Communauté d'Agglomération du Cotentin

COMMUNE DES **Pieux**

Plan Local d'Urbanisme

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

DOSSIER D'APPROBATION

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

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

Orientations d'Aménagement et de Programmation

projet(s) de territoire(s), territoire(s) de projet(s)... notre avenir en commun

Sommaire

1. Présentation des Orientations d'Aménagement et de Programmation 3

1.1. La portée des orientations d'aménagement 3
1.2. Localisation des secteurs et échéancier 7
1.3. Dispositions s'appliquant aux futurs quartiers d'habitat 8

2. Traduction spatiale et programmatique par secteur 13

2.1. Quartier du Siquet 13
2.2. Base de Vie 17
2.3. Secteur Carpenterie 19
2.4. Place de la Lande-Mairie 24
2.5. Sciotot-Plage 30

1 PRÉSENTATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1 LA PORTEE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1.1.1. L'objet des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les «orientations d'aménagement et de programmation» constituent une pièce du dossier de Plan Local d'Urbanisme.

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent **des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements**.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour **mettre en valeur l'environnement**, notamment les **continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain** et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

Elles peuvent comporter **un échéancier prévisionnel** de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur **des quartiers** ou **des secteurs à mettre en valeu**r, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de **schémas d'aménagement** et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Elles peuvent adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 123-1-13.

2. En ce qui concerne l'habitat, dans le cas des plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, dans le cas des plans tenant lieu de plan de déplacements urbains, elles précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions mentionnées à l'article L. 122-1-9 du présent code.

1.1.2. La portée des Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'article L.123-5 du code de l'urbanisme instaure **un lien de compatibilité** entre les travaux ou opérations d'aménagement et les orientations d'aménagement.

« Ces travaux ou opérations doivent en outre **être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement** mentionnées à l'article L.123-1-4 et avec leurs documents graphiques ». (Article L.123-5 du code de l'urbanisme).

Cette compatibilité signifie que **les travaux et opérations réalisés** dans les secteurs concernés **ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement** retenues. Ils doivent **contribuer à leur mise en oeuvre** ou tout au moins **ne pas les remettre en cause**.

1.1.3. L'articulation des OAP avec les autres pièces du PLU

- **L'articulation avec le PADD**

Ces orientations d'aménagement et de programmation sont établies **dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)**, qui définit les orientations générales pour la ville et au-delà, précisent certaines d'entre-elles, voire les déclinent sur le plan pré-opérationnel.

- **L'articulation avec les règlements graphique et écrit**

Les orientations d'aménagement et de programmation sont **complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique**, qui s'appliquent cumulativement.

Cette complémentarité s'exprime également par leur portée réciproque. En effet, les opérations d'aménagement et de construction seront instruites en terme de compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation et en terme de conformité avec les dispositions réglementaires.

La règle d'urbanisme est établie en cohérence avec les orientations par secteur. Cette cohérence s'exprime au travers du zonage et de la règle écrite.

1.1.4. La mise en oeuvre des dispositions du PLU dans les secteurs d'orientation

Pour chacun des secteurs concernés, les orientations définissent les **principes du parti d'aménagement** ainsi que l'**organisation urbaine** retenue.

La règle d'urbanisme définit, quant à elle, le cadre dans lequel les constructions doivent s'inscrire et être conçues.

Ainsi, les occupations et utilisations du sol doivent être conformes avec le règlement du PLU et respecter les orientations d'aménagement et de programmation prévues dans le présent document.

Une demande d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol pourrait donc être rejetée au motif que le projet n'est pas compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies dans le présent document.

1.1.5. Les modalités d'application

- **Les schémas et leur légende**

Au-delà des **orientations littéraires** définies et dont la prise en compte s'impose (au moins dans l'esprit) à l'ensemble des secteurs d'orientation visés dans le présent document, **les orientations d'aménagement sont présentées de la même façon** :

- un texte qui expose le contexte du projet, les objectifs poursuivis et les orientations générales, éventuellement illustrées de schémas ;
- un schéma de synthèse qui présente les orientations générales édictées sur l'ensemble du secteur.

L'**expression graphique** de ces schémas de synthèse **et leur légende** sont **harmonisées** pour l'ensemble des secteurs et expriment l'intention générale poursuivie.

S'inscrivant **en complément avec le règlement**, les orientations n'ont pas pour objet de s'y substituer mais de le compléter. C'est la raison pour laquelle **la terminologie utilisée dans ces schémas est différente de celle retenue dans le règlement**. Il s'agit ainsi d'éviter toute confusion ou contradiction entre ces deux documents du PLU : les orientations d'aménagement et les parties réglementaires.

Les orientations d'aménagement et de programmation ayant un caractère opposable aux demandes d'autorisation, il convient de préciser le sens des légendes et la précision qu'elles apportent au règlement.

<u>La destination dominante</u>

Les différents **îlots programmatiques** qui composent les orientations d'aménagement sont identifiés en fonction de **leur destination dominante** : habitat collectif, habitat individuel et intermédiaire, espace public, etc.

Sauf **mention contraire** précisée dans la présentation littéraire de l'OAP, cette destination dominante n'exclue pas que des constructions ayant une autre destination puissent être réa-

lisés.

La **destination dominante** exprime donc la **vocation générale** du secteur.

Elle s'apprécie ainsi à l'échelle de l'ensemble de l'espace délimité graphiquement, ce qui ne s'oppose pas à ce que des constructions soient dévolues à une autre destination ; et trouve sa traduction dans l'essentiel, **75% au moins**, de l'ensemble des surfaces de plancher réalisées.

Certaines dominantes de construction sont présentées de façon mixte, par exemple «Secteur à dominante d'habitat collectif **et** intermédiaire». Dans cette hypothèse, le caractère dominant de la destination des constructions s'apprécie **sans considération de proportion entre ces deux destinations** (une opération pouvant tout à fait accueilir 90% de logements collectifs et 10% d'intermédiaires ou l'inverse), l'ensemble de ces destinations mixtes devant là encore représenter **75% au moins** de la surface totale des planchers réalisés sur l'espace considéré.

Les principes de composition

Derrière ces principes, sont présentés des **éléments de composition urbaine** qui relèvent de l'évolution du cadre bâti, des extensions ou des déconstructions-reconstructions par exemple, ainsi que des **principes généraux d'implantation des constructions**.

Les espaces ou linéaires de voies où est indiquée **l'implantation des constructions structurant les axes** (cf. «principe d'alignement et d'effet «façade urbaine» à créer»), correspondent à la recherche d'un **ordonnancement des constructions**, le long de l'axe à l'alignement ou avec **un recul très structuré**, ce qui ne s'oppose pas à créer **une discontinuité du front bâti** ainsi constitué.

Les principes de liaison ou de desserte

L'organisation générale de la voirie est présentée dans les orientations graphiques. Y sont distingués divers éléments tels que des **circulations douces** ou des axes de **liaison principale**. Bien que ces **éléments** soient **indicatifs** (dans l'attente des études techniques plus approfondies)**,** l'organisation de cette desserte et l'esprit général auquel elle correspond devront être respectés dans l'esprit ; et ce, sauf contrainte particulière (notamment technique) qui devra alors être justifiée.

Les voies indiquées « à créer ou à conforter » relèvent quant à elle d'un **caractère plus obligatoire** puisqu'elles participent à l'organisation générale du maillage des voies, tant à l'échelle du secteur concerné que son inscription dans la continuité de son environnement viaire ; leur tracé reste cependant indicatif.

Les principes d'aménagement

C'est sous ce volet que sont présentés et localisés les éléments constitutifs du paysagement avec, essentiellement, des espaces paysagers. Il s'agit d'espaces au caractère végétal affirmé qui contribuent à l'aération des secteurs et qui renforcent la trame verte prévue à l'échelle de la ville au travers de différentes protections affirmées sur les plans de zonage et au règlement. Leur localisation est généralement indicative et leur positionnement peut être déplacé.

La hauteur des constructions

La hauteur des constructions projetées peut parfois être indiquée dans les orientations d'aménagement.

Au contraire de la hauteur de constructions fixée dans le règlement, il ne s'agit pas d'une hauteur maximum autorisée mais plutôt de l'intention du projet et de l'ambiance urbaine recherchée.

Ainsi, la hauteur exprimée dans les orientations correspond à la hauteur dominante des constructions à édifier sur l'espace considéré, ce qui ne s'oppose pas à ce que certaines constructions, ou parties de construction, soient de hauteur différente. Ainsi, la compatibilité des projets avec cette orientation ne s'apprécie pas à l'échelle de chaque construction mais à celle de l'ensemble considéré.

1 PRÉSENTATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

2 LOCALISATION DES SECTEURS SOUMIS A OAP ET ÉCHÉANCIER DE RÉALISATION

Secteur 1 - "Sciotot-Plage"

Echéancier : dès l'entrée en vigueur du document et sur la durée du PLU

Secteur 2 - "Quartier du Siquet"

Echéancier : dès l'entrée en vigueur du PLU

Secteur 3 - "Place de la Lande"

Echéancier : sur la durée du PLU

Secteur 4 - "Base de vie"

Echéancier : dépôt de l'autorisation d'urbanisme lorsque 80% *a minima* des logements programmés sur le secteur 2 seront habités

Secteur 5 - "La Carpenterie"

Echéancier :

- pour la partie "équipements et espaces publics" : dès l'entrée en vigueur du document et sur la durée du PLU
- pour la partie "habitat" : dépôt de l'autorisation d'urbanisme lorsque 80% *a minima* des logements programmés sur le secteur 4 seront habités

1.3.1. Volet urbain

- **Occupation du sol**

Les secteurs 2, 4 et 5 (en partie) seront principalement réservés à l'habitat et à des activités compatibles et non nuisantes. Dans un souci de **mixité sociale, typologique et fonctionnelle**, et conformément aux dispositions du SCOT, l'aménagement de ces secteurs devra veiller à rendre possible une certaine **diversification des typologies** et à défaut, **des formes d'habitat :**

- habitat de type « collectif »,
- habitat de type «intermédiaire»,
- habitat de type «individuel».

