglementaire et des contraintes caractérisant la commune des Pieux, les **scénarii portant sur les possibilités d'extension** offertes aujourd'hui et établis préalablement à la définition des orientations générales du projet se sont assez rapidement **centrés autour de l'agglomération** ; et ce, d'autant plus que la révision s'est opérée dans un contexte caractérisé par de nombreux coups partis nécessairement à prendre en compte (ZAC du Siquet, extension de la ZAE des Costils).

En outre, le « village » de la commune des Pieux étant situé à l'intérieur des limites des Espaces Proches du Rivage, ce parti pris visant exclusivement l'extension de l'agglomération des Pieux (autrement dit, de son bourg) est apparu, au moment de la définition de ces scénarii, comme **la seule possibilité offerte à la commune**.

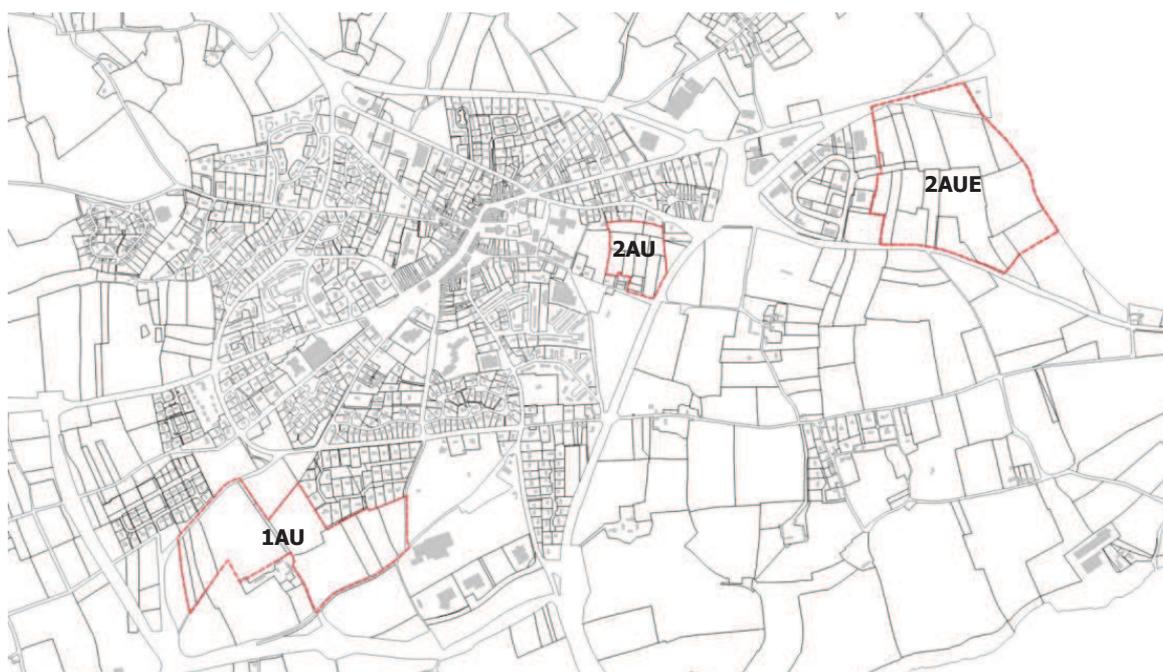


Figure 10 - Des zones d'extension de l'urbanisation définies dans le prolongement de l'agglomération

## 2.4.4) Autres éléments à prendre en considération

### a) La servitude de passage sur le littoral

La commune est concernée par une servitude de passage sur le littoral. L'article L.121-31 dispose ainsi que « *les propriétés privées riveraines du domaine public maritime sont grevées sur une bande de trois mètres de largeur d'une servitude destinée à assurer exclusivement le passage des piétons.* »

Cette servitude est matérialisée en conséquence sur le **plan des servitudes publiques** versé en annexe du dossier du PLU.

### b) A propos de la voie de contournement

Un projet de **voie de contournement** est aujourd'hui à l'étude sur la commune. Cette voie se situe sur le quadrant sud-ouest de l'agglomération et desservira à terme le futur quartier du Siquet.

Les dispositions de loi « littoral » imposent toutefois certaines conditions pour la réalisation des ouvrages de ce type et notamment l'article L.121-6 du code de l'urbanisme.

Les nouvelles routes de transit sont localisées à **une distance minimale de 2 000 mètres du rivage**. Cette disposition ne s'applique pas aux rives des plans d'eau intérieurs.

La création de nouvelles routes sur les plages, cordons lagunaires, dunes ou en corniche est interdite. Les nouvelles routes de desserte locale ne peuvent être établies sur le rivage, ni le longer. Toutefois, les dispositions des premier, deuxième et troisième alinéas ne s'appliquent pas en cas de contraintes liées à la configuration des lieux ou, le cas échéant, à l'insularité. La commission départementale de la nature, des paysages et des sites est alors consultée sur l'impact de l'implantation de ces nouvelles routes sur la nature.

L'aménagement des routes dans la bande littorale définie à l'article L. 121-16 est possible dans les espaces urbanisés ou lorsqu'elles sont nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

**L'ouvrage projeté satisfait aux conditions énumérées ci-dessus.**

Notons que le PLU ne prend aucune disposition spécifique concernant la réalisation de cette voie. Le **tracé de cette voie** est également **matérialisé sur le règlement graphique**.

# 3

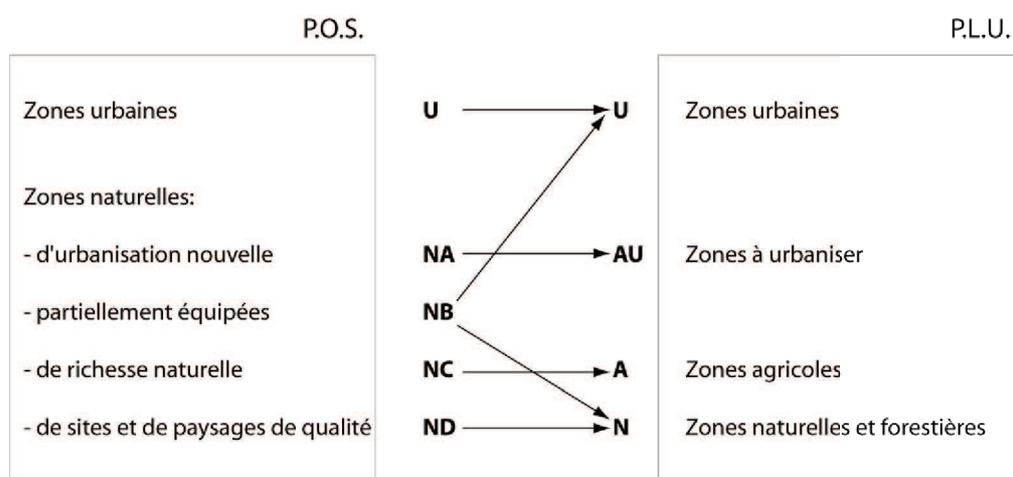
## EXPLICATION DES LOGIQUES DE DECOUPAGE ET DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RETENUES

### 3.1 Approche comparative POS/PLU

#### 3.1.1) Les simplifications apportées par le PLU

La loi S.R.U. a initié **une nouvelle approche en matière de planification urbaine et spatiale**, davantage marquée par les **enjeux écologiques** et **environnementaux**. Ces principes forts sont aujourd'hui confortés par la Loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement.

Ce cadre législatif dote les PLU d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable, d'Orientations d'Aménagement et de Programmation et également d'une nomenclature simplifiée pour une meilleure lisibilité des règlements écrit et graphique.



**Le P.L.U. des Pieux s'inscrit dans cette logique de simplification** à plusieurs égards.

Afin de faciliter la lecture du règlement, **le nouveau document d'urbanisme limite le découpage des zones en secteurs, voire en sous-secteurs**, comme ce fut le cas avec le POS.

Les **périmètres indicés « i »** (NCi, NDi) dans le POS et qui désignaient les zones exposées à un risque d'inondation sont remplacés par une trame spécifique assortie de prescriptions particulières. Elle signale dorénavant les terrains impactés tout en évitant une nouvelle division des zones, préjudiciable à la clarté du plan. Il en va de même des autres indices « b » « x » et « r ».

Le principe des secteurs est toutefois maintenu dans le PLU :

- zone UE : secteur UEc
- zone UB : secteurs UBI et UBr
- zone A : secteur Apr

Ces secteurs sont assortis de dispositions très ponctuelles qui ne concernent pas plus de quatre articles. Parce qu'elles n'en compliquent pas la lecture, ces dispositions sont directement intégrées au règlement de la zone de référence.

Au-delà de la question des secteurs, la simplification porte surtout sur les zones A (NC) et N (ND). De **9 zones et secteurs avec le POS**, nous repassons à 4 avec le PLU.

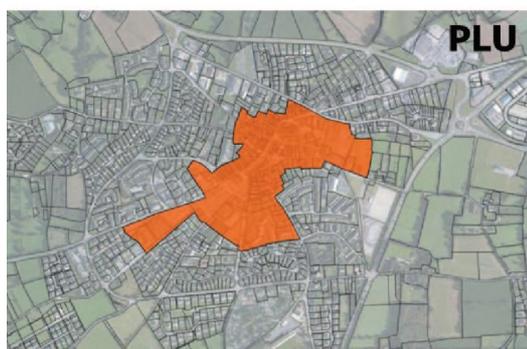
Une zone NR de protection rigoureuse (inconstructible) est créée dans le PLU pour préserver les milieux les plus sensibles, correspondant pour partie aux Espaces Proches du Rivage au sens de la loi littoral.

**Tableau comparatif des zones du P.O.S. et du P.L.U.**

| ZONAGE DU P.O.S.                                                                                                                                                | ZONAGE DU P.L.U.                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>UA</b><br/>Zone correspondant au centre-ville, caractérisée par un tissu urbain dense et continu</p>                                                      | <p><b>UA</b><br/>Zone urbaine mixte à vocation principale d'habitat, correspondant au centre ancien</p>                                                                                   |
| <p><b>UB</b><br/>Zone correspondant aux extensions résidentielles du centre-ville, caractérisée par un tissu de moyenne densité</p>                             | <p><b>UB</b><br/>Zone urbaine mixte à vocation principale d'habitat, correspondant aux extensions « contemporaines », dont les secteurs UBl (littoral) et UBr (renouvellement urbain)</p> |
| <p><b>UX</b><br/>Zone correspondant aux secteurs d'activités</p>                                                                                                | <p><b>UE</b><br/>Zone urbaine spécifique réservée aux activités économiques, dont le secteur UEc (commerces)</p>                                                                          |
|                                                                                                                                                                 | <p><b>UP</b><br/>Zone urbaine monofonctionnelle correspondant aux espaces accueillant aujourd'hui les grands équipements</p>                                                              |
| <p><b>1NA</b><br/>Zones urbanisables à long terme, correspondant aux réserves foncières, momentanément inconstructibles</p>                                     | <p><b>1AU</b><br/>Zone d'urbanisation immédiate à vocation principale d'habitat</p>                                                                                                       |
| <p><b>2NA</b><br/>Zones d'urbanisation future à court ou moyen terme, urbanisables sous conditions</p>                                                          | <p><b>2AU</b><br/>Zone d'urbanisation différée mixte à dominante d'habitat</p>                                                                                                            |
| <p><b>3NA</b><br/>Zones d'urbanisation future à vocation industrielles, artisanales ou commerciales suivant leur localisation, urbanisables sous conditions</p> | <p><b>2AUE</b><br/>Zone d'urbanisation immédiate réservée aux activités économiques</p>                                                                                                   |
| <p><b>NB</b><br/>Zones naturelles partiellement bâties, constructibles sans renforcement des équipements</p>                                                    | <p><b>Zone supprimée</b></p>                                                                                                                                                              |
| <p><b>NC</b><br/>Zone de protection de l'économie agricole et des richesses du sol et du sous-sol</p>                                                           | <p><b>A</b><br/>Zone strictement réservée à l'agriculture</p>                                                                                                                             |
| <p><b>1ND</b><br/>Zone de protection des sites et des paysages</p>                                                                                              | <p><b>Apr</b><br/>Secteur de la zone A correspondant aux EPR</p>                                                                                                                          |
| <p><b>2ND</b><br/>Zone de protection stricte des espaces proches du rivage et des paysages remarquables du littoral</p>                                         | <p><b>N</b><br/>Zone naturelle de maintien en l'état</p>                                                                                                                                  |
|                                                                                                                                                                 | <p><b>Nt</b><br/>Zone naturelle réservée aux installations touristiques (camping) existantes</p>                                                                                          |
|                                                                                                                                                                 | <p><b>Np</b><br/>Secteur de la zone N inconstructibles correspondant aux fonds de vallons</p>                                                                                             |
|                                                                                                                                                                 | <p><b>NR</b><br/>Zone naturelle de protection renforcée</p>                                                                                                                               |

### 3.1.2) Les grandes évolutions par « zone » introduites par le PLU

#### La zone urbaine centrale (UA)



La **zone urbaine centrale** est **amplifiée** conformément à ce qu'indique le PADD :

- surface PLU : 18,9 ha
- surface POS : 9,5 ha

La **constructibilité** des terrains est **légèrement augmentée**

PLU : hauteur maxi : 12 m ; emprise : 75%  
POS : hauteur maxi : 6,5 m ; emprise non réglementée

