

Communauté d'Agglomération du Cotentin

COMMUNE DES **Pieux**

Plan Local d'Urbanisme

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durable

APPROBATION

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

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



émergence
études et conseils en urbanisme
102 Ter, avenue Henry Chéron
14000 Caen
Tél : 02 50 08 76 48
contact@emergence-urbanisme.fr



Projet d'Aménagement Durable

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

Sommaire

1. Introduction	3
1.1 La portée juridique du PADD	3
1.2 Le contenu du PADD	3
1.3 Un projet prenant en compte les évolutions passées...	3
1.4 Un projet à l'épreuve d'une double temporalité	4
2. La philosophie du projet	5
2.1 Évaluation quantitative des besoins en logement	5
2.3 L'application locale de la loi littoral	5
2.4. Enjeux de demain et dynamiques de projet	7
3. Les orientations générales d'aménagement et de développement	8
3.1. Une commune rayonnante et solidaire	8
3.2. Une commune accueillante aux qualités urbaines...	12
3.3. Une commune ouverte et connectée	17
3.4. Une commune dont le développement économique...	23
3.5. Une commune articulant nature et urbanité	28

1

INTRODUCTION

1.1. La portée juridique du PADD

Pièce maîtresse du PLU, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) doit être l'**expression claire et accessible d'une vision stratégique du développement territorial à plus ou moins long terme**, vision complétée par des orientations ou prescriptions plus opérationnelles à l'image des **OAP** (Orientations d'Aménagement et de Programmation), témoignant ainsi de l'engagement de la commune vis-à-vis de certains secteurs et/ou opérations spécifiques.

Le contenu du **PADD** a été réformé par le décret du 9 juin 2004, modifiant le Code de l'urbanisme.

Désormais, le **PADD** et les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** constituent deux documents distincts.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est la **clé de voûte du PLU**. Il fixe les grands objectifs urbains du territoire, déclinés ensuite dans le règlement (règlements écrit et graphique) les OAP.

Le PADD **n'est pas opposable** aux tiers. Le règlement, les plans de zonage, et les OAP sont établis et se lisent en cohérence avec le PADD.

1.2. Le contenu du PADD

Ainsi, «Le projet d'aménagement et de développement durables définit les **orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.**

Le PADD arrête les **orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs**, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe **des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace** et de

lutte contre l'étalement urbain.

1.3. Un projet prenant en compte les évolutions passées et les inflexions possibles

La commune des Pieux et la Communauté de Communes poursuivent depuis bientôt 10 ans **une démarche de développement urbain volontariste** (ZAC de la Lande et du Siquet, ZAE de la Fosse, ZAE des Costils...), dont les axes majeurs sont :

- «Une politique de solidarité pour l'ensemble de ses habitants»,
- «Une politique urbaine basée sur la dynamique de projet pour une commune attractive tournée vers l'extérieur,
- «Une politique économique confortant le tissu existant et favorisant la diversification des activités»,
- «Une politique culturelle ambitieuse.»

La commune des Pieux a pu initier une politique urbaine depuis quelques années, dont les enjeux majeurs portent sur une consommation raisonnée de l'espace et la mixité fonctionnelle, répondant ainsi aux principes de la loi SRU et des lois Grenelle.

Le **Plan d'Occupation des Sols approuvé en 2001**, a servi la mise en oeuvre du développement intégré du territoire jusqu'à ce jour. Il ne présente toutefois plus aujourd'hui un cadre adapté aux projets de la commune et a donc été **mis en révision le 20 décembre 2012**, pour laisser place à ce Plan Local d'Urbanisme.

L'élaboration de ce nouveau PLU a débuté par la réalisation d'un diagnostic territorial qui a permis d'identifier **les enjeux de développement pour la commune à l'horizon 2030 et au-delà**. Les enjeux identifiés à cette occasion ont permis de définir les lignes de forces qui sous-tendent la dynamique de projet de la commune.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable présente les ambitions et objectif renouvelés de la commune, et dans une certaine mesure ceux de la CCP (Communauté de Communes des Pieux), **à l'horizon 2030 et au-delà**.

1

INTRODUCTION

Le document qui suit s'efforce ainsi de **resituer les grandes orientations** qui sous-tendent le projet **dans un cadre territorial élargi** et **dans une temporalité plus grande** que l'horizon 2030.

que la première phase - certes autonome - d'un projet plus ambitieux.

1.4. Un projet à l'épreuve d'une double temporalité

Le projet dont les lignes de force sont décrites dans les pages qui suivent a été défini en distinguant **deux horizons temporels distincts** :

- L'«**horizon 2030**» qui correspond à la temporalité du PLU à venir,

L'**horizon 2030** a été retenu pour **deux raisons majeures**. Outre le fait qu'il constitue une échéance pertinente au vu des problématiques urbaines et du rythme de transformation du territoire :

- cet horizon est d'abord identique à celui retenu par le Syndicat Mixte du Cotentin pour **la mise en œuvre du SCOT**,
- ensuite, le PLU de la commune a **valeur d'exemplarité** et pour ambition de **préfigurer le futur PLUI** de la CCP dans les limites des prérogatives qui sont celles de la commune bien entendu. Ce qui est en jeu ici, est ni plus ni moins la **responsabilité territoriale de la commune** au sein de la CCP. Aussi, porte-t-il une ambition susceptible d'être transposée le cas échéant à l'échelle intercommunale et repose dans ce sens