Sur la question de la **gamme des logements** à réaliser, ces opérations devront, là encore 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.

La **densité moyenne brute** (voirie et réseaux divers compris) prescrite sur les secteurs 2, 4 et 5 ne devra pas se situer en deçà de **20 logements à l'hectare** et se mesurera à l'échelle de chacune des autorisation d'urbanisme déposée.

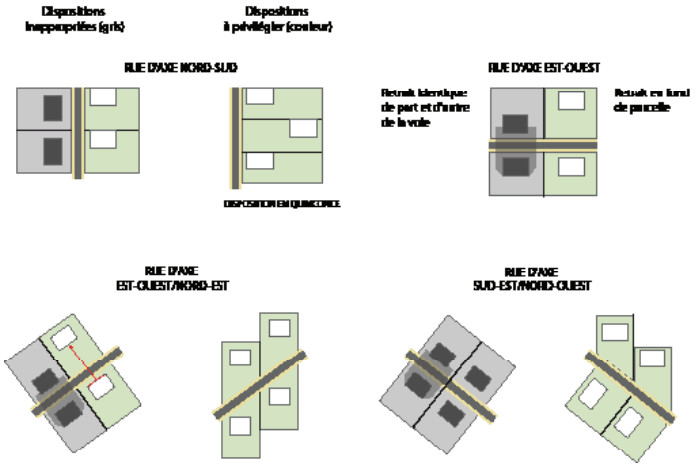
Ces objectifs pourront être revus à l'occasion de la mise en place d'un éventuel PLH. Il conviendra alors que l'autorisation d'urbanisme soit compatible avec les dispositions du document en vigueur au moment de son dépôt.

- **Parcellaire**

Afin de garantir **une diversité dans l'offre d'habitat**, de répondre ainsi à une demande multiple, et sauf pour des motifs liés au parti d'aménagement qui devront alors être justifiés, **les terrains à destination de l'habitat individuel et intermédiaire seront de taille et de forme variable**, en cherchant à optimiser l'espace et éviter tout gaspillage.

Le plan parcellaire tiendra compte du contexte général du site (orientation, proximité des quartiers environnants…) et garantira une utilisation optimale de l'espace public et de chacun des lots (limitation des espaces perdus et des travaux de terrassement, gestion des vis-à-vis, orientation adaptée aux programmes solaires…).

Outre, l'interdiction des implantations fantaisistes et aléatoires (règles d'alignement), il conviendra d'implanter dans la mesure du possible (sauf contraintes liées à l'ensoleillement…) les **constructions avec un retrait modéré vis-à-vis des voies**. Il s'agira ainsi de faire en sorte que les bâtiments visés par l'orientation (petit collectif, habitat intermédiaire) participent pleinement à la définition du paysage urbain des futurs quartiers, **l'implantation du bâti devra également veiller à privilégier l'ensoleillement des pièces à vivre** en se référant dans l'esprit des schémas suivants également repris à l'article 14 des zones du règlement écrit réservées principalement à l'habitat.



Implantation des constructions à privilégier (sauf contrainte technique particulière) :

- de façon générale, les nouvelles constructions devront privilégier **un sens général des faîtages**, ou la plus grande longueur de façade, **exposé au sud** de façon à permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire.

A propos de la hauteur des bâtiments (principe à respecter) :

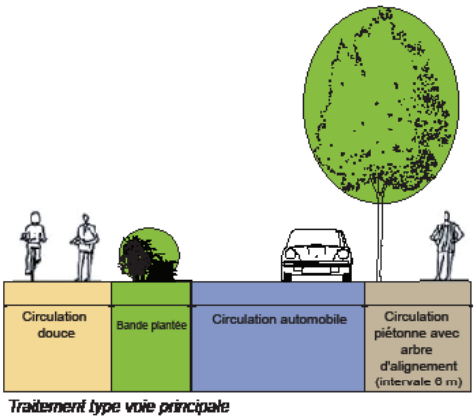
- au-delà des règles de hauteur des constructions (articles 10), le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra **éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions d'une même opération**, mais aussi et surtout **entre les constructions projetées et les constructions existantes**. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'emploi de l'énergie solaire. Aussi, **une étude d'ensoleillement (héliodon)**, **une gradation des hauteurs du bâti**... pourront-elle être exigées en fonction de la nature du projet de son environnement.

- **Accès et desserte**

Dans les secteurs 2, 4 et 5 (exception faite des voies principales dont le tracé de principe est indiqué dans les orientations graphiques correspondantes) et dans le but de réduire l'imperméabilisation des sols au strict minimum, **l'emprise des bandes roulantes sera limitée sur l'ensemble des secteurs visés.**

Si des **impasses automobiles** sont aménagées, **elles se prolongeront nécessairement en chemins, ruelles, espaces publics** (y compris aire de retournement) et seront traitées avec soin (cf. paragraphe Espaces publics).

Exemple de coupe-type – voie principale (caractère non opposable)

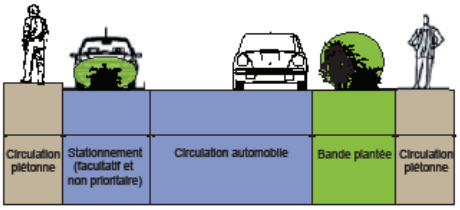


Traitement de principe (secteurs 2, 4 et 5)

Dans la mesure du possible, et sauf contrainte technique forte, il conviendra de séparer les différents modes de circulation entre les déplacements automobiles et les déplacements doux. En fonction de l'importance de la voie à l'échelle du projet, une rangée d'arbres pourra par exemple être plantée sur un des côtés de la voie et la rive opposée, traitée par une haie basse dans l'esprit du schéma ci-dessus.

Sur le plan fonctionnel, les accès directs sur les voies principales (cf. schéma voiries et espaces publics) seront limités et/ou regroupés de manière à conférer un véritable statut de liaison interquartiers à terme à ces voies et à garantir à la fois la sécurité et la fluidité du trafic. Sous réserve d'un parti pris motivé dans la notice de présentation du projet, il sera toutefois possible de n'aménager un espace de circulation piétonne que sur un seul côté de la voie.

Exemple de coupe-type – voie secondaire (caractère non opposable)



Traitement type voie secondaire

Traitement de principe (secteurs 2, 4 et 5)

Des places de stationnement pourront être aménagées ponctuellement le long des voies secondaires afin de compléter l'offre qui pourrait être organisée autour des zones de stationnement collectif résidentiel prévues à cet effet (voir plus loin).

Lorsque cela s'avérera opportun sur le plan paysager - et à la condition de ne pas occasionner de gêne pour le piéton (problème de visibilité et de sécurité notamment) - des bandes arbustives pourront être préconisées afin de séparer la chaussée des espaces dédiés aux circulations piétonnes, tandis qu'une végétation appropriée en taille et développement accompagnera les places de stationnement pour les dissimuler.

D'une manière générale, il sera accordé le plus grand soin à **la végétalisation des abords des voies** de manière à ce que celles-ci participent pleinement à la qualité de vie des résidents et des passants et constituent **un élément à part entière et structurant de la composition urbaine** du quartier (cf. paragraphe Espaces publics).

Ci-contre - exemple de traitement

Le traitement de certaines voies secondaires ou tertiaires en zone de rencontre ou voie partagée (secteurs 2, 4 et 5)

Selon la nature des opérations projetées, **le traitement de la desserte de certaines opérations en « zone de rencontre » ou tout autre dispositif équivalent** (priorité donnée aux piétons, cohabitation des modes de déplacements…) **pourra être privilégié**, de manière à permettre le traitement des voies concernées comme espace public à part entière.

- **Organisation du bâti**

Les aménagements proposés devront favoriser **une implantation des constructions adaptée au contexte** et **respectueuse de l'intimité des habitants**, tout en veillant à ne pas gaspiller l'espace et les terrains.

Les constructions devront pouvoir s'implanter sur chaque parcelle sans créer de vis-à-vis préjudiciable pour les parcelles voisines, ni créer d'ombres projetées indésirables vis-à-vis des autres bâtiments (voir plus haut).

Les constructions devront ainsi pouvoir bénéficier d'un **ensoleillement favorable** («pièces de vie» orientées vers le sud), conformément au schéma plus haut.

- **Espaces publics minéraux et végétaux**

L'aménagement des secteurs considérés sera de nature à **renforcer le caractère «urbain» de la commune** : il devra se montrer simple, discret et facile à entretenir. A l'exception de la bande roulante des voies, et sauf contraintes techniques forte (pente des terrains notamment) **l'ensemble des traitements de surface privilégieront dans la mesure du possible des matériaux de nature perméable ou semi-perméable**.

Pour ce qui a trait aux **voies secondaires des secteurs 2, 4 et 5**, leurs abords devront être également végétalisés, avec des **bandes arbustives ou des alignements d'arbres** sur au moins un côté de la rue.

Les matériaux pour le traitement des espaces publics seront choisis de manière judicieuse, en évitant **le «tout bitume» et l'aspect trop «routier»** (minimiser les surfaces d'enrobé et les bordurages béton), au profit de matériaux plus qualitatifs (pavés, stabilisé, béton désactivé, etc.).