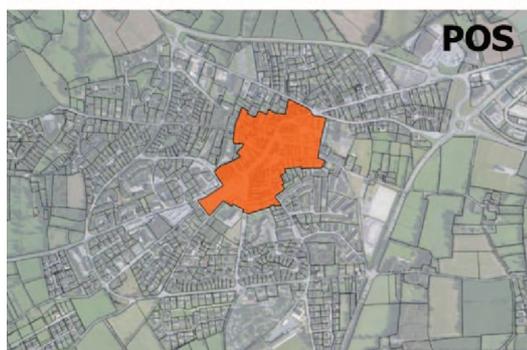
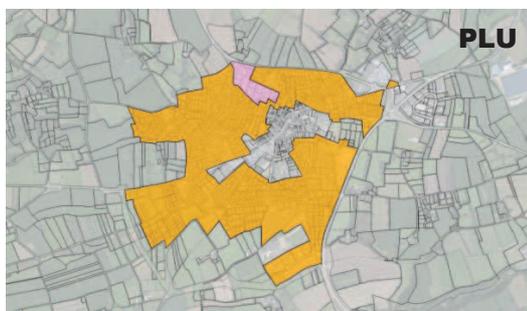


Figure 11 - Zones UA du POS et du PLU

#### La zone urbaine « extensions contemporaines » (UB)

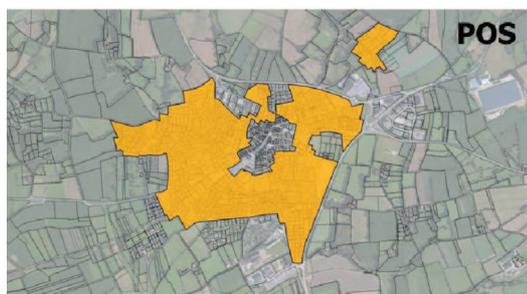


La zone **UB : les extensions « contemporaines »**

**1 / La zone UB** qui intègre notamment les premières réalisations de la ZAC :

- surface PLU : 130,4 ha
- surface POS : 95,1 ha

La **constructibilité** des terrains est **légèrement réduite (voir détail plus loin)**.



La zone UB comprend en outre le **secteur UBI** qui s'étend sur **surface de 11,5 ha**, ainsi que le **secteur UBr** (4,0 ha)

Figure 12 - Zones UB du POS et du PLU

## Le secteur urbain correspondant au littoral (UBI)

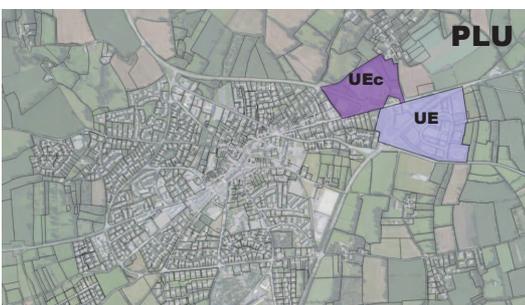


Figure 13 - Secteur UBI du PLU

Le **secteur UBI** comporte **deux entités** et couvre une surface de **11,5 ha**

Outre le rappel à l'article 2, en vue de leur la prise en compte, des **dispositions de la loi littoral** (« extension limitée », bande des 100 m...), le règlement définit des règles en adéquation avec le principe d'extension limitée :

## La zone urbaine à vocation économique (UE)



Le POS ne comprenait **aucune zone « UE »**, mais créa en revanche des **zones 1NA** à vocation économique aujourd'hui urbanisées. La zone urbaine du POS à vocation économique était dénommée **zone UX**.

La **zone UE** (17,6 ha) comprend un secteur :

- le **secteur UEc** (« commerces ») : 6,6 ha

Dans le POS, la zone UE (UX) couvre une surface de **11 ha**



Figure 14 - Zone UE et 1NA du POS et du PLU

**Sectorisation** : traduction de la volonté (affichée dans le PADD) de dessiner des zones aux contours plus clairs (vocation)

**Secteur UBr** : seuls sont autorisés l'aménagement et l'extension des bâtiments existants (extension limitée : 25% de l'emprise initiale) + habitat (hors gardiennage) et des activités qui en sont le complément naturel.

## La zone urbaine réservée aux équipements d'intérêt collectif (UP)

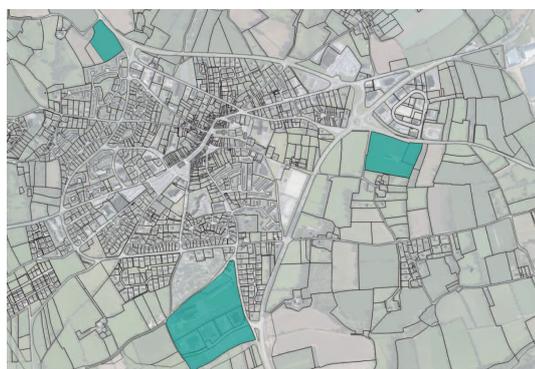


Figure 15 - La zone UP du PLU

Cette zone est une **création du PLU**. Elle porte sur une surface de **16,0 ha** environ.

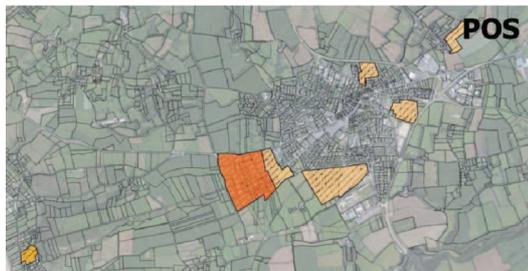
### La zone d'urbanisation future mixte (1AU et 2AU)



Les zones **1AU et 2AU (13,0 ha)** reprennent en partie les anciennes zones NA du POS

La zone **NA** du POS (1NA, 2NAb et 2NAI) couvre **39,7 ha** :

- 1NA : 15,8 ha
- 2NAb : 22,4 ha
- 2NAI : 1,5 ha



Le règlement de la zone 1AU encadre davantage la constructibilité des terrains que ne le faisait le POS :

- PLU** : hauteur (9 m/12 m), CES (65%)
- POS** : hauteur (non réglementée), CES (non réglementé), COS (non réglementé)

### La zone d'urbanisation future à vocation économique (2AUE)

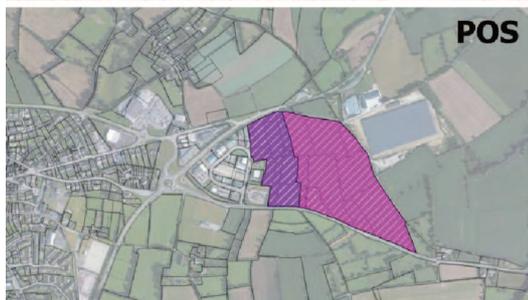


Les contours de la zone **2AUE (14,9 ha)** reprend pour partie les contours des anciennes zones 3NAx et 1NA du POS.

Cette zone correspond au projet de **parc d'activités intercommunal** des Costils

La zone **NA à vocation économique** du POS couvrait **17,2 ha** :

- 3NAx : 4,7 ha
- 1NA : 12,5 ha



La constructibilité des terrains classés 1AUE est légèrement amplifiée par rapport au POS :

- **PLU** : hauteur (non réglementé), CES (70%)
- **POS** : hauteur (10 m), CES (60%), COS (non réglementé)

### La zone naturelle ordinaire (N)



La zone **naturelle ordinaire (N)** couvre des espaces d'intérêt sur la question des sites et des paysages, ainsi que quelques hameaux ou écarts. Elle correspond globalement à la zone **1ND** du POS.

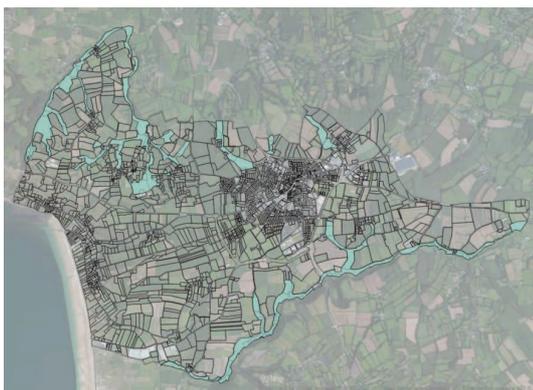
La zone N couvre une surface de **102,1 ha** environ, contre une zone **1ND** couvrant une surface de **112 ha environ** (hors terrains de camping et terrains de sport).

Le règlement de la zone N définit des **dispositions permettant aux habitations occupées par des tiers** de continuer à évoluer (extensions, annexes interdites) **sous conditions strictes** conformément aux dispositions des lois ALUR, LAAF et Macron.



Au-delà, seules les **constructions à usage agricole** ou liées aux **équipements publics** sont autorisées (nonobstant la prise en compte des dispositions de la loi littoral).

### La zone naturelle ordinaire (N), le secteur Np



La **zone naturelle (N)** comprend le **secteur Np (créé par le PLU) de protection stricte** (toute nouvelle construction y est interdite) qui correspond aux fonds de « vallées » (zones humides)

Le **secteur Np** occupe une surface de **120,3 ha**

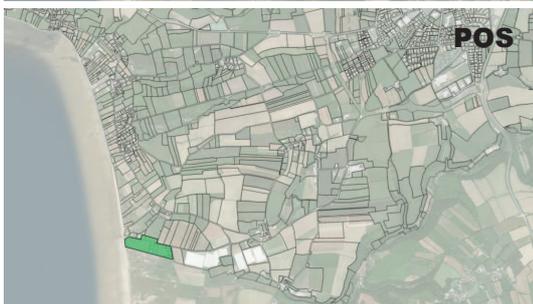
Ces espaces n'étaient pas protégés par le POS.

### La zone naturelle ordinaire (N), le secteur Nt



La **zone naturelle (N)** comprend le **secteur Nt** couvrant le camping, à l'intérieur duquel seuls les constructions, ouvrages ou travaux destinés à la réalisation des aménagements ou à l'extension des bâtiments existants et nécessaires à l'activité touristique sont autorisés.

Le **secteur Nt** couvre une surface de **3,3 ha** et correspond globalement au secteur 1NDc du POS (4,4 ha).

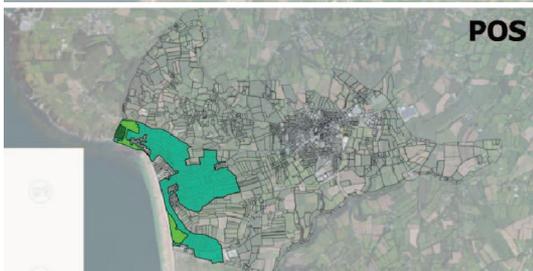


### La zone naturelle de protection stricte (NR)



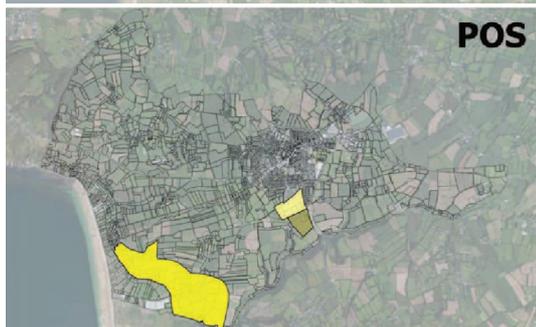
La **zone naturelle de protection stricte (NR)** couvre des **espaces majeurs** sur le plan des sites et des paysages (ZNIEFF de type 1), mais également l'estran. Elle correspond globalement à la **zone 2ND** du POS.

La **zone NR** couvre une surface de **163,8 ha** environ (hors estran), contre une **zone 2ND** couvrant une surface de **217,8 ha environ** (hors terrains de camping et terrains de sport).



Le règlement de la zone NR reprend les dispositions issues de **loi « littoral »** se rapportant aux **espaces naturels remarquables**.

## La zone agricole (A)



La **zone agricole (A)** – qui s'étend sur une **surface de 957,6 ha** – couvre la majeure partie des espaces du domaine agricole. Elle correspond globalement à la **zone NC** du POS.

La zone A comprend le **secteur Apr** (102,6 ha) qui correspond aux espaces agricoles situés dans les Espaces Proches du Rivage. Toute nouvelle construction, y compris à usage agricole, y est interdite... en dehors de la réfection des bâtiments agricoles existants.

En dehors du secteur Apr, et à l'instar de la zone N, seules les **constructions à usage agricole** ou liées aux **équipements publics** sont autorisées (nonobstant la prise en compte des dispositions de la loi littoral) + extensions et annexes bâtiments d'habitations (dans les mêmes conditions).

**Le POS comprenait le secteur NCe (centre équestre), ce secteur est reclassé en zone UP dans le PLU.** Enfin, les **terrains de sports classés 1NDb** au POS sont également **reclassés en UP (voir plus haut)**.