Les **espaces paysagers communs** (minéraux et végétaux) devront couvrir **au moins 10% du terrain d'assiette de l'opération** (compris les espaces dédiés aux cheminements piétons et leurs abords). Les espaces paysagers devront constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble, et ainsi :

- être **répartis de façon judicieuse** sur l'ensemble de la zone considérée, et dans la mesure du possible être **visibles depuis les voies existantes ou à créer** afin de constituer un lieu convivial participant à la qualité de vie des résidents et des passants,

- soit composer une trame verte qui participe à la végétalisation des abords des voies, ou qui constitue **un maillage incluant ou non une liaison piétonnière douce traversant l'opération pour se raccorder aux voies existantes ou à créer** ouvertes à la circulation,

- soit utiliser les deux aménagements précédents en complément l'un de l'autre.

Le **traitement des espaces collectifs de type végétal** devra s'inscrire dans **une logique de prairie fleurie**.

Les végétaux plantés s'accompagneront d'une végétation spontanée comme le lierre en couvre sol, tandis que l'ambiance champêtre sera renforcée par le choix d'essences locales.

Il s'agira ici de privilégier un **traitement nécessitant un entretien léger** de la part de la collectivité : coupe relevée et espacée des gazons, taille paysagère des arbustes…

L'**emprise des sentes piétonnes** matérialisées sur les orientations graphiques **ne devra pas être inférieure à 2,5 mètres**, cette emprise minimale correspondant au cheminement lui-même et ses abords.

1.3.2. Volet bâtiments

- **Implantation des constructions**

Les secteurs 2, 4 et 5 (en partie) seront principalement réservés à l'habitat et à des activités compatibles et non nuisantes. **La disposition du bâti doit être comprise comme un élément à part entière du projet urbain**. A ce titre, l'implantation des futures constructions sera définie en plan-masse (indicatif) avec un degré de précision fonction du positionnement et du rôle urbain affecté à chaque édifice (zone constructible, positionnement des accès, alignement, retrait obligatoire, ligne de sens de faîtage…).

- **Implantation des constructions**

Toutes les formes architecturales seront autorisées, dans la limite des prescriptions du PLU.

Le choix des matériaux, finitions de surface et couleurs sera libre, dans la limite des prescriptions du PLU. Cependant, l'usage de matériaux locaux et respectueux de l'environnement sera privilégié.

Dans le cas où ils seraient envisagés, les dispositifs solaires (chauffe-eau solaire, panneaux photovoltaïques…) devront être compris comme des éléments de composition du projet et donc correctement intégrés à l'enveloppe du bâti.

- **Aménagements extérieurs et traitement des limites**

Les **abords des constructions seront aménagés** de sorte à établir une **relation harmonieuse** et réciproque **entre les logements et les espaces extérieurs**.

Il en sera de même en ce qui concerne le rapport entre chaque parcelle et l'espace public : à moins d'une implantation en limite d'emprise public, au pied de chaque construction, **une zone tampon, définie en plan-masse, assurera une transition douce** entre la rue et le ou les logement(s).

Les **clôtures** pourront prendre **différentes formes** : une haie, un muret surmonté de lisses, un grillage… Les clôtures seront composées de végétaux, de préférence d'essences variées (conifères interdits). En cas d'ajout d'un grillage à la haie, ce grillage sera placé à l'arrière de la haie depuis la rue.

Afin d'assurer une nécessaire homogénéité sur l'espace public, et dans la mesure du possible, **l'aménageur et/ou le promoteur réaliseront les clôtures donnant sur l'espace public**, que ce soit au niveau de la rue ou au niveau du jardin. Les clôtures sur voie ou emprise publique intégreront les coffrets techniques (électricité…) des particuliers. Les essences des haies seront imposées ou a minima limitées. Ainsi, seront proscrites la haie de thuyas ou de palme pour privilégier des essences locales.

Les haies bocagères devront être privilégiées.

Haie de Thuyas Haie libre

En outre, la **haie libre et diversifiée avec des essences locales** permettra :

- d'adoucir les lignes géométriques du bâti,
- d'atténuer l'impact des constructions, en détournant l'attention visuelle,
- de valoriser le paysage,
- de limiter l'érosion des sols.

Stationnement et services

Au-delà du stationnement programmé à l'intérieur des parcelles et du stationnement longitudinal qui pourra être aménagé ponctuellement le long des voies, des **zones de stationnement collectif de type résidentiel** pourront être aménagées selon la nature du programme (par groupe de 10 à 15 logements).

Ces parkings feront l'objet d'un traitement paysager et architectural, adapté au contexte environnant.

2 TRADUCTION SPATIALE ET PROGRAMMATIQUE PAR SECTEUR

1 «Quartier du Siquet»

2.1.1. Présentation du secteur et de ses grandes problématiques

Ce secteur correspond aux tranches 4, 5 et 6 de la ZAC de la Lande.

Outre les questions liées à la programmation elle-même, les enjeux essentiels de ce secteur sont d'ordre fonctionnel :

- maillage du territoire,
- lien avec les quartiers d'habitat environnants,
- gestion des flux automobiles.

Ce secteur couvre une surface de **10,8 ha environ**.

2.1.2. Le parti d'aménagement et la programmation

220 logements environ sont programmés sur le secteur, tenant compte des objectifs de diversité rappelés plus haut.

Les lignes « force »

Dans la continuité de ce qui a déjà été réalisé, l'implantation des bâtiments à venir, en séquences, préservera et suivera l'orientation des haies bocagères.

Le réseau de haies quant à lui, parallèle à la pente, retiendra les eaux de ruissellement, tandis que le réseau perpendiculaire aux courbes de niveaux aura un effet brise vent vis-à-vis des habitations futures.

L'ensemble bâti proposé est parcouru par des axes structurants, verts ou routiers, rejoignant le pôle «Mairie-Place de la Lande» (voir ci-après).

Circulation et espace public

La trame viaire se connecte aux réseaux de la commune.
Implantation des voies s'insérant dans le tissu paysager, le long des haies, ou en milieu de parcelles.

Le réseaux viaire

Les voies de contournement existantes (RD4 dite «route de Flamanville») et en projet (contournement ouest), ceinturant la ZAC offriront ses points d'entrées.

La voie principale du versant Sud :

Voirie existante (La RD 117 dite «du Rozel»), sera réaménagée pour ajuster sa vocation de rue principale et de route de transit vers la mer.

Elle coupe le secteur pour relier les 2 principaux points d'entrées du versant sud, le giratoire RD 117 contournement ouest, et le carrefour Avenue de la Côte des Iles-RD 117 permettront l'accès au centre bourg.

Les voies de dessertes verticales :

Perpendiculaires aux courbes de niveaux, elles irriguent l'ensemble du versant sud.

Plus spécifiquement, le chemin du Siquet qui sera réaménagé, se destine à devenir un axe structurant pour l'urbanisation.

Les voies de desserte horizontales :

Parallèles aux courbes de niveaux, elles donnent accès à l'ensemble des lots de la ZAC.

Le maillage de liaisons douces (piéton cycle) structurantes : création d'un maillage piéton dense et accessible

Les chemins structurants, larges et éclairés, relient la ZAC au centre bourg et aux chemins de grandes randonnées. Les chemins de dessertes fines, se déploieront quant à eux en arrières des lots.

2 TRADUCTION SPATIALE ET PROGRAMMATIQUE PAR SECTEUR

1 «Quartier du Siquet»

Typologie de bâtis

Le gabarit des bâtiments ne dépassera pas le R+1+Comble, hormis quelques bâtiments collectifs en R+2+Combles, marquant les micros centralités du quartier. Ces petits collectifs seront implantés autours d'espaces publics.

Les possibles équipements trouveront place aux abords des carrefours, aux transitions avec le centre bourg.

La typologie et les orientations s'intégreront à la topographie et au paysage spécifique du site.

L'orientation graphique ci-après définit des **secteurs préférentiels pour la réalisation des programmes d'habitat mixte et des éventuels programmes d'habitat collectif**. Or, comme rappelé dans le rapport de présentation (tome 2), 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 oeuvre du logement intermédiaire. Un dispositif destiné aux acteurs institutionnels

Les opérations d'habitat collectif étant pour l'essentiel portées par des organismes HLM et assimilés (OPHLM, SA d'HLM etc...) et les opérations d'habitat mixte réalisées et portées par des promoteurs immobiliers (cf. diagnostic territorial) - à tout le moins sur le secteur géographique qui nous intéresse -, et les dispositifs actuels n'incitant pas ces derniers à intervenir sur la commune, l'orientation définie vise a minima à préciser des secteurs d'implantation privilégiés pour la réalisation de ce type de programme ; et ce, dans le but de répondre à d'éventuelles opportunités qui pourraient néanmoins se présenter en la matière. A défaut d'une réceptivité suffisante du marché (de la part d'opérateurs publics comme privés), il conviendra donc de redéfinir la programmation sur les secteurs correspondants et indiqués dans l'orientation graphique qui suit.

Le rapport de présentation conclue d'ailleurs sur ce point que "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, que l'aménagement de ces secteurs devra veiller à rendre possible une certaine diversification des typologies et à défaut, des formes d'habitat."