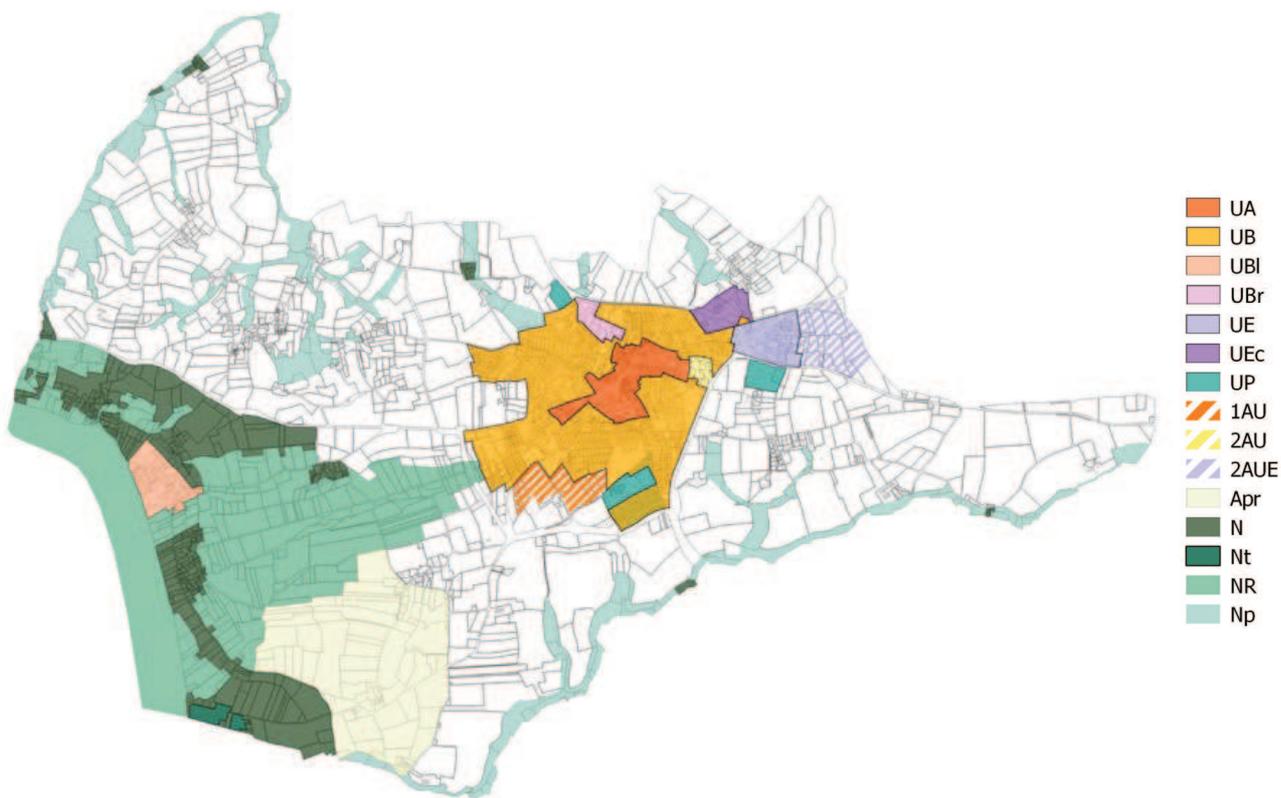


Figure 16 - Le règlement graphique du PLU

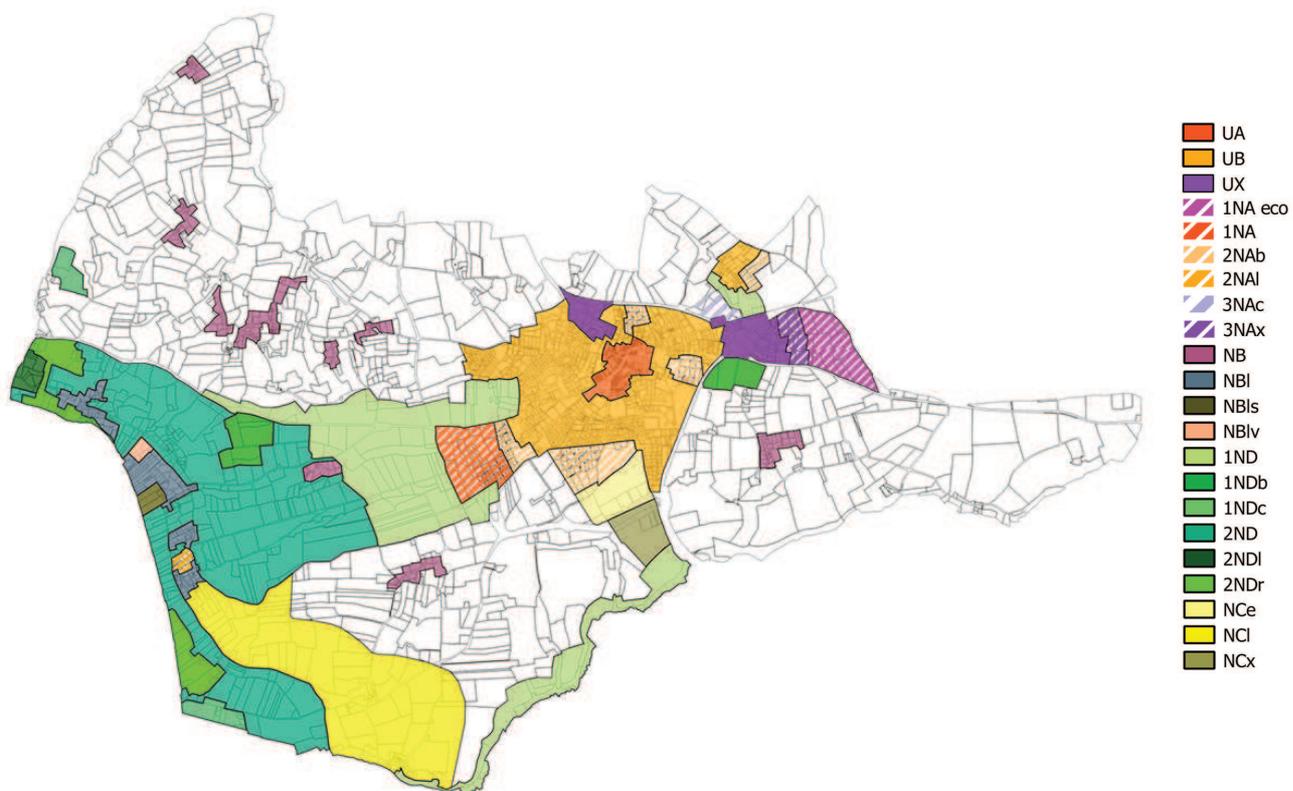


Figure 17 - Le règlement graphique du POS

**Tableau comparatif des surfaces POS/PLU et évolutions notables**

| Zonage du PLU                   |                | Zonage du POS                   |                |
|---------------------------------|----------------|---------------------------------|----------------|
| <b>ZONES U</b>                  | <b>(en ha)</b> | <b>ZONES U</b>                  | <b>(en ha)</b> |
| UA                              | 18,9           | UA                              | 9,5            |
| UB (dont UBI et UBr)            | 130,4          | UB                              | 95,1           |
| UE                              | 17,6           | UX                              | 10,9           |
| UP                              | 16,0           |                                 |                |
| <b>TOTAL</b>                    | <b>182,9</b>   | <b>TOTAL</b>                    | <b>115,1</b>   |
| <b>ZONES AU</b>                 | <b>(en ha)</b> | <b>ZONES NA</b>                 | <b>(en ha)</b> |
| 1AU                             | 10,7           | 1NA                             | 28,5           |
| 2AU                             | 2,3            | 2NA                             | 13,0           |
| 2AUE                            | 14,9           | 3 NA                            | 7,5            |
|                                 |                |                                 |                |
| <b>TOTAL</b>                    | <b>27,9</b>    | <b>TOTAL</b>                    | <b>49,0</b>    |
| <b>Sans objet</b>               | <b>(en ha)</b> | <b>ZONE NB</b>                  | <b>(en ha)</b> |
|                                 |                | NB                              | 43,2           |
| <b>TOTAL ZONE CONSTRUCTIBLE</b> | <b>210,8</b>   | <b>TOTAL ZONE CONSTRUCTIBLE</b> | <b>207,3</b>   |
| <b>ZONE A</b>                   | <b>(en ha)</b> | <b>ZONE NC</b>                  | <b>(en ha)</b> |
| A                               | 855,3          | NC                              | 884,6          |
| Apr                             | 102,6          | NCb                             | 11,8           |
|                                 |                | NCi                             | 8,0            |
|                                 |                | NCx                             | 94,7           |
| <b>TOTAL ZONE AGRICOLE</b>      | <b>957,9</b>   | <b>TOTAL ZONE AGRICOLE</b>      | <b>999,1</b>   |
| <b>ZONES N</b>                  | <b>(en ha)</b> | <b>ZONES ND</b>                 | <b>(en ha)</b> |
| N (dont Np et Nt)               | 225,7          | 1ND                             | 112,0          |
| NR                              | 163,8          | 1NDb                            | 14,4           |
|                                 |                | 1NDc                            | 7,6            |
|                                 |                | 2ND                             | 167,0          |
|                                 |                | 2NDr                            | 50,8           |
| <b>TOTAL ZONE NATURELLE</b>     | <b>389,5</b>   | <b>TOTAL ZONE NATURELLE</b>     | <b>351,8</b>   |
| <b>TOTAL GENERAL</b>            | <b>1 558,2</b> | <b>TOTAL GENERAL</b>            | <b>1 558,2</b> |

Sur la question des surfaces, et en termes de comparaisons avec le POS, le projet se traduit de la façon suivante :

- la surface de la **zone constructible (211,1 ha)** augmente légèrement – 4 ha environ – par rapport à celle du POS (**207,3 ha**),
- la surface des **zones d'urbanisation future (27,9 ha)** est réduite de 21 ha environ,
- la surface **zone A (957,6 ha)** est légèrement diminuée (- 41 ha environ),
- la surface des **zones naturelles (389,5 ha)** augmente de 38 ha environ.

Au vu de ce bilan, **le PLU bouleverse très peu l'économie générale et les grands équilibres du POS sur la question de la surface des zones réglementaires.**

## 3.2 Le contenu des 13 articles du PLU

### 3.2.1) Articles 1 et 2 : occupations et utilisations des sols

Ces articles interdisent certaines occupations du sol et soumettent d'autres à conditions.

Si les **zones urbaines et à urbaniser « mixtes » (U, AU)** ont principalement une vocation d'habitat, elles ne sont pas moins dotées de dispositions favorables à la mixité des fonctions urbaines. Les occupations admises doivent néanmoins rester compatibles avec l'habitat pour ne pas compromettre le fonctionnement urbain et générer des nuisances au sein des quartiers résidentiels.

Le PLU définit également **3 zones urbaines et 2 zones à urbaniser monofonctionnelles (UE, UP, UT et 1AUE, 1AUP)** réservées pour la première aux activités économiques, pour la seconde aux grands équipements, qui ne sauraient trouver leur place à l'intérieur de la zone urbaine mixte au vu des nuisances que ces activités génèrent (bruit, circulations...). Les articles 1 et 2 de ces zones, en plus d'exclure l'habitat « ordinaire », définit donc des dispositions dans ce sens.

**La zone agricole (A)** a pour vocation de faciliter l'exploitation à travers le maintien et la protection des terres présentant les plus grandes potentialités agricoles. La protection se traduit par une limitation des possibilités de construire aux seules activités agricoles.

La zone A comprend en outre un secteur spécifique : le secteur Apr qui correspond au domaine agricole situé à l'intérieur de la limite des espaces proches du rivage et nécessitant la mise en œuvre de dispositions réglementaires spécifiques au regard des attendus de la loi littoral.

**La zone naturelle (N)** couvre les milieux dont l'intérêt écologique et paysager mérite des dispositions réglementaires appropriées. Au vu des évolutions réglementaires récentes (Grenelle, ALUR, LMA...), les occupations à vocation agricole sont dorénavant autorisées sans condition.

La zone N comprend également un secteur : le secteur Np destiné à protéger les fonds de vallons (But...) et à préserver les zones humides de toute construction.

**La zone NR** qui couvre des secteurs de forts enjeux écologiques et paysagers (ZNIEFF, espaces de biodiversité majeurs du Scot...) est assortie de dispositions réglementaires plus contraignantes pour garantir la protection des milieux les plus sensibles. La zone NR couvre pour l'essentiel les espaces naturels remarquables au sens de la loi « littoral ».

### 3.2.2) Article 3 : Conditions de desserte et d'accès aux voiries

Cet article régit les conditions de desserte des terrains par les voies publiques et privées, ainsi que les conditions d'accès à ces mêmes voies, en veillant tout particulièrement à répondre aux exigences de sécurité.

Dans **les zones urbaines et à urbaniser**, l'article 3 régit les caractéristiques des nouvelles voies et des accès.

Quelle que soit la nature de la zone, l'article 3 impose la prise en compte de plusieurs principes ou conditions, comme la sécurité routière ou l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.

### 3.2.3) Article 4 : Réseaux

Cet article détermine les conditions de raccordement aux réseaux (adduction ; assainissement) indispensables à la constructibilité d'un terrain.

Globalement, **le raccordement aux réseaux de distribution est exigé** dans toutes les zones et le recours à un dispositif d'assainissement non collectif est autorisé, seulement lorsque le réseau n'existe pas.

Pour ce qui concerne le pluvial, et lorsque le réseau existe, il pourrait être demandé à ce que les aménagements réalisés soient tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En

l'absence de réseau, les constructeurs ou aménageurs devront réaliser à leur charge, un réseau d'assainissement des eaux pluviales provenant des surfaces collectives imperméabilisées.

Il s'agit ici d'éviter autant que possible les problèmes de ruissellement et de stagnation des eaux.

### **3.2.4) Article 5 : Caractéristiques des terrains**

Le minimum parcellaire peut être défini seulement si l'assainissement autonome ou la préservation du paysage le justifie.