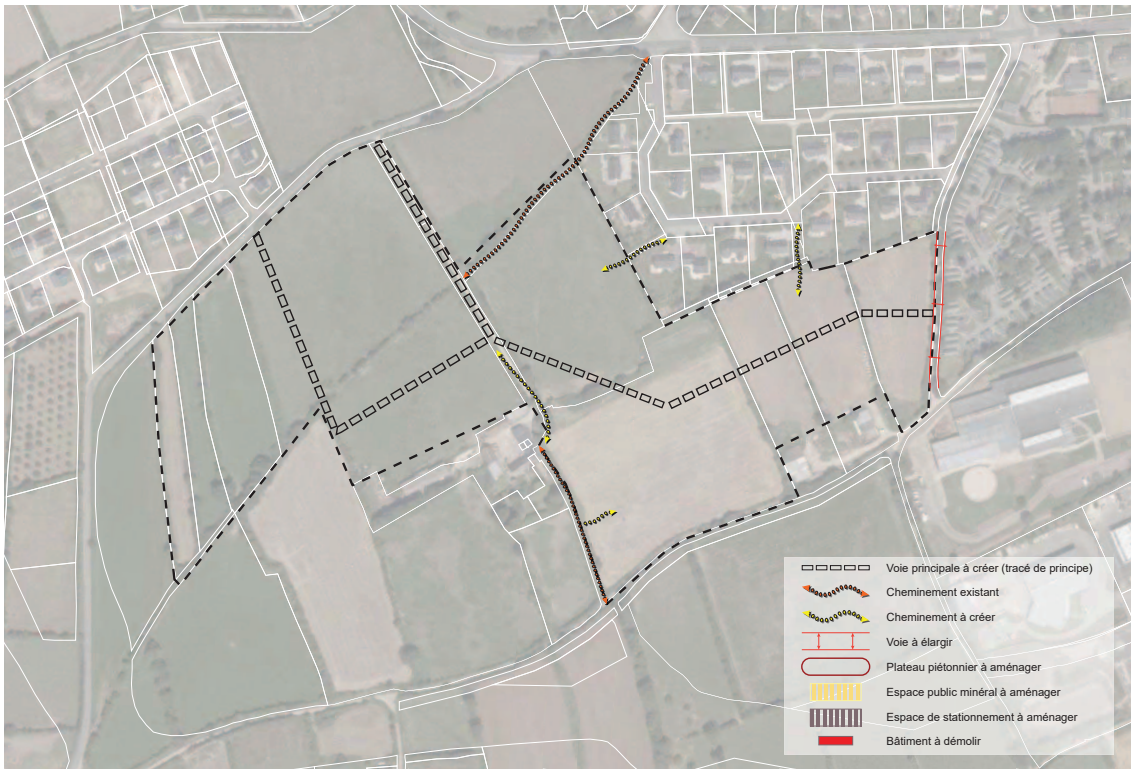
Espaces verts et espaces publics

La trame bocagère sera totalement intégrée au projet.

Des axes paysagers forts, liens entre le grand paysage, le projet et centre bourg, seront créés. Ils comportent les chemins futurs structurants évoqués.

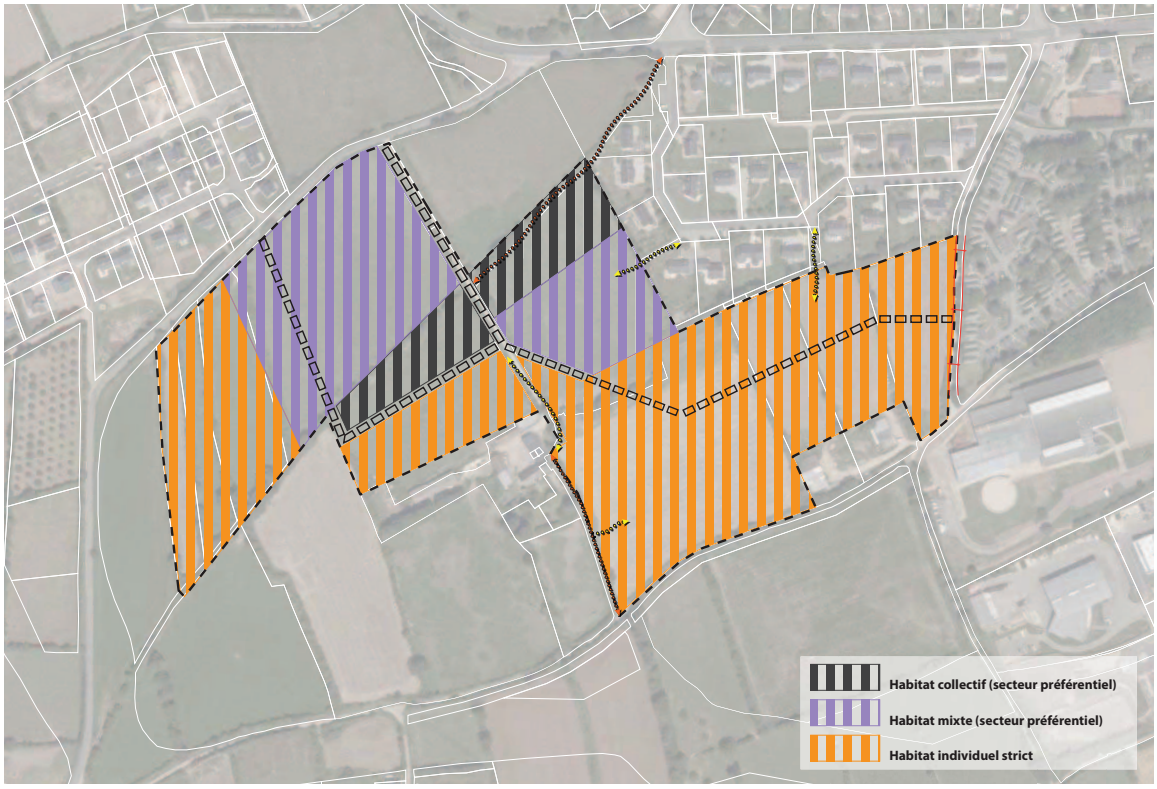
2 TRADUCTION SPATIALE ET PROGRAMMATIQUE PAR SECTEUR

1 «Quartier du Siquet»



2 TRADUCTION SPATIALE ET PROGRAMMATIQUE PAR SECTEUR

1 «Quartier du Siquet»



2 «Base de vie»

2.2.1. Présentation du secteur et de ses grandes problématiques

Ce secteur correspond à la «base de vie», un ancien camping qui accueille aujourd'hui les ouvriers du chantier EPR. La transformation de ce site est donc conditionnée par la mise en oeuvre du chantier et pourra démarrer une fois ce dernier arrivé à son terme, en l'absence d'autres solutions d'hébergement.

A l'instar de l'opération précédente, et au-delà des questions de programmation elle-même, ce secteur recouvre des enjeux essentiels sur le plan fonctionnel :

- maillage du territoire,
- lien avec les quartiers d'habitat environnants, notamment sur le plan piétonnier
- gestion des flux automobiles.

Ce secteur couvre une surface de **3,2 ha**.

2.2.2. Le parti d'aménagement et la programmation

Une soixante de logements minimum sont programmés sur le secteur, tenant également compte des objectifs de diversité rappelés plus haut. La densité minimale prescrite (20 logements/ha) pourra toutefois évoluer à la hausse selon la programmation retenue.

Les lignes « force »

Sur cette opération, les programmes d'habitat les plus denses (R+2+ combles ou attiques maxi) seront prioritairement situés en bordure de l'avenue de la Côte des Isles.

Aucun accès direct depuis l'avenue de la Côte des Isles n'est autorisé.

Au-delà du volet «habitat», il conviendra d'aménager un espace public d'accroche (dans les limites de l'espace de stationnement et de l'espace non bâti qui lui est adossé, existant aujourd'hui) qui permettra d'ouvrir l'opération sur l'avenue de la Cote des Isles. Au-delà, il s'agit ici de créer un «événement» le long de cette avenue, de permettre une bonne intégration de l'opération projetée, de soigner la façade urbaine de l'avenue, tout en créant une polarité secondaire à l'échelle de la commune. Un espace, dont l'animation pourrait être conforté par la suite par l'implantation de nouveaux «services».

Le projet prévoit également un principe de cheminements traversants vers les équipements publics communautaires situés sur le quartier de la Fosse. Un plan de circulations douces lui-même connecté à divers cheminements ayant le secteur «place de la Lande - Mairie» pour point d'origine (cf. plans d'orientations).

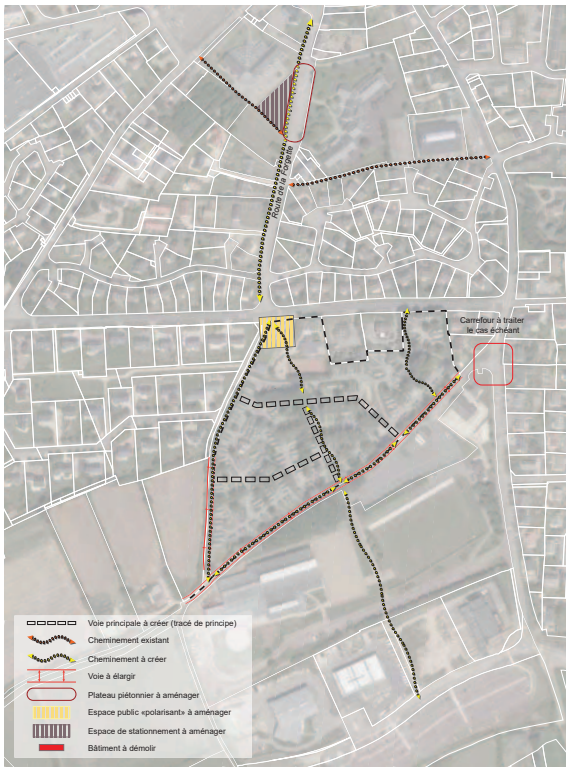
Des élargissements de « voies » (à caractère rural voire agricole) sont également rendus nécessaires par le projet.

Notons enfin que les orientations qui suivent ont été définies en lien avec l'opération du Siquet (prolongement viaire et piéton).

TRADUCTION SPATIALE ET PROGRAMMATIQUE PAR SECTEUR

2

2 «Base de vie»

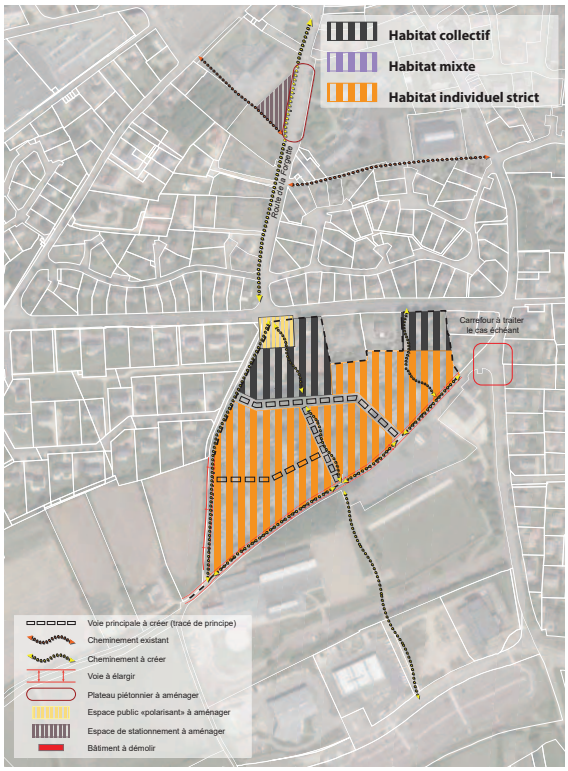


Principes

Aménagement d'un cheminement piétonnier longitudinal **route de la Forgette** (sur-largeur de la voie à exploiter, profil de la bande de roulement à réduire…)

Transfert du stationnement « scolaire » sur la rive ouest de la voie

Aménagement plateau surrelevé (coloris différent…) afin de sécuriser la sorie des écoles



2.3.1. Présentation du secteur

Ce second secteur correspond à au **pôle d'équipements principal** de la commune (collège, école de musique, équipements sportifs). Il est aujourd'hui confronté à **des difficultés de circulation** (liées à la desserte de ces équipements), mais également d'accès en raison d'un réseau viaire inadapté (voies au profil étroit).

Ce secteur comprend également un terrain de **2,5 ha** environ (classé 2AU en raison de l'insuffisance des voies d'accès aujourd'hui) destiné à la réalisation d'une opération d'habitat, dont la réalisation pourra être lancée une fois solutionnées ces difficultés de desserte et de déplacement en général et qui appellent notamment la mise en oeuvre d'une réflexion associant étroitement les services du Conseil Départementale de la Manche.

2.3.2. Les grands principes en matière d'aménagement et de programme

A) Pôle d'équipements publics

Les **grands principes** suivants sont retenus :

- déplacement du stationnement VL «sauvage» aux heures d'entrées et de sorties du collège vers de nouveaux espaces de stationnement aménagés au sud du collège (usagers… voire enseignants)
- aménagement d'une sortie collège « piétons » via le cheminement située à l'arrière de l'établissement
- reprofilage rues des Ecoles (création plateau piétonnier)
- aménagement parvis collège + espace multimédia, faisant le lien avec un nouveau parvis aménagé devant l'église
- continuum de cheminements piétonniers desservant divers espaces publics, dont les parvis en question
- démolition de deux annexes (dont 1 bâtiment public)
- création parvis église + plateau piétonnier (création d'un signal, traversée rue Centrale)

B) Le quartier d'habitat

Les **grands principes** suivants sont retenus :

- création d'une façade urbaine vis-à-vis du « parc »
- un accès et débouché sur la rue de la Carpenterie pouvant être facultatif

D'une manière générale, l'opération devra veiller à ce que le bâti s'accroche le plus «naturellement possible» à la pente (éviter les mouvements de terrain importants : affouillement et exhaussement et d'une manière générale, privilégier les déblais sur les remblais).).

Sur le plan programmatique, **une quarantaine de logements individuels et/ou intermédiaires** (si intermédiaires : sur la partie haute du terrain)

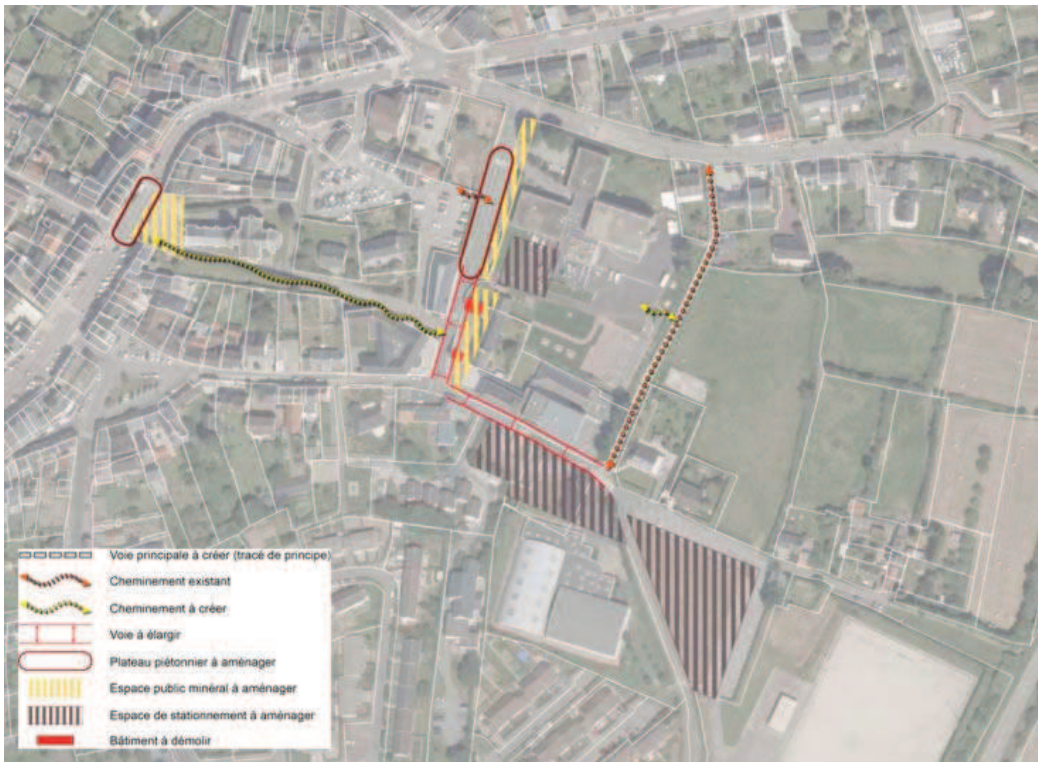
C) Le désenclavement du secteur

Le projet prévoit la **reconnexion «indirecte» de la rue du Castillon et de la D650** via l'**aménagement d'une contre-allée** bordant la future opération d'habitat. Deux options sont aujourd'hui envisagées :

- sans connexion de l'opération d'habitat à la contre-allée (OPTION 1)
- avec connexion (OPTION 2).

L'aménagement de cette contre-allée doit permettre de résoudre les difficultés de desserte liées à **la présence des grands équipements sur le secteur** et de **mieux gérer les flux d'entrées et de sorties**. La réalisation de cet ouvrage (ou dispositif équivalent) conditionne aujourd'hui l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU. Elle nécessitera en outre **la réalisation d'une entrée de ville** qui, outre la réduction de l'obligation de recul des constructions (aujourd'hui fixée à 75 m depuis l'axe de la D650), permettra in fine d'offrir des soluttions en vue de l'insertion paysagère de cette future voie.

Cette contre-allée permettra **un accès direct au pôle d'équipements** depuis la D650 et offriria ainsi aux usagers la possibilité de rejoindre directement la D650 sans être contraints d'emprunter la rue Centrale (détour obligatoire aujourd'hui).



Cette contre-allée pourra être réalisée indépendamment de l'opération d'habitat.

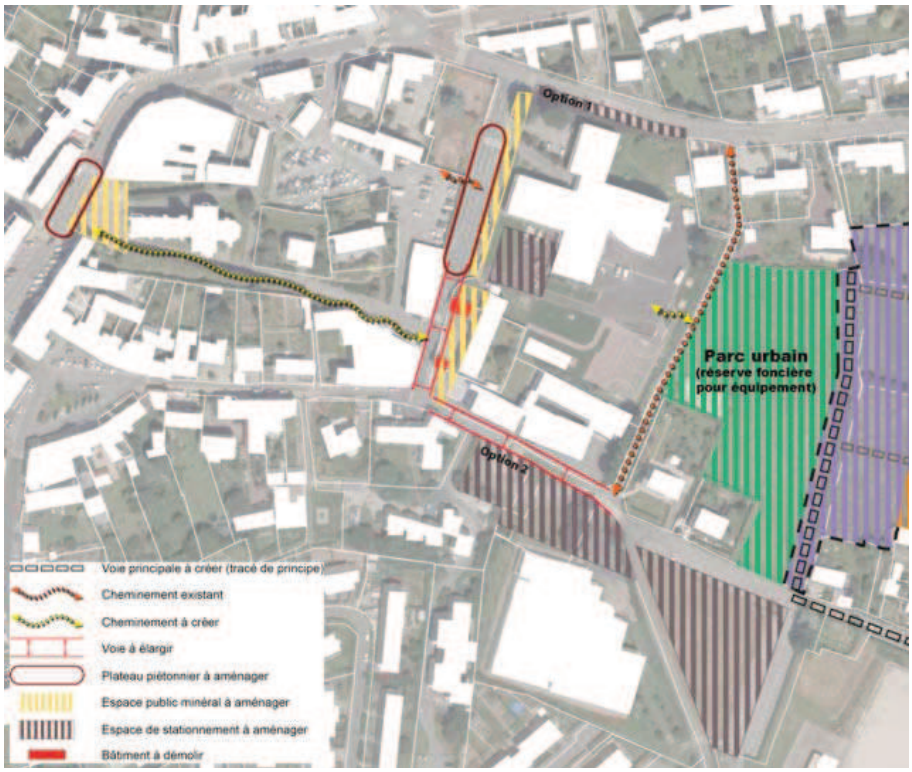
Au-delà, la desserte scolaire par les transports en commun sera ainsi facilitée.