En ce qui concerne le P.L.U. de la commune des Pieux, **aucun règlement de zone n'impose de minimum parcellaire.**

### **3.2.5) Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Cet article permet de déterminer les **caractéristiques morphologiques des zones**. Il est de ce fait amené à varier en fonction du bâti existant ou de la vocation du secteur (obligation d'alignement par rapport à l'emprise publique ou par rapport à l'alignement de fait des constructions dans le secteur ancien par exemple).

Pour les « voies ouvertes à la circulation automobile », l'alignement est défini par un plan d'alignement, un emplacement réservé, une servitude de localisation ou à défaut par la limite entre domaine public et la propriété privée.

Cet article règlemente également l'implantation des piscines et des éoliennes ainsi que le recul minimal par rapport aux cours d'eau dans certaines zones.

### **3.2.6) Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Au même titre que le précédent, l'article 7 permet de déterminer les caractéristiques morphologiques des zones et plus précisément les logiques d'implantation au regard des limites séparatives, mais également de **préserver les caractéristiques et l'identité de certains ensembles** (centre-bourg ancien notamment). Il permet ainsi de jouer sur les perméabilités et les continuités du tissu urbain.

A cet égard, l'article 7 de la zone UA, en particulier dans le secteur protégé (L.151-19), définit des dispositions spécifiques à même de préserver l'identité des lieux, sans toutefois faire obstacle à son évolution : « *lorsque les constructions voisines le long de la voie (publique ou privée) sont implantées en ordre continu, les nouvelles constructions doivent alors être contiguës à au moins une des limites séparatives. Dans le cas contraire, elles sont, soit contiguës à la limite séparative, soit implantées avec un retrait (D) au moins égal à la moitié de la hauteur prise à l'acrotère de la façade principale avec un minimum de 3 m. Soit  $D=0$  ou  $D \geq H/2$  et  $D \geq 3$  m.* »

### **3.2.7) Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il permet d'imposer un retrait entre les constructions d'un même terrain afin de garantir un minimum d'ensoleillement et des conditions d'accès et de circulations satisfaisantes pour les engins de lutte contre les incendies.

Dans le PLU de la commune, **cet article n'est toutefois pas réglementé.**

### 3.2.8) Article 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol permet d'adapter le niveau de densité ou bien de limiter les surfaces imperméabilisées. Cet article peut être mis en relation avec l'article 13, lorsque celui-ci impose une proportion d'espaces libres à traiter. Ainsi, la surface laissée à l'emprise est déduite du pourcentage d'espaces verts exigés à l'article 13 et inversement.

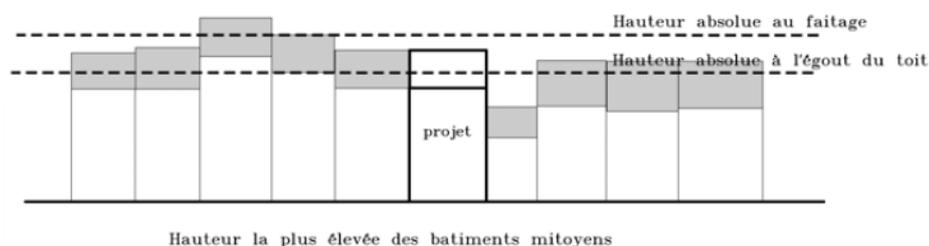
Dans le **secteur UBI**, correspondant aux secteurs urbanisés situés à l'intérieur de la limite des EPR, l'emprise au sol est définie en fonction de la taille de la parcelle et tend à croître à mesure que la surface diminue. Il s'agit d'une **règle progressive qui tient compte du principe d'extension limitée inscrit dans la loi littoral**, mais également du caractère peu homogène du parcellaire.

### 3.2.9) Article 10 : hauteur maximale des constructions

Réglementer la hauteur des constructions permet de **garder une maîtrise sur la morphologie du bâti** et de **garantir l'harmonie avec la volumétrie générale des constructions existantes**. La hauteur maximale autorisée peut également participer à l'émergence de points de repères.

Dans les zones urbaines et d'urbanisation future notamment, la hauteur est exprimée selon **deux normes distinctes** :

- une **hauteur absolue**, soit la hauteur comptée en fonction d'une distance horizontale. Il s'agit de la différence d'altitude entre tout point d'une construction et le point le plus proche de la limite séparative opposée ou de la limite opposée de l'emprise existante ou projetée de la voie,
- une **hauteur relative**, soit la hauteur du bâtiment projeté en fonction de la hauteur des constructions principales voisines les plus proches de la construction projetée.



A des fins d'optimisation du foncier, l'article 10 n'est pas réglementé notamment pour les zones monofonctionnelles (UE, UP, 2AUE, 1AUP).

### 3.2.10) Article 11 : Aspect extérieur des constructions

Ces dispositions visent à **harmoniser l'aspect des bâtiments avec le cadre urbain et/ou naturel**.

Elles portent sur de nombreux éléments : façades, toitures, clôtures et peut concerner autant les bâtiments principaux et leurs extensions, que les annexes.

Le règlement peut édicter des prescriptions sur les formes, les teintes, les pentes.

A l'intérieur de la zone UA, l'article 11 s'appuie sur la **distinction entre les constructions existantes**, dont le caractère doit être préservé, **et les constructions nouvelles**, dont l'intégration paysagère constitue un enjeu important en raison de la qualité des paysages.

### 3.2.11) Article 12 : Stationnement

Cet article a pour vocation de **répondre aux besoins générés par le développement urbain** et d'**éviter bien entendu le stationnement sur les voies publiques**.

Dans les zones urbaines et à urbaniser « mixtes » qui sont davantage concernées par la problématique du stationnement et de la mixité des fonctions, le nombre de places est déterminé selon l'affectation des zones et du type de construction. Il est calculé à partir de la surface de plancher du bâtiment.

Toujours dans ces zones urbaines et à urbaniser « mixtes » - et ce, dans l'optique affichée dans le PADD d'une mutualisation et d'un foisonnement du stationnement, **les normes imposées ne s'appliquent qu'aux constructions neuves sur terrains nus**. Sont donc exonérées desdites normes, les transformations d'usage, les extensions et les divisions de bâtiments existants.

Une façon également pour la commune de **conforter les initiatives en matière de commerces de proximité**, qui souvent sont découragées en raison des obligations liées au stationnement et inscrites dans les documents d'urbanisme des territoires.

### 3.2.12) Article 13 : Espaces libres et plantations

Cet article permet de qualifier les espaces libres de façon à ce qu'ils participent au fonctionnement urbain et ne s'apparentent pas à de simples surfaces vacantes. Il peut contribuer également à limiter l'imperméabilisation des sols.

### 3.2.13) Articles 14 et 15

Enfin, les règlements des zones urbaines et d'urbanisation future « mixtes » comprennent également :

- un article 14 « *Recommandations pour les nouvelles constructions, travaux, installations et aménagement, en matière de performances énergétiques et environnementales* », qui définit plusieurs recommandations, notamment en matière d'implantation de bâtiment de nature à favoriser un bon ensoleillement des futures « pièces à vivre » et à limiter ainsi l'utilisation des énergies fossile,
- un article 15 « *Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques* »

# 4

## LA DELIMITATION ET LE CONTENU DES ZONES

### 4.1 Le contenu des zones

A chaque parcelle du territoire communal est affectée **une zone en rapport avec la nature ou la vocation actuelle et future**. La loi SRU a modifié la dénomination des zones : zones urbaines (U), zones à urbaniser (AU), zones agricoles (A) et zones naturelles (N).

Chaque zone de PLU est soumise à un règlement qui définit :

- la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol ;
- les conditions de l'occupation du sol ;
- les possibilités quantitatives de l'occupation du sol.

Le règlement de chaque zone est fixé en fonction :

- de la situation actuelle (site, milieu bâti, zone à protéger,...), mais également de la situation projetée ou souhaitée ;
- des équipements existants ;
- des volontés d'aménagement arrêtées par la collectivité.

Les possibilités quantitatives de construction sont précisées par :

- le coefficient d'emprise au sol qui exprime le rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction ;
- la hauteur maximale des constructions ;
- les règles de recul et de retrait par rapport aux voies et emprises publiques ou encore, par rapport aux limites séparatives.

La combinaison des règles de hauteur, d'emprise au sol et de prospects doit permettre de conserver le caractère du bourg et de développer l'urbanisation avec une certaine variété dans la composition (individuel, habitat intermédiaire, petit collectif,...), tout en garantissant le respect du **principe d'extension limitée** à l'intérieur des espaces proches du rivage.

#### 4.1.1) Les zones urbaines

Ce sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les **5 zones urbaines** (UA, UB, UE, UP et UT) relèvent de deux ensembles différents :

Deux **zones urbaines mixtes** à vocation principale d'habitat :

- **UA** : zone urbaine mixte correspondant à la centralité principale de la commune et accueillant les principaux services de la commune, regroupés autour du cœur de bourg ancien,
- **UB** : zone urbaine mixte correspondant aux extensions contemporaines à très forte dominante d'habitat individuel. La zone UB comprend en outre le **secteur UBI** correspondant à un secteur urbanisé situé à l'intérieur des EPR, ainsi que le **secteur UBr** correspondant à un parc d'activités dont le renouvellement urbain est aujourd'hui programmé.

Deux zones urbaines d'affectation spécifique :

- **UE** : zone urbaine réservée aux activités économiques, qui comprend le secteur **UEc** (secteur de la zone UE réservé aux activités commerciales),
- **UP** : zone urbaine réservée aux grands équipements.

#### 4.1.2) Les zones à urbaniser

Ce sont les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être urbanisés. Ils couvrent des sites qui ont vocation à accueillir de nouveaux quartiers dans le cadre d'opérations d'ensemble cohérentes.

Le plan local d'urbanisme distingue là encore les zones 1AU « mixtes » et les zones 1AU « spécifiques ou monofonctionnelles » (d'urbanisation immédiate), mais également les zones 2AU « mixtes » et les zones 2AU « spécifiques » (d'urbanisation différée) en raison d'une incapacité temporaire liée aux réseaux.

- **zones 1AU, 2AU, 2AUE**

La **zone 1AU** est ouverte 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 prévus par le PADD et le règlement.

Aucune procédure d'urbanisme n'est nécessaire *a priori* et **les terrains correspondants sont tous équipés et desservis par les réseaux.**

Les **zones 2AU** non dotées des équipements de capacité suffisante en périphérie immédiate sont par principe inconstructibles (sauf installations diverses sous conditions). Leur urbanisation – reclassement en 1AU – est soumise à une évolution du document (modification ou révision).

#### 4.1.3) La zone agricole

La **zone A** est une zone strictement réservée à l'agriculture, elle couvre le **secteur Apr** correspondant au domaine agricole situé dans les espaces proches du rivage.

#### 4.1.4) Les zones naturelles

- **zone N**

Zone à caractère d'espace naturel "ordinaire", en opposition aux espaces naturels exceptionnels qui doivent bénéficier d'une protection renforcée (voir zone intitulée NR).

La **zone N** autorise également les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, horticole ou maraîchère, ou considérées comme le prolongement de l'activité de l'exploitant agricole. Cette disposition permet ainsi de préserver les continuités de l'espace agricole.

La zone N comprend le **secteur Np** correspondant aux fonds de vallons et aux principales zones humides répertoriées, ainsi que le **secteur Nt** couvrant le camping.

- **zone NR**

Cette zone naturelle de protection renforcée correspond aux **espaces naturels remarquables** de la commune au sens de la Loi Littoral et de l'article L.121-23 du code de l'urbanisme.

#### ➔ Principe de dénomination des zones

- **Les zones**

La **deuxième lettre majuscule** ajoutée vient identifier des grandes typologies de zone (les zones A et N ne comportent qu'une première lettre majuscule, en dehors de la zone NR).

Le **chiffre avant les zones AU** vient distinguer les zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation et celles qui nécessitent une procédure d'urbanisme (modification ou révision) : zones à urbaniser "1AU" et "2AU". Dans le PLU de la commune, seules des zones 1AU ont été définies eu égard à la situation des terrains concernés et à la proximité des différents réseaux. Ces terrains constituent des terrains équipés.

- **Les secteurs**

À l'intérieur de chacun de ces grands types de zone :

- **une lettre minuscule** vient parfois identifier des secteurs ou sous-secteurs pour différencier des volontés d'affectation différentes au sein de ces grandes typologies : en zone UB : « **l** » pour *littoral*, en zone N : « **p** » pour *protégé*, etc.

## 4.2 Les zones urbaines

Ce sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles comprennent des zones urbaines mixtes (UA, UB) et une zone urbaine d'affectation spécifique (UT).

### 4.2.1) Zone UA : centralité

La zone UA constitue le **centre animé de la commune** grâce aux activités centrales (commerces de proximité services publics...) qui y sont regroupées.

Au-delà de l'habitat qui doit s'y développer, les fonctions d'animation doivent également être confortées, voire étendues, en accueillant les activités, services et équipements qui structurent ce rôle central.

En termes de morphologie le tissu bâti est caractérisé par une certaine densité et une implantation des constructions à l'alignement et selon un ordonnancement continu ou semi-continu. Elle accueille également quelques grands équipements qui rompent avec les ensembles bâtis anciens.