D) Espaces publics

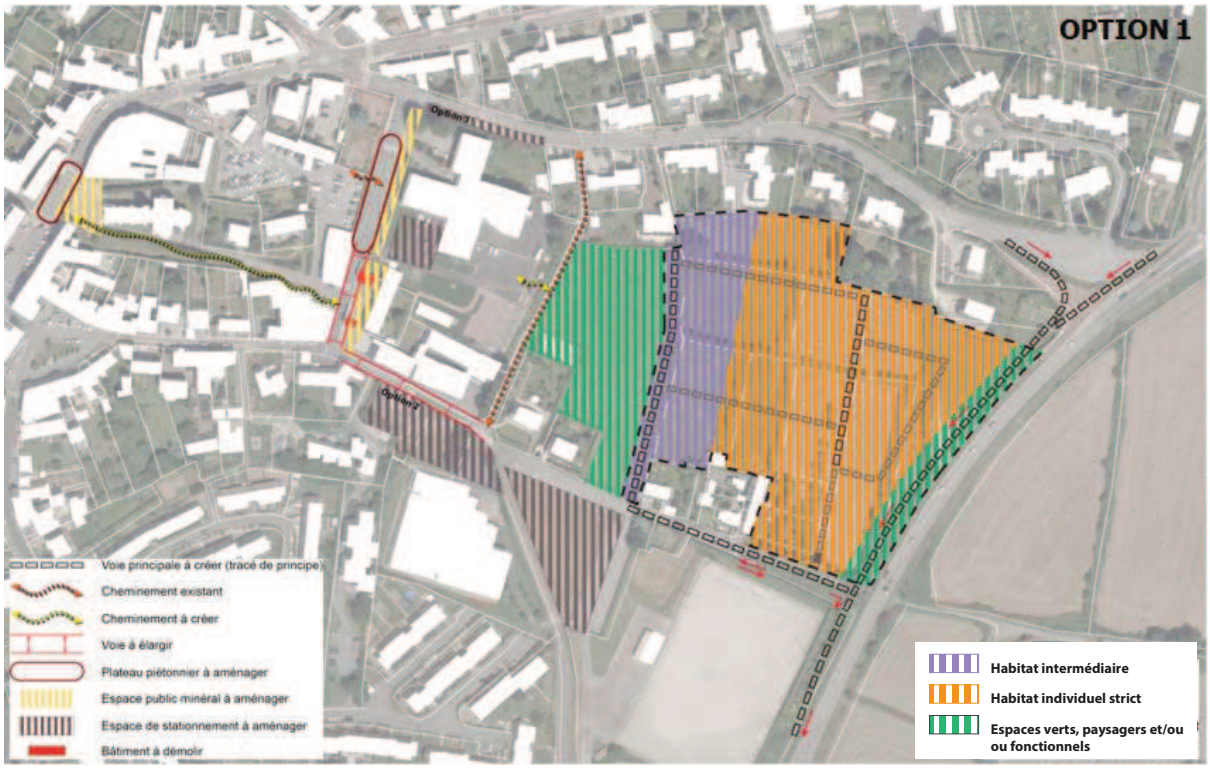
Au-delà de la **question du stationnement**, le projet vise également à **valoriser la façade du collège** en aménageant un parvis devant l'équipement (rendu possible par le déplacement du stationnement) et à conforter l'Eglise (un bâtiment monumental qui pâtit aujourd'hui de dysfonctionnements soulignés dans le diagnostic) en matérialisant également le principe d'un parvis d'accroche à la rue Centrale, passant par la suppression de quelques places de stationnement : ouverture de l'église sur la rue Centrale (nouveau signal) et connexion des deux parvis en question par la matérialisation renforcée d'un cheminement en site propre (existant déjà partiellement).

TRADUCTION SPATIALE ET PROGRAMMATIQUE PAR SECTEUR

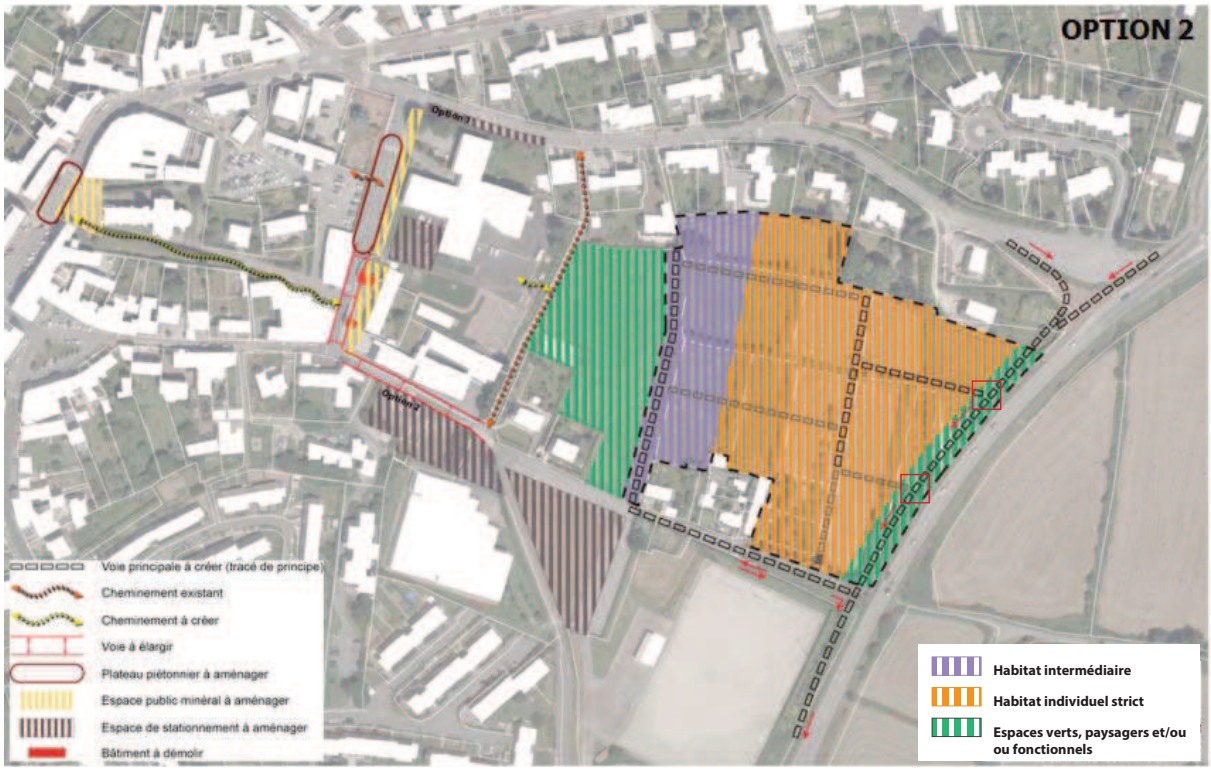
2 3 SECTEUR CARPENTERIE



3 SECTEUR CARPENTERIE



Sans connexion de l'opération d'habitat sur la contre-allée



Avec connexion de l'opération d'habitat sur la contre-allée

2.4.1. Présentation du secteur

Cette **opération d'aménagement d'espace public** vise à conférer une certaine unité au pôle place de la Lande-Mairie.

Les enjeux identifiés sont de deux ordres :

- des enjeux en matière de **traitement des espaces publics**, visant à renforcer l'unité de ce secteur et à amplifier l'empreinte du végétal aujourd'hui très peu développée,
- des enjeux sur le **plan fonctionnel** d'autre part (circulation, fonctionnement urbain), devant permettre à terme à ce secteur central d'ouvrir davantage sur le futur quartier de la Lande et du Siquet.

2.4.2. Les grands principes en matière d'aménagement et de programme

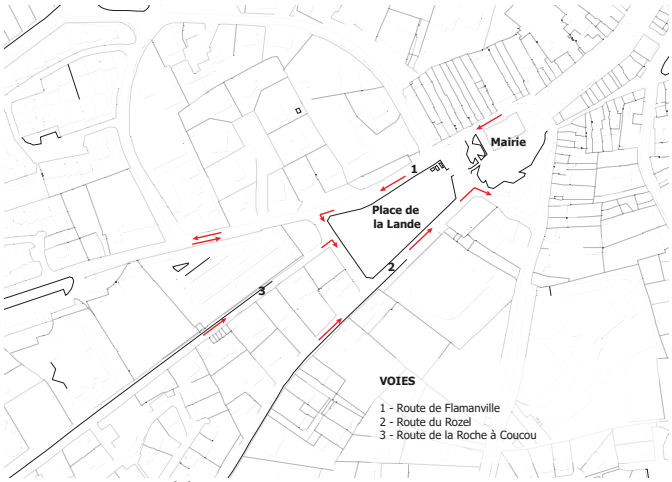
A) Organisation viaire et plan de circulation

Le plan viaire actuel, ainsi que les sens de circulation, ont pour effet de «disloquer» l'entité place de la Lande-Mairie et de limiter ainsi sa portée intégratrice, comme lieu de convergence et comme polarité principale. Un handicap d'autant plus notable que l'extension de l'espace urbain vers l'ouest (ZAC de la Lande) est aujourd'hui amorcé.