La zone UA identifie un secteur bâti d'intérêt patrimonial qu'il convient de préserver (L.151-19).

| OBJET                            | REGLE PROPOSEE                                                                                                                                                      | OBJECTIFS                                                                 | ARTICLES CONCERNES |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <i>Occupation du sol</i>         | Sont autorisées les occupations du sol compatibles avec un caractère de centre-ville (habitat, commerces, activités non nuisantes...)                               | Favoriser la mixité des fonctions                                         | 1 et 2             |
| <i>Voirie et réseaux divers</i>  | Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile. Le raccordement aux réseaux est obligatoire lorsqu'il existe. L'assainissement autonome est autorisé. | Assurer la commodité de la circulation. Interdire les rejets sauvages     | 3 et 4             |
| <i>Implantation du bâti</i>      | Alignement ou recul minimal de 3 m par rapport aux voies<br><br>Construction en limite séparative ou retrait minimal de 3 mètres                                    | Respecter la morphologie du tissu existant                                | 6 et 7             |
| <i>Emprise au sol et densité</i> | CES = 75% voire non réglementée selon les cas                                                                                                                       | Permettre la densification du bâti et le renouvellement urbain du secteur | 9 et 14            |
| <i>Hauteur du bâti</i>           | Hauteur plafond = 12 m                                                                                                                                              | Affirmer le centre urbain en s'inscrivant dans les gabarits existants.    | 10                 |
| <i>Aspect extérieur</i>          | Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes                                                                                                       | Favoriser une architecture de qualité, en laissant les possibilités       | 11                 |

|                       |                                                                       |                                                                                                                     |    |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
|                       |                                                                       | d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales |    |
| <b>Stationnement</b>  | Règle adaptée à la nature de l'activité                               | Réflexion globale du stationnement : articuler offre publique et offre privée                                       | 12 |
| <b>Espaces libres</b> | 25% sauf pour les RdC commerciaux et de services qui en sont exonérés | Végétalisation minimum des espaces libres permettant la densification                                               | 13 |

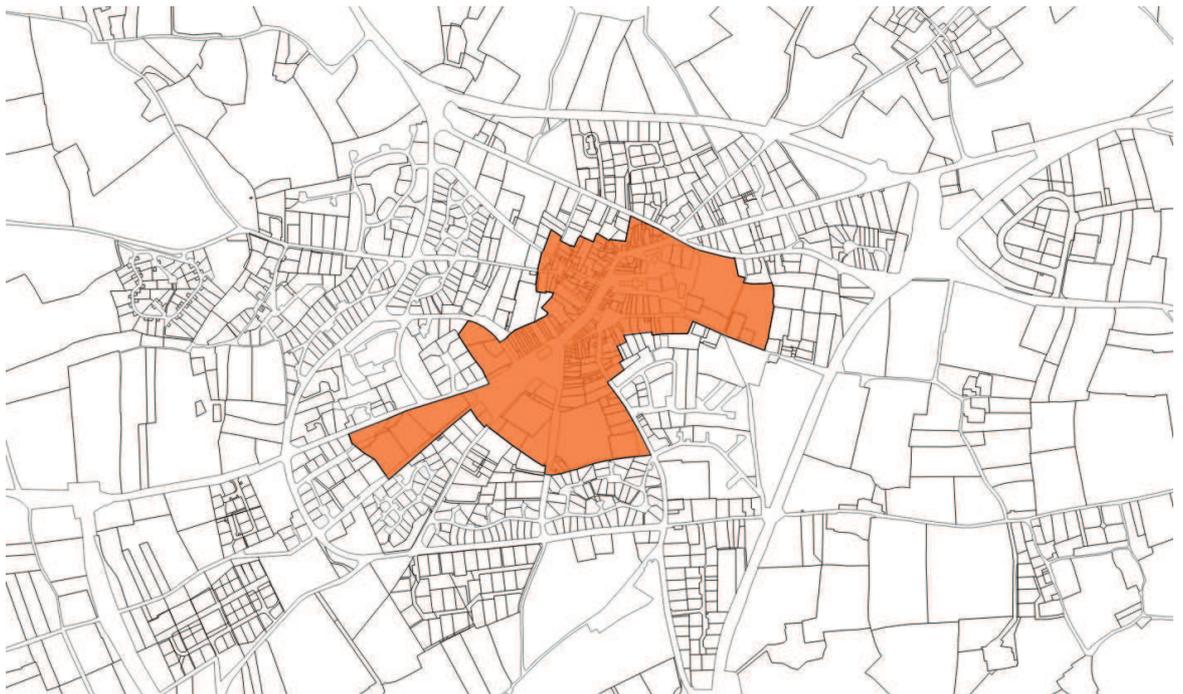


Figure 18 - La zone UA du PLU

#### 4.2.2) Zone UB : extensions contemporaines à dominante d'habitat individuel

La zone UB correspond aux **extensions contemporaines à dominante d'habitat individuel**. Il convient d'encadrer l'évolution du bâti, afin de conserver dans le temps la morphologie et les caractéristiques de ce secteur.

Au vu du caractère relativement récent de ces secteurs bâtis, leur renouvellement apparaît peu probable à échéance du PLU. Le règlement a toutefois été conçu de manière à ne pas rendre impossible ce type d'opération en cas d'opportunité sur ce plan.

| <b>OBJET</b>                     | <b>REGLE PROPOSEE</b>                                                                                                                                               | <b>OBJECTIFS</b>                                                                                                                                                                        | <b>ARTICLES CONCERNES</b> |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| <i>Occupation du sol</i>         | Sont autorisées les occupations du sol compatibles avec l'habitat (commerces, activités non nuisantes...)                                                           | Favoriser la mixité des fonctions                                                                                                                                                       | 1 et 2                    |
| <i>Voirie et réseaux divers</i>  | Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile. Le raccordement aux réseaux est obligatoire lorsqu'il existe. L'assainissement autonome est autorisé. | Assurer la commodité de la circulation. Interdire les rejets sauvages                                                                                                                   | 3 et 4                    |
| <i>Implantation du bâti</i>      | A l'alignement ou recul minimal de 4 m par rapport aux voies                                                                                                        | Respecter la morphologie du tissu existant                                                                                                                                              | 6 et 7                    |
| <i>Emprise au sol et densité</i> | Construction en limite séparative ou retrait minimal de 3 mètres<br>CES = 65% en UB ; entre 20% et 35% selon la taille de la parcelle en UBI                        | Permettre une densification du bâti et un renouvellement urbain ponctuel en UB ; respecter le principe d'extension limitée en UBI                                                       | 9 et 14                   |
| <i>Hauteur du bâti</i>           | Hauteur plafond= 12 m                                                                                                                                               | Autoriser la réalisation de petits ensembles d'habitat collectif                                                                                                                        | 10                        |
| <i>Aspect extérieur</i>          | Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes                                                                                                       | Favoriser une architecture de qualité, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales | 11                        |
| <i>Stationnement</i>             | Règle adaptée à la nature de l'activité                                                                                                                             | Réflexion globale du stationnement : articuler offre publique et offre privée                                                                                                           | 12                        |
| <i>Espaces libres</i>            | 35% d'espaces libres en UB ; 50% en UBI                                                                                                                             | Végétalisation minimum des espaces libres permettant une densification modérée                                                                                                          | 13                        |

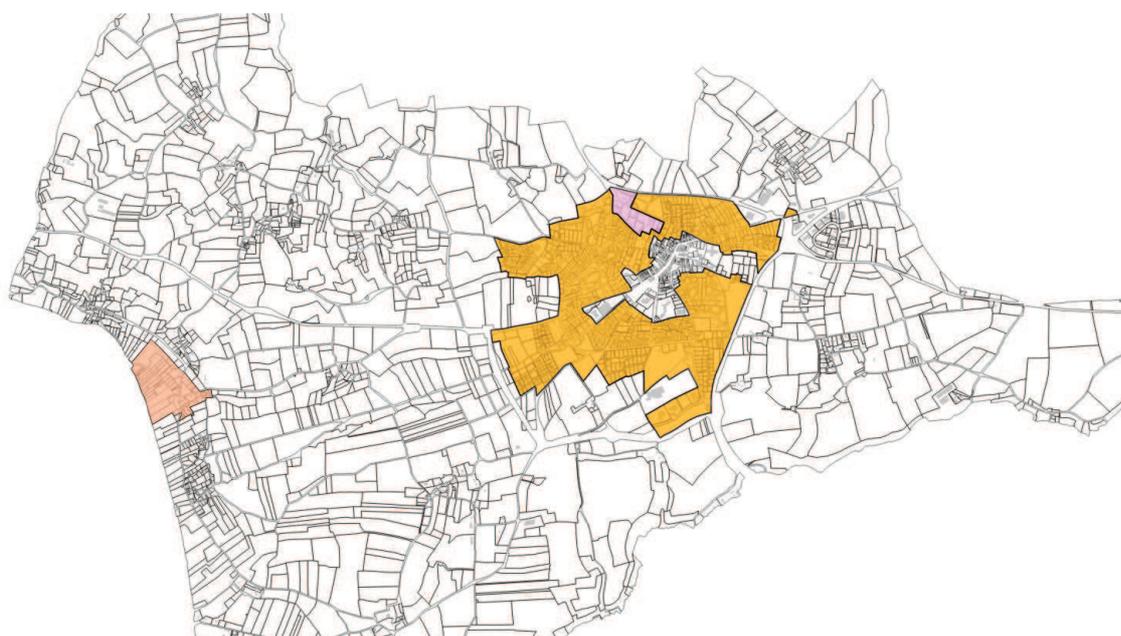


Figure 19 - La zone UB et les secteurs UBI et UBr

### 4.2.3) Zone UE : zones d'activités économiques

La zone UE est une zone urbaine à vocation spécifique correspond aux **zones d'activités économiques** de la commune.

Cette zone comprend un secteur : outre la zone UE en tant que telle (réservée aux activités artisanales, commerciales et industrielles), le secteur UEc est réservé exclusivement aux activités commerciales.

La zone UE et son secteur couvrent :

- la ZAE des Costils (UE),
- le pôle commercial périphérique (UEc).

| OBJET                            | REGLE PROPOSEE                                                                                                                                                      | OBJECTIFS                                                                                                                                                                               | ARTICLES CONCERNES |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <i>Occupation du sol</i>         | Sont autorisées les occupations du sol compatibles avec les activités économiques en général                                                                        | Répondre à la demande des entreprises et positionner ces activités à l'écart des zones d'habitat                                                                                        | 1 et 2             |
| <i>Voirie et réseaux divers</i>  | Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile. Le raccordement aux réseaux est obligatoire lorsqu'il existe. L'assainissement autonome est autorisé. | Assurer la commodité de la circulation. Interdire les rejets sauvages                                                                                                                   | 3 et 4             |
| <i>Implantation du bâti</i>      | Recul minimal de 3 m par rapport aux voies<br><br>Construction en limite séparative ou retrait minimal de 3 mètres                                                  | Respecter la morphologie du tissu existant                                                                                                                                              | 6 et 7             |
| <i>Emprise au sol et densité</i> | CES = 70%                                                                                                                                                           | Permettre une optimisation du foncier économique                                                                                                                                        | 9 et 14            |
| <i>Hauteur du bâti</i>           | Hauteur plafond= non réglementé                                                                                                                                     | Permettre une optimisation du foncier économique                                                                                                                                        | 10                 |
| <i>Aspect extérieur</i>          | Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes                                                                                                       | Favoriser une architecture de qualité, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales | 11                 |
| <i>Stationnement</i>             | Règle adaptée à la nature de l'activité                                                                                                                             | Réflexion globale du stationnement : articuler offre publique et offre privée                                                                                                           | 12                 |
| <i>Espaces libres</i>            | 10% d'espaces libres                                                                                                                                                | Végétalisation minimum des espaces libres garantissant une optimisation du foncier économique                                                                                           | 13                 |

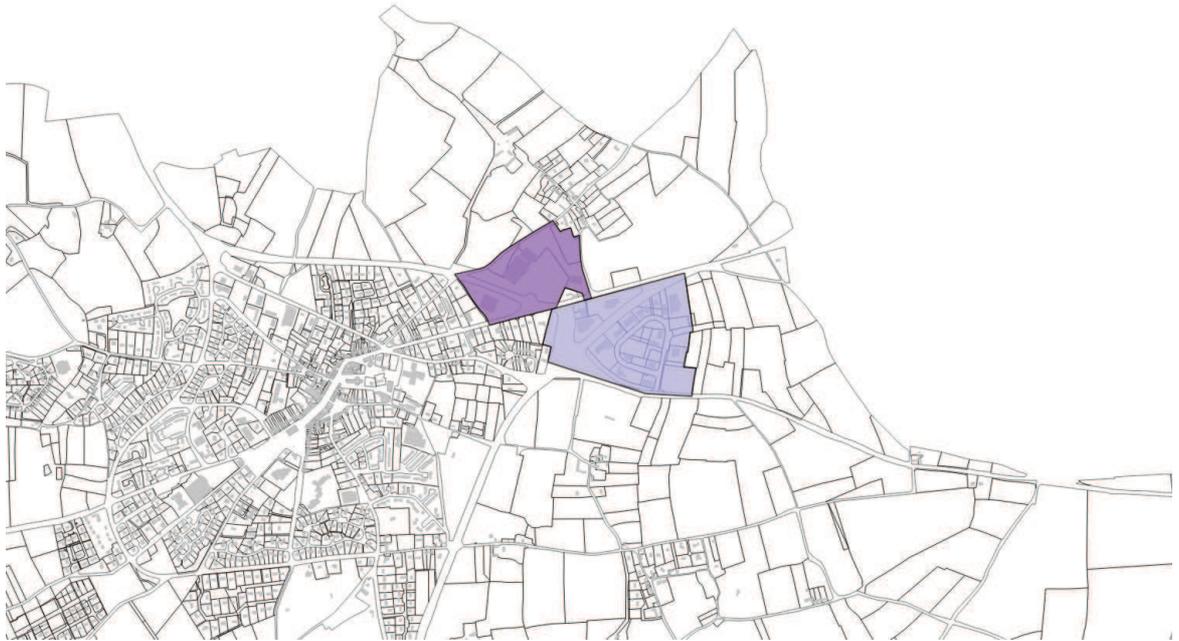


Figure 20 - La zone UE et le secteur UEc

#### 4.2.4) Zone UP : zone réservée aux grands équipements

La zone UP est une zone urbaine à vocation spécifique qui correspond aux **espaces réservés aux grands équipements** et qui, à l'instar des zones réservées aux activités économiques, sont situées en périphérie d'agglomération.