L'orientation proposée vise à ici à réaffirmer la position centrale de cette entité et à garantir le lien entre le futur quartier d'habitat et le centre bourg.

Pour ce faire, plusieurs hypothèses seront étudiées :

- suppression de la voie séparant aujourd'hui l'entité mairie de la place de la Lande et créant aujourd'hui deux îlots distincts, sans réelle justification et portant préjudice à la lecture de l'espace : l'îlot mairie (bâtiment + parking), autour duquel on tourne, semble avoir été «posé là» et ne joue pas pleinement son rôle d'espace central,
- mise en sens unique de la portion de la route de Flamanville (sens Les pieux > Flamanville) bordant la place de la Lande, répondant ainsi à la route du Rozel (aujourd'hui en sens unique) bordant également la place au sud,
- aménagement d'un cheminement piéton le long de la route de la Roche à Coucou (étudier la possibilité d'une mise en sens unique de la voie également)



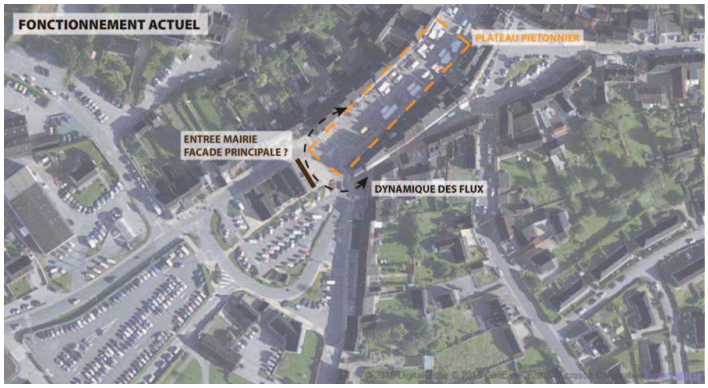
Nouveau plan de circulation à étudier

B) Réaménagement pôle mairie

Il ne s'agit aujourd'hui que d'une hypothèse, liée en partie à l'émergence progressive du quartier de la Lande. Ce projet ambitieux, en même temps qu'onéreux, répond à plusieurs constats et enjeux :

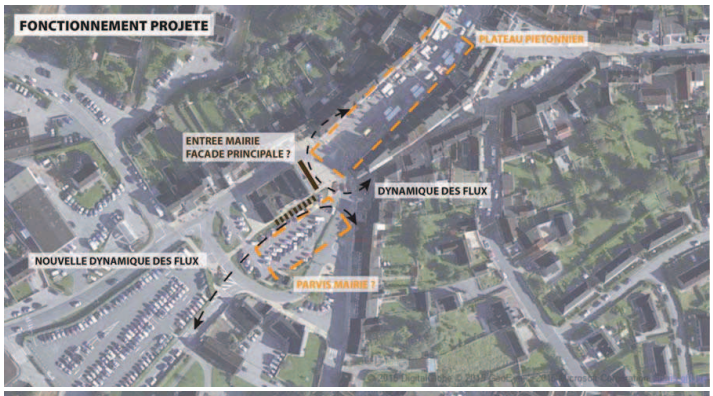
- une place importante dévolue à l'automobile et par voie de conséquence, des espaces piétonniers réduits au strict minimum,
- un fonctionnement urbain et un plan de circulation singulier, notamment autour de la mairie (voir plus haut),
- des aménagements par défaut (traitement des délaissés de voirie) et une faible optimisation de l'espace, notamment ceux réservés au stationnement automobile,
- une entité (idem pour la place de la Lande) qui occupe une position centrale à l'échelle de la commune et du bourg en particulier, qui pourrait être davantage confortée

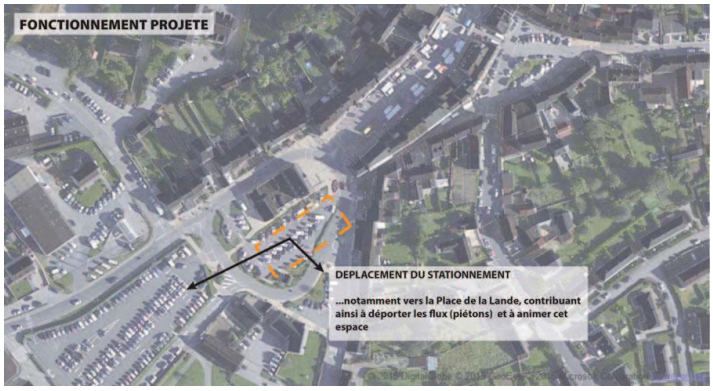
Plusieurs hypothèses sont aujourd'hui envisagées :



- déplacement total ou partiel parking (foisonnement avec place de la Lande ?),
- aménagement d'un parvis sur la rive sud du bâtiment de la mairie en lieu et place du stationnement supprimé et réorganisation de l'accueil du public ouvert à la fois côté est (fonctionnement actuel) et côté sud **(1)**,
- réorganisation viaire : démolition voirie, nouveau tracé de reconnexion entre la route du Rozel et la route de la Forgette (voir schéma de principe ci-après),
- aménagement d'une placette devant le centre des impôts et réorganisation du stationnement **(2)**
- réaménagement de l'espace de jonction entre le pôle mairie et la place de la Lande, suite à la démolition de la voirie **(3)**
- aménagement d'une promenade piétonne agrémentée de mobilier urbain sur la rive nord de la place de la Lande, suite au rétrécissement de la route de Flamanville. Le caractère urbain de la voie sera ainsi renforcé, ainsi que son intégration à l'espace public, tandis que sa façade urbaine sera dorénavant traitée **(4)**
- enfin, une nouvelle placette pourra être aménagée telle que figuée sur le schéma fonctionnel. L'objectif poursuivi vise un développement des flux et de la présence du piéton sur ce secteur afin de le redynamiser **(5)**

4 PLACE DE LA LANDE-MAIRIE





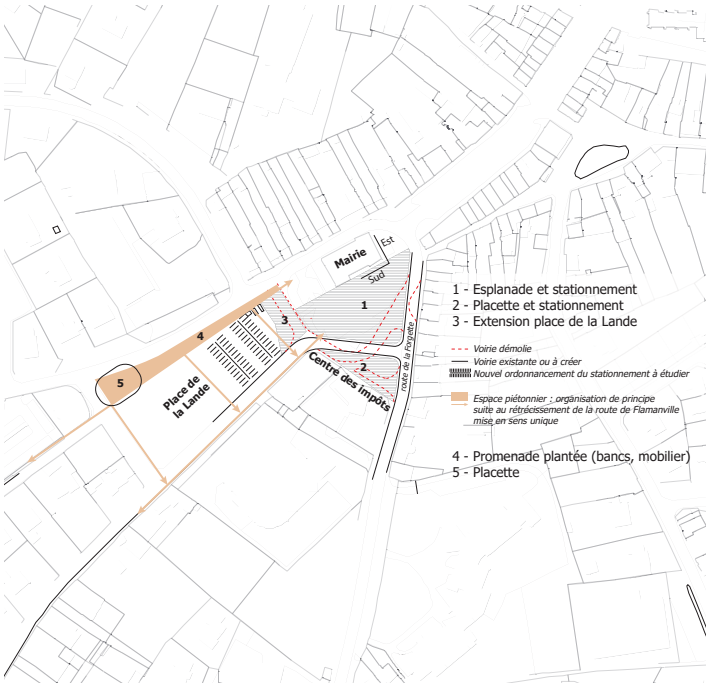


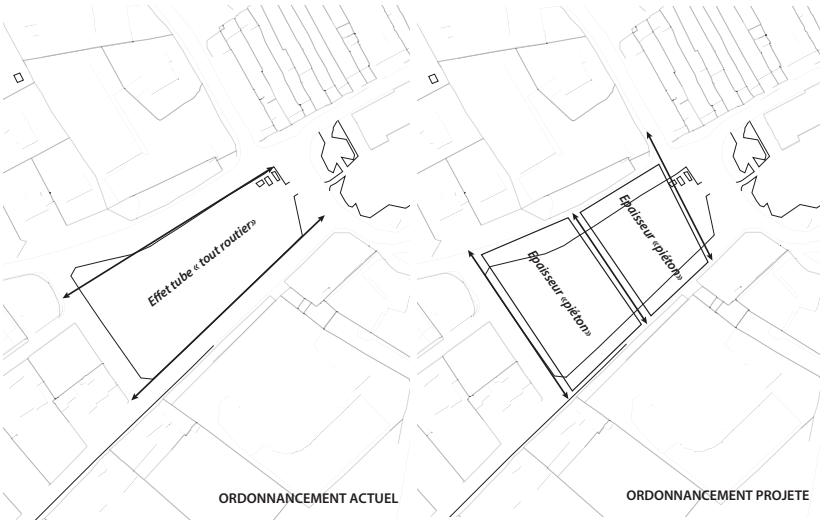
Schéma fonctionnel de principe : recomposition spatiale pôle mairie-place de la Lande

C) Réaménagement place de la Lande

Une intervention sur la place de la Lande pourrait également être nécessaire, toujours dans l'optique d'un renforcement et d'une extension du coeur de la commune (changement d'échelle).

Cette place affiche plusieurs dysfonctionnements, dont la résolution pourrait contribuer à l'atteinte des objectifs fixés :

- cette place est aujourd'hui traitée uniquement comme un espace de stationnement, alors que sa position centrale et stratégique pour la commune mériterait un tout autre traitement,
- conséquence directe du dysfonctionnement décrit ci-dessus, cet espace est aujourd'hui très cloisonné du fait d'un traitement paysager (haie végétale basse) qui ceinture la place et l'isole quelque peu, mais également en raison de l'ordonnancement actuel du stationnement (rideaux successifs de stationnement automobile parallèles aux deux voies bordant la place)
- son ratio (place de stationnement/m2), plus que moyen, témoigne d'une sous-utilisation de l'espace qui mérite que l'on s'attarde sur cette question



4 PLACE DE LA LANDE-MAIRIE

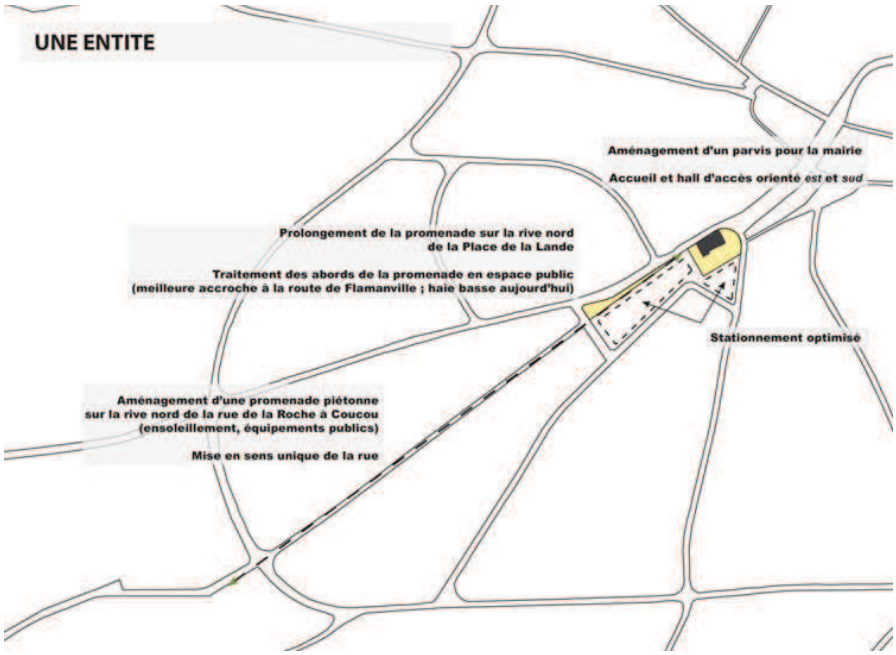
L'objectif principal vise à faire de cet espace, un véritable espace public à l'échelle du bourg. Cet espace doit ainsi devenir perméable pour les piétons et gagner en profondeur (les deux rives - nord et sud - doivent désormais se répondre). Une façon détournée d'épaissir et d'étendre le centre bourg.

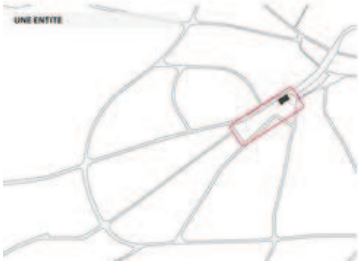
Outre la suppression de la haie végétale sur les pourtours de la place, le projet vise également à réorganiser le stationnement public et son ordonnancement, selon un axe nord-sud (axe est-ouest actuellement). Ce nouvel espace public doit ainsi pouvoir se diluer à terme au-delà de ses limites naturelles et offrir une nouvelle façade urbaine aux deux voies qui le bordent aujourd'hui.

En parallèle, la mise en sens unique partielle de la route de Flamanville offrira la possibilité (en lien avec la réorganisation du stationnement de la place de la Lande) d'un réaménagement de la rive nord de cet espace, au bénéfice des piétons et garantira dans le même temps une véritable intégration urbaine de la voie, aujourd'hui «très routière».

Le traitement piéton de la rive nord de la place pourra ainsi répondre au nouveau cheminement aménagé le long de la voie Roche à Coucou, créant ainsi un continuum entre le quartier du Siquet et le coeur de bourg.

4 PLACE DE LA LANDE-MAIRIE





2.6.1. Présentation du secteur

Le secteur de Sciotot constitue un pôle de vie doté d'équipements publics et de commerces recouvrant des enjeux importants en matière de traitement des espaces publics, mais également sur le plan du fonctionnement urbain (déplacements, circulation...) liée notamment à la saisonnalité des lieux.

2.6.2. Les grands principes en matière d'aménagement et de programme

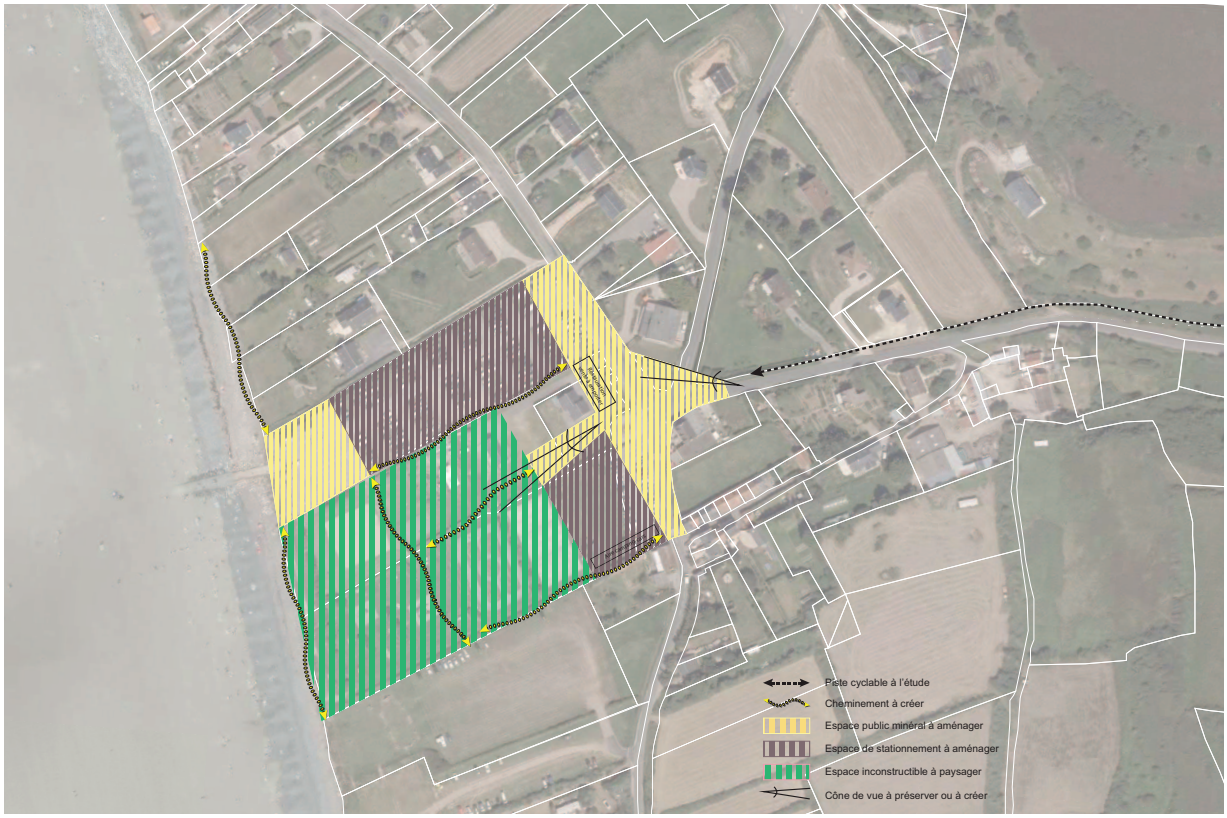
Les grands principes retenus visent principalement à traiter en parvis l'espace formé au croisement des deux axes routiers sous-tendant aujourd'hui le secteur.

Il s'agira principalement ici de gommer l'aspect routier des lieux pour redonner toute sa place au piéton, tout en conférant une nouvelle «profondeur» aux lieux depuis ce «nouvel espace de vie piétonnier» jusqu'au trait de côte. Un espace qui dès lors, réunira des conditions plus favorables à l'accueil du commerce ambulant estival. Notons qu'un projet d'aménagement d'une piste cyclable le long de la voie du Val Mulet est actuellement à l'étude. Cette liaison cyclable permettrait ainsi à terme de relier la place de La Lande et le secteur de Sciotot, via le quartier du Siquet.

Sur ce plan, les interventions mêleront à la fois **considérations fonctionnelles** et visuelles, en dégageant ponctuellement certains cônes de vue afin de retrouver cette épaisseur faisant défaut aujourd'hui.

Le stationnement sera réorganisé perpendiculairement aux voies (et non plus de façon parallèle) de manière à retrouver des lignes de fuite visuelle vers le littoral.

D'une manière générale, le réaménagement des espaces à dominante minérale (en particulier le stationnement) devra privilégier des dispositifs et des matériaux semi-perméables afin de préserver le caractère «naturel» des lieux.

TRADUCTION SPATIALE ET PROGRAMMATIQUE PAR SECTEUR

2 5 SCIOTOT-PLAGE