Cette zone couvre :

- le haras et ses installations propriété de la CA,
- le stade et les installations sportives connexes,
- la zone de la Fosse
- le site du SDIS.

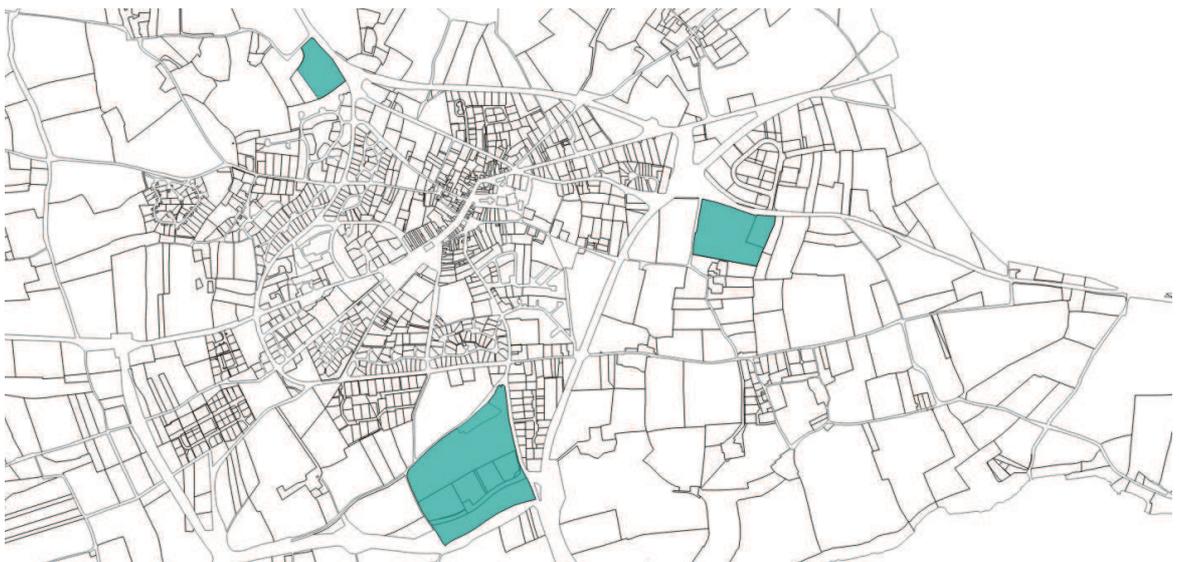


Figure 21 - La zone UP

| OBJET                            | REGLE PROPOSEE                                                                                                                                                      | OBJECTIFS                                                                                                                                                                               | ARTICLES CONCERNES |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <i>Occupation du sol</i>         | Sont autorisées les occupations du sol compatibles avec les activités économiques en général                                                                        | Les grands équipements à l'écart des zones d'habitat et garantir l'attractivité du territoire                                                                                           | 1 et 2             |
| <i>Voirie et réseaux divers</i>  | Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile. Le raccordement aux réseaux est obligatoire lorsqu'il existe. L'assainissement autonome est autorisé. | Assurer la commodité de la circulation. Interdire les rejets sauvages                                                                                                                   | 3 et 4             |
| <i>Implantation du bâti</i>      | Alignement ou recul minimal de 5 m par rapport aux voies<br><br>Construction en limite séparative ou retrait minimal de 5 mètres                                    | Optimiser le foncier réservé aux grands équipements                                                                                                                                     | 6 et 7             |
| <i>Emprise au sol et densité</i> | CES = 80%                                                                                                                                                           | Permettre une optimisation du foncier                                                                                                                                                   | 9 et 14            |
| <i>Hauteur du bâti</i><br>p      | Hauteur plafond= non réglementé                                                                                                                                     | Permettre une optimisation du foncier                                                                                                                                                   | 10                 |
| o <i>Aspect extérieur</i>        | Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes                                                                                                       | Favoriser une architecture de qualité, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales | 11                 |
| <i>Stationnement</i>             | Règle adaptée à la nature de l'activité                                                                                                                             | Réflexion globale du stationnement : articuler offre publique et offre privée                                                                                                           | 12                 |
| <i>Espaces libres</i>            | Non réglementé                                                                                                                                                      | Permettre une optimisation du foncier                                                                                                                                                   | 13                 |

## 4.3 Les zones à urbaniser

### 4.3.1) Zone 1AU

La zone 1AU est une **zone naturelle ouverte à l'urbanisation** dans les conditions définies par le règlement ; 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 prévus par le règlement.

La zone 1AU couvre des sites qui ont vocation à **accueillir à court et moyen terme de nouvelles habitations**, en extension de l'agglomération, sous forme d'ensemble immobiliers nouveaux, comprenant les équipements publics et privés correspondants.

Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone. Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

L'urbanisation de tout ou partie des secteurs concernés ne pourra s'opérer qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant, iden-

tique à celui de la zone U correspondante (UB), ou répondant aux conditions particulières prévues par les orientations d'aménagement et le règlement.

**Les Orientations d'Aménagement et de Programmation** définies en zone 1AU instaurent un rapport de compatibilité avec tout projet qui porterait sur ces secteurs.

| <b>OBJET</b>                     | <b>REGLE PROPOSEE</b>                                                                                                                                               | <b>OBJECTIFS</b>                                                                                                                                                                        | <b>ARTICLES CONCERNES</b> |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| <i>Occupation du sol</i>         | Sont autorisées les occupations du sol compatibles avec l'habitat (commerces, activités non nuisantes...)                                                           | Favoriser la mixité des fonctions                                                                                                                                                       | 1 et 2                    |
| <i>Voirie et réseaux divers</i>  | Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile. Le raccordement aux réseaux est obligatoire lorsqu'il existe. L'assainissement autonome est autorisé. | Assurer la commodité de la circulation. Interdire les rejets sauvages                                                                                                                   | 3 et 4                    |
| <i>Implantation du bâti</i>      | A l'alignement ou recul minimal de 2 m par rapport aux voies<br><br>Construction en limite séparative ou retrait minimal de 3 mètres                                | Autoriser une densification raisonnée et des formes d'habitat plus compactes                                                                                                            | 6 et 7                    |
| <i>Emprise au sol et densité</i> | CES = 85%                                                                                                                                                           | Autoriser une densification raisonnée et des formes d'habitat plus compactes, tout en optimisant le foncier                                                                             | 9 et 14                   |
| <i>Hauteur du bâti</i>           | Hauteur plafond= 12 m                                                                                                                                               | Autoriser la réalisation de petits ensembles d'habitat collectif                                                                                                                        | 10                        |
| <i>Aspect extérieur</i>          | Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes                                                                                                       | Favoriser une architecture de qualité, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales | 11                        |
| <i>Stationnement</i>             | Règle adaptée à la nature de l'activité                                                                                                                             | Réflexion globale du stationnement : articuler offre publique et offre privée                                                                                                           | 12                        |
| <i>Espaces libres</i>            | Non réglementé                                                                                                                                                      | Permettre une optimisation du foncier                                                                                                                                                   | 13                        |



Figure 22 - La zone 1AU du PLU

### 4.3.2) Zone 2AU

La zone 2AU est une **zone naturelle dont l'urbanisation** est différée en raison d'une insuffisance liée aux voies routières.

La **zone 2AU**, sur laquelle devrait être réalisée à terme une opération d'habitat, s'inscrit dans un secteur à enjeux plus vaste « le secteur de la Carpenterie » regroupant de nombreux équipements de rang supérieur. Son urbanisation est conditionnée par la résolution de difficultés liées à la desserte viaire du secteur. Des solutions envisageables sont esquissées dans l'OAP correspondante.

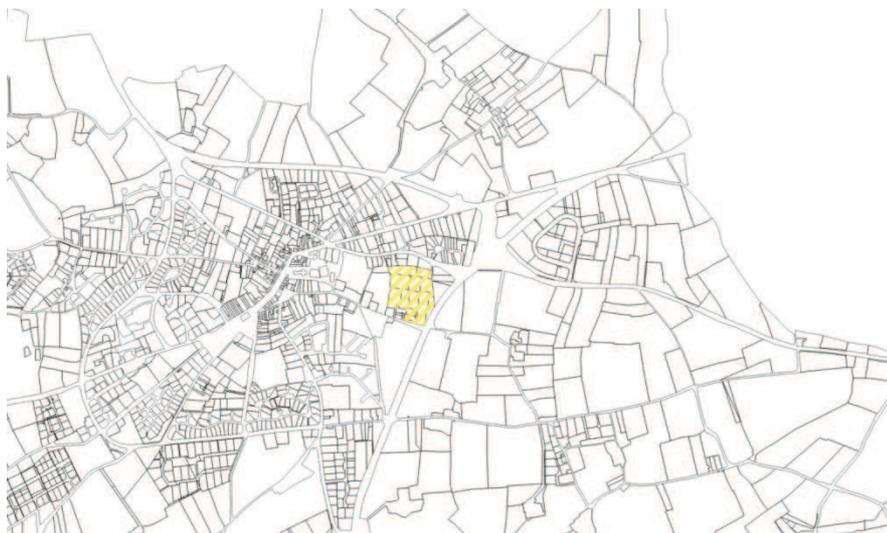


Figure 23 - La zone 2AU du PLU

Dans l'attente de solution en matière d'accès et de desserte, seuls les articles 1, 2, 6 et 7 sont renseignés.

### 4.3.3) Zone 2AUE

La zone 2AUE est une **zone naturelle dont l'urbanisation** est différée en raison d'une insuffisance liée aux réseaux d'assainissement. La zone 2AUE correspond au **projet d'extension de la ZAE des Costils**, classée UE dans le PLU.

Cette zone est destinée à **accueillir à court et moyen terme de nouveaux bâtiments d'activités**, en extension de l'agglomération, sous forme d'ensemble immobiliers nouveaux, comprenant les équipements publics et privés correspondants. Dans l'attente d'un renforcement du réseau, seuls les articles 1, 2, 6 et 7 sont renseignés.

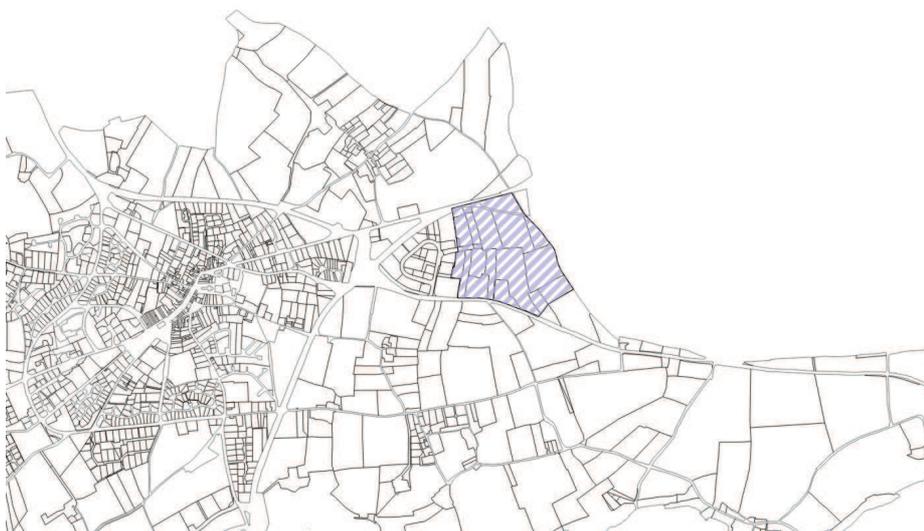


Figure 24 - Zone 2AUE du PLU

## 4.4 La zone agricole

La zone A comprend les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, où il convient d'assurer aux exploitations agricoles les moyens de poursuivre leurs activités et de se moderniser.

L'occupation du sol y est réservée aux besoins de l'activité agricole d'une part, aux services publics ou d'intérêt collectif d'autre part, et notamment ceux ne pouvant trouver place en zone urbaine. En conséquence, l'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU y est autorisée, mais le changement de destination des bâtiments est interdit s'il ne vise pas une affectation à l'activité agricole ou la diversification agricole, ou encore un équipement public.

Elle comprend le secteur Apr, domaine agricole situé à l'intérieur de la limite des espaces proches du rivage.

| OBJET                            | REGLE PROPOSEE                                                                                                                                                                                    | OBJECTIFS                                                                                                                              | ARTICLES CONCERNES |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <i>Occupation du sol</i>         | Uniquement les constructions liées à l'activité agricole et son prolongement (excepté en secteur Apr)                                                                                             | Protéger la zone agricole dans les secteurs les moins sensibles sur les plans paysagers et environnementaux                            | 1 et 2             |
| <i>Voirie et réseaux divers</i>  | Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile. Le raccordement aux réseaux est obligatoire lorsqu'il existe. L'assainissement autonome est autorisé.                               | Assurer la commodité de la circulation. Interdire les rejets sauvages                                                                  | 3 et 4             |
| <i>Implantation du bâti</i>      | Recul minimal = 10 m par rapport à l'emprise publique ; 20 m / cours d'eau<br><br>En limite séparative ou avec un retrait de 3 m minimum                                                          | Préserver la visibilité, garantir l'intégration paysagère et limiter l'impact visuel des constructions<br><br>Protéger les cours d'eau | 6 et 7             |
| <i>Emprise au sol et densité</i> | Pas de règle particulière pour les installations agricoles ; 30% de l'emprise existante pour les habitations                                                                                      | Respecter le principe d'extension limitée de l'urbanisation                                                                            | 9 et 14            |
| <i>Hauteur du bâti</i>           | Hauteur maximale : inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse ; non réglementé pour les autres constructions | Assurer une bonne insertion des volumes dans le paysage + respecter le principe d'extension limitée de l'urbanisation                  | 10                 |
| <i>Aspect extérieur</i>          | Harmonie générale et simplicité de la construction et des bâtiments annexes                                                                                                                       | Favoriser une architecture de qualité                                                                                                  | 11                 |
| <i>Stationnement</i>             | Non réglementé                                                                                                                                                                                    | Sans objet                                                                                                                             | 12                 |
| <i>Espaces libres</i>            | Protection des haies et boisements figurant au règlement graphique                                                                                                                                | Maintien et protection des haies et boisements existants.                                                                              | 13                 |



Figure 25 - Le secteur Apr

## 4.5 Les zones naturelles

### 4.5.1) Zone N

Zone à caractère d'**espace naturel "ordinaire"**, en opposition aux espaces naturels exceptionnels qui doivent bénéficier d'une protection accrue (voir NR ci-dessous).

La zone N comporte en outre les **secteurs Np** correspondant à des fonds de vallons, interdisant toute construction en raison de la présence de zones humides à caractère fonctionnel et le **secteur Nt** (camping).

| OBJET                            | REGLE PROPOSEE                                                                                                                                                      | OBJECTIFS                                                                                                                              | ARTICLES CONCERNES |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <i>Occupation du sol</i>         | Uniquement les constructions liées à l'activité agricole et son prolongement (excepté en secteur Np où toute construction est interdite)                            | Protéger la zone agricole dans les secteurs les moins sensibles sur les plans paysagers et environnementaux                            | 1 et 2             |
| <i>Voirie et réseaux divers</i>  | Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile. Le raccordement aux réseaux est obligatoire lorsqu'il existe. L'assainissement autonome est autorisé. | Assurer la commodité de la circulation. Interdire les rejets sauvages                                                                  | 3 et 4             |
| <i>Implantation du bâti</i>      | Recul minimal = 10 m par rapport à l'emprise publique ; 20 m / cours d'eau<br><br>En limite séparative ou avec un retrait de 3 m minimum                            | Préserver la visibilité, garantir l'intégration paysagère et limiter l'impact visuel des constructions<br><br>Protéger les cours d'eau | 6 et 7             |
| <i>Emprise au sol et densité</i> | Pas de règle particulière pour les                                                                                                                                  | Respecter le principe                                                                                                                  | 9 et 14            |

|                                |                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                       |    |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
|                                | installations agricoles ; 30% de l'emprise existante pour les habitations                                                                                                                         | d'extension limitée de l'urbanisation                                                                                 |    |
| <b><i>Hauteur du bâti</i></b>  | Hauteur maximale : inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse ; non réglementé pour les autres constructions | Assurer une bonne insertion des volumes dans le paysage + respecter le principe d'extension limitée de l'urbanisation | 10 |
| <b><i>Aspect extérieur</i></b> | Harmonie générale et simplicité de la construction et des bâtiments annexes                                                                                                                       | Favoriser une architecture de qualité                                                                                 | 11 |
| <b><i>Stationnement</i></b>    | Non réglementé                                                                                                                                                                                    | Sans objet                                                                                                            | 12 |
| <b><i>Espaces libres</i></b>   | Protection des haies et boisements figurant au règlement graphique                                                                                                                                | Maintien et protection des haies et boisements existants.                                                             | 13 |

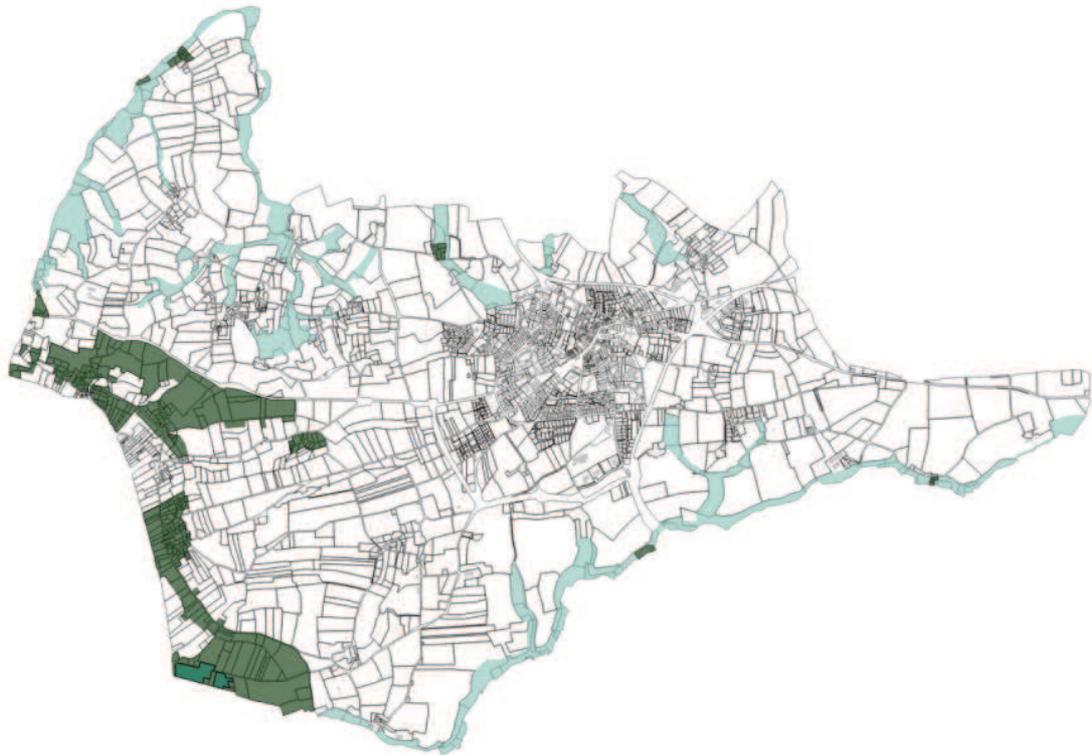


Figure 26 - La zone N et les secteurs Np et Nt du PLU

## 4.5.2) Zone NR

La zone NR constitue un espace naturel, équipé ou non, qu'il convient de protéger strictement de toute construction, toute utilisation, modification des sols ou tous travaux contraires à cette protection, en raison de la qualité du paysage, de la présence d'espaces remarquables (au sens de la loi « Littoral ») et d'éléments écologiques reconnus (zones humides...).

Toute construction, extension, tout changement de destination, tout remblai ou déblai, y sont interdits.

| OBJET                            | REGLE PROPOSEE                                                                                                                                                                             | OBJECTIFS                                                                    | ARTICLES CONCERNES |
|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <i>Occupation du sol</i>         | Tout est interdit, sauf l'aménagement des constructions dans les volumes existants, sans changement de destination et les aménagements légers liés à l'entretien ou l'animation de la zone | Préserver strictement les milieux naturels et les fonds de vallée            | 1 et 2             |
| <i>Voirie et réseaux divers</i>  | Sans objet                                                                                                                                                                                 | Sans objet                                                                   | 3                  |
| <i>Implantation du bâti</i>      | Recul minimal = 10 m par rapport aux voies<br><br>Cours d'eau : 20 m<br><br>Retrait minimal : 10 m des limites séparatives                                                                 | Préserver la visibilité<br><br>Protéger les cours d'eau des rejets éventuels | 6 et 7             |
| <i>Emprise au sol et densité</i> | Non réglementé                                                                                                                                                                             | Sans objet                                                                   | 9 et 14            |
| <i>Hauteur du bâti</i>           | Non réglementé                                                                                                                                                                             | Sans objet                                                                   | 10                 |
| <i>Aspect extérieur</i>          | Harmonie générale et simplicité de la construction et des bâtiments annexes                                                                                                                | Favoriser une architecture de qualité                                        | 11                 |
| <i>Stationnement</i>             | Non réglementé                                                                                                                                                                             | Sans objet                                                                   | 12                 |
| <i>Espaces libres</i>            | Maintien et renouvellement des plantations existantes                                                                                                                                      | Maintien et protection des haies et boisements existants.                    | 13                 |

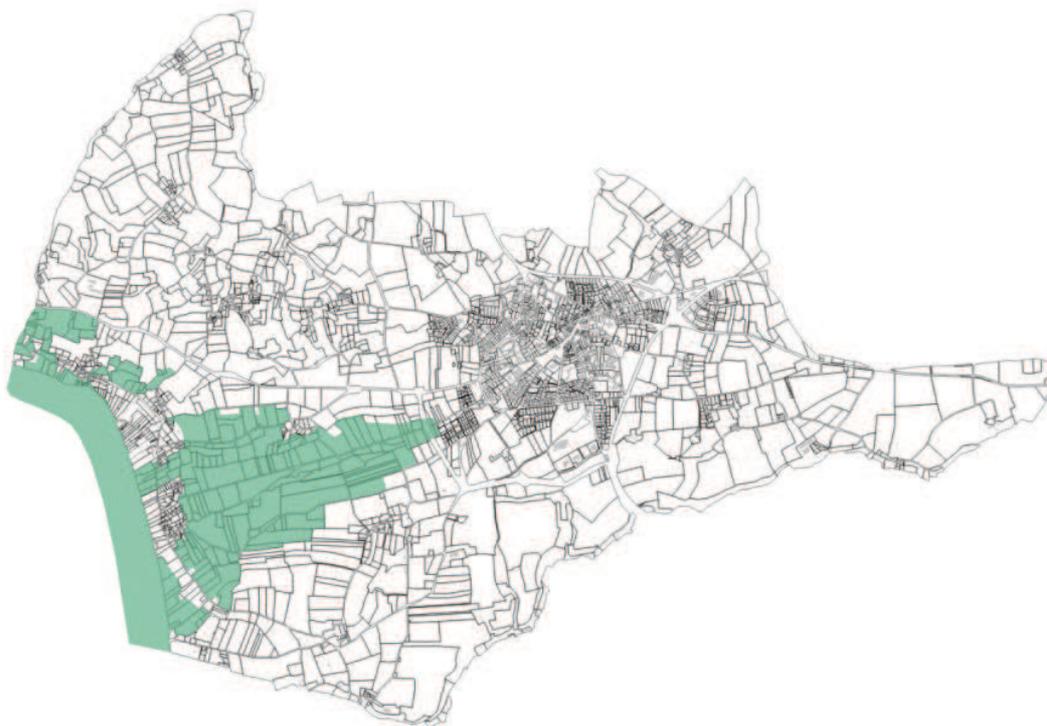


Figure 27 - La zone NR du PLU

# 5

## MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL

### 5.1

### Motivation des règles limitant l'utilisation ou l'occupation du sol

Le règlement institue des règles limitant le droit d'occuper ou d'utiliser le sol.

| Limitations à l'utilisation du sol instituée par le règlement                                                                                                                                                                                                              | Zones ou secteurs concernés | Motifs                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Limitations instaurées pour des raisons de sécurité et de limitations de risques</b>                                                                                                                                                                                    |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <p><b>Le risque inondation (par débordement de cours d'eau ou par remontée de la nappe)</b><br/>           Pour toutes les zones inondables, les limitations sont exposées à l'article 6 du titre 1 du règlement écrit intitulé « règles communes à toutes les zones »</p> | Toutes les zones            | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver le champ d'expansion des Crues</li> <li>- Ne pas aggraver les conditions d'écoulement et ne pas augmenter le niveau de risque</li> <li>- Ne pas accroître la population, protection des biens susceptibles d'être exposés au risque d'inondation.</li> </ul> |
| <p><b>La sécurité des usagers et des riverains des voies (art. 3)</b><br/>           Les accès sur certaines voies départementales<br/>           L'accès direct sur certaines voies départementales est interdit</p>                                                      | Toutes les zones            | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Limiter les accès privatifs individuels, source de conflits et de risques pour les usagers et les riverains</li> </ul>                                                                                                                                                 |

| Limitations à l'utilisation du sol instituée par le règlement                                                                                                                                     | Zones ou secteurs concernés                                                                    | Motifs                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Limitations instaurées pour des raisons de salubrité et de santé publique</b>                                                                                                                  |                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                       |
| <p><b>La protection des eaux et des ouvrages d'assainissement (art. 4)</b><br/><br/> <u>Prescription générale</u><br/>           Interdiction de mélange des eaux usées et des eaux pluviales</p> | Toutes les zones                                                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Répondre aux objectifs de la loi sur l'eau</li> <li>- Respecter les règles de salubrité publique et de protection de l'environnement (le procédé de traitement n'est pas le même)</li> </ul> |
| <p><u>Eaux usées dans les zones équipées</u><br/><br/>           Obligation de raccordement</p>                                                                                                   | Zones bénéficiant d'un système d'assainissement collectif des eaux usées                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Respecter les règles de salubrité publique et protection de l'environnement</li> </ul>                                                                                                       |
| <p><u>Eaux usées dans les zones non équipées</u></p>                                                                                                                                              | Zones ne bénéficiant pas d'un système d'assainissement collectif des eaux usées                | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Permettre la réalisation d'installations individuelles conformes à la réglementation et adaptées à la nature du sol</li> </ul>                                                               |
| <p><u>Eaux pluviales</u><br/><br/>           Obligation de raccordement au réseau lorsqu'un système d'assainissement collectif des eaux pluviales de type séparatif existe</p>                    | Zones bénéficiant d'un système d'assainissement collectif des eaux pluviales de type séparatif | Toutes ces dispositions visent à protéger la qualité des eaux de nos rivières d'une part, à limiter les débits lors des événements pluvieux majeurs d'autre part                                                                      |

| Limitations à l'utilisation du sol instituée par le règlement                  | Zones ou secteurs concernés | Motifs                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Limitations destinées à mieux gérer les conflits d'usage</b>                |                             |                                                                               |
| <b>Les activités et constructions nuisantes en zone résidentielle (art. 2)</b> | Zones UA, UB                | - Limiter les conflits d'usage en favorisant la compatibilité des occupations |

| Limitations à l'utilisation du sol instituée par le règlement                                                          | Zones ou secteurs concernés                                                                                     | Motifs                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Limitations destinées à gérer harmonieusement l'évolution des quartiers urbanisés et des quartiers urbanisables</b> |                                                                                                                 |                                                                                        |
| <b>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques (art. 6)</b><br>Règles de retrait différenciées            | Toutes les zones                                                                                                | - Préserver la morphologie des différents quartiers                                    |
| <b>Implantation par rapport aux limites séparatives (art. 7)</b>                                                       | Toutes les zones                                                                                                | - Gérer les règles de voisinage en permettant l'ensoleillement des parcelles contiguës |
| <b>Limitation des hauteurs (art. 10)</b>                                                                               | Toutes les zones exceptées les zones UE et UP, et pour les zones A et N pour les constructions à usage agricole | - Préserver la morphologie des différents quartiers                                    |

| Limitations à l'utilisation du sol instituée par le règlement                                                                                                                          | Zones ou secteurs concernés                | Motifs                                                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| <b>Limitations destinées à la protection du patrimoine naturel et bâti, à la protection de l'agriculture</b>                                                                           |                                            |                                                                  |
| <b>Patrimoine naturel</b><br>Interdiction stricte de toute occupation ou utilisation du sol, y compris toute forme de remblai, sur les secteurs identifiés en qualité de zones humides | Secteurs identifiés au règlement graphique | - Protéger les milieux naturels les plus sensibles               |
| <b>Milieu agricole</b><br>Interdiction de toute occupation ou utilisation du sol à l'exception de celles nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics                 | Zones A et N                               | - Protéger les meilleures terres agricoles en limitant le mitage |

## 5.2

### Motivations des différents secteurs et périmètres graphiques limitant l'utilisation du sol

Les documents graphiques réglementaires font apparaître des dispositions spécifiques engendrant des limitations à l'occupation ou l'utilisation du sol.

#### **5.2.1) Délimitation des espaces boisés classés, au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme**

Certains terrains boisés et certains alignements boisés sont classés en EBC (en Espaces Boisés classés à conserver, à protéger ou à créer) par le PLU et doivent être protégés et entretenus.

##### ***Effets sur l'occupation du sol***

La suppression de l'état boisé y est interdite, ainsi que tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les coupes et abattages d'arbres nécessaires pour l'entretien et le renouvellement de la structure boisée sont soumis à l'autorisation préalable du maire.

#### **5.2.2) Délimitation des emplacements réservés au titre de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme**

Les documents graphiques font apparaître des emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts. Les terrains concernés sont provisoirement soumis à un statut spécial afin qu'ils ne fassent pas l'objet d'utilisations incompatibles avec leur future utilisation

##### ***Effets sur l'occupation du sol***

- toute construction y est interdite.
- en contrepartie, le propriétaire d'un terrain bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU, peut :
  - conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
  - mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain ;
  - une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L. 423-1 du Code de l'urbanisme.

#### **5.2.3) Protection du patrimoine paysager au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme**

Le PLU des Pieux identifie et localise le patrimoine bâti à protéger et à mettre en valeur pour des motifs d'ordre historique et culturel et détermine les prescriptions de nature à assurer leur protection. Le PLU identifie également des éléments de paysage, tels que haies et boisements, à protéger au titre de l'article L.151-19 (cf. rapport de présentation 1.1. diagnostic état initial de l'environnement § 7.2 pages 128 à 134).

##### ***Effets sur l'occupation du sol***

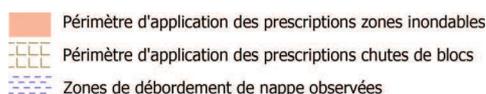
Les éléments bâtis identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, repérés aux documents graphiques (secteur spécifique), doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir avant toute destruction partielle ou totale.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU en application de l'article L.151-19 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

#### 5.2.4) Secteurs soumis au risque d'inondation

Des **secteurs soumis à des risques naturels** sont figurés au plan. L'occupation du sol y est soumise aux règles des zones dans lesquels ils sont situés et aux prescriptions particulières en introduction du règlement écrit. Trois risques sont plus particulièrement visés : le risque d'inondation lié au débordement des cours d'eau, le risque lié à la chute de blocs rocheux et le risque lié au débordement de la nappe phréatique.

Les risques en question sont signalés sur le règlement graphique par les aplats suivants :



#### 5.2.5) Secteurs concernés par la présence de zones humides

Les zones humides recensées en application du SDAGE sont figurées au plan.

L'occupation du sol y est soumise aux règles des zones dans lesquelles elles sont situées et aux prescriptions particulières ci-après. Afin de les protéger, tout y est interdit sauf les ouvrages ou travaux liés à l'entretien, la sécurité des personnes, à la valorisation et à la découverte des milieux.

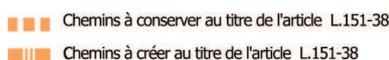
Les zones humides sont signalées sur le règlement graphique par l'aplat suivant :



#### 5.2.6) Les chemins à conserver ou à créer

Le règlement graphique matérialise **les chemins protégés** au titre de l'article L.151-38 du CU, dont certains sont intégrés dans le cadre des **orientations d'aménagement** définies.

**8,2 kms** de chemins environ sont identifiés et sont signalés sur le règlement graphique par un aplat spécifique.



#### 5.2.7) Les marges de recul

L'article 52 de la loi « Barnier », relative au renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995 a créé l'article L. 111-1-4 code de l'urbanisme (recodifié depuis L. 111-6).

La circulaire n°96-32 du 13 mai 1996 définit les espaces concernés, les infrastructures auxquelles s'applique le texte, la composition de l'étude et la traduction dans les documents d'urbanisme.

Les espaces concernés sont ceux situés en dehors des espaces urbanisés. La circulaire renvoie à la notion de parties actuellement urbanisées que la commune soit couverte ou non par un document d'urbanisme, que l'on soit ou non en agglomération au sens voirie routière.

Les types de voies concernées sont :

- les autoroutes,
- les voies express au sens du code de la voirie routière
- les déviations au sens du code de la voirie routière
- les routes classées à grande circulation.

Sur la commune, les D23 et D650 sont concernées.

La marge de recul en question est matérialisée sur le règlement graphique de la façon suivante :

■ ■ Marge de recul des constructions depuis l'axe des voies à grande circulation

Rappelons ici que le projet d'extension des Costils prévoit la réalisation d'une étude d'entrée de ville visant à réduire cette marge. Dans cette attente, l'article 6 de la zone 1AUE indique que, le long de cette voie, **le recul des constructions est porté à 75 m de l'axe de la voie.**

Pour **suivre** et **mesurer les dynamiques à l'œuvre sur son territoire**, la commune des Pieux peut s'appuyer sur plusieurs outils de suivi, mis en œuvre notamment par le syndicat mixte du Cotentin ou encore la CA du Cotentin dans des domaines aussi divers que le foncier, l'habitat, l'environnement, les déplacements...

Au-delà, la commune dispose bien entendu d'informations liées aux actions qu'elle met en œuvre directement ou par délégation : gestion des réseaux publics de transport, d'eau et d'assainissement, d'énergie, gestion de l'espace public,... Ces informations serviront à mettre en contexte les indicateurs qui serviront plus explicitement à évaluer les effets spécifiquement liés à la mise en œuvre du plan local d'urbanisme.

En effet, **le plan local d'urbanisme devra faire l'objet d'évaluations** :

Conformément à l'article L.153-27 du Code de l'Urbanisme, « Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports. L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan. »

**Les indicateurs retenus sont présentés dans les tableaux ci-après.**

#### HABITAT

| Ce que dit le PLU                                                                    | INDICATEURS                                                                                      |                                                                                                      | Fréquence                                                          | Source                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Un rythme de croissance au ralenti, qui a fortement chuté ces dernières années.      | Attractivité Résidentielle                                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Evolution population</li> <li>➤ Solde migratoire</li> </ul> | Annuelle                                                           | INSEE                          |
| Volonté de relancer durablement la croissance démographique                          |                                                                                                  | Production de logements                                                                              | Nombre de logements construits sur la commune et par zone 1AU et U | Annuelle                       |
| Réaliser 320 nouveaux logements à l'horizon 2030 ; soit, 25 à 30 logements par an. » | Nombre de logements aidés par l'Etat (privés et publics) : aide directe ou indirecte (fiscalité) |                                                                                                      | Annuelle                                                           | Commune + DDT+DGI              |
|                                                                                      | Nombre de logements vacants (parc privé et parc public)                                          |                                                                                                      | Tous les 3 ans                                                     | Commune + DDT (FILOCOM, INSEE) |
| « Limiter la consommation d'espaces naturels à 13 ha à l'horizon 2030                | Economie de l'espace                                                                             | Surface des zones AU aménagées                                                                       | Annuelle                                                           | Commune                        |
|                                                                                      |                                                                                                  | Densité de l'urbanisation résidentielle (nombre de logements/ha)                                     | Annuelle                                                           | Commune                        |

## ECONOMIE

| Ce que dit le PLU                                                                               | INDICATEURS                         |                                                                                                                                                                              | Fréquence | Source                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------------------------|
| « Créer 15 ha de réserves d'espace à vocation économique connectés au réseau viaire primaire ». | Réserves foncières                  | Surfaces disponibles à l'accueil d'activités économiques                                                                                                                     | Annuelle  | CA du Cotentin               |
| « Accroître le potentiel économique lié au tourisme ».                                          | Evolution de l'activité touristique | <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Part du chiffre d'affaires du Tourisme</li> <li>Par rapport au chiffre d'affaire économique</li> <li>➢ Nombre de nuitées</li> </ul> | Annuelle  | Office du tourisme           |
| « Renforcer l'équipement commercial dans sa diversité ».                                        | Variation de l'offre de commerce    | Nombre de commerces<br>Par type                                                                                                                                              |           | Commune, CA du Cotentin, CCI |
| « Economie de la consommation d'espace 15 ha »                                                  |                                     | Surfaces aménagées en 1AUE                                                                                                                                                   | Annuelle  | Commune, CA du Cotentin      |

## DEPLACEMENT

| Ce que dit le PLU                                      | INDICATEURS             |                                                                                                                                                           | Fréquence | Source  |
|--------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|---------|
| « Amplifier la pratique des déplacements doux. »       | Chemins piétons         | m/linéaire de voies piétonnes aménagées                                                                                                                   | Annuelle  | Commune |
| « Améliorer l'offre de Stationnement sur la commune ». | Places de stationnement | Evolution du nombre de places de stationnement public, en particulier à proximité des générateurs de flux identifiés comme problématique (Carpenterie...) | Annuelle  | Commune |

## ENVIRONNEMENT

| Ce que dit le PLU                                      | INDICATEURS                                                                                                                                                                                                                         |  | Fréquence | Source         |
|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------|----------------|
| « Sécurisation de la ressource en eau »                | Linéaire de cours d'eau restauré<br>Linéaire de haies replantées                                                                                                                                                                    |  | Annuelle  | Commune        |
| « Reconquérir la qualité des eaux ».                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Qualité des eaux brutes prélevées.</li> <li>➢ Volume financier des travaux sur réseaux et rendement épuratoire des systèmes d'assainissement collectifs et ouvrages de pluvial.</li> </ul> |  | Annuelle  | CA du Cotentin |
| « Modérer la consommation d'espaces naturels »         | <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Part des logements réalisés en zones U et AU.</li> </ul>                                                                                                                                   |  | Annuelle  | Commune        |
| « Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables » | Nombre de projets (éolien, Solaire)                                                                                                                                                                                                 |  | Annuelle  | Commune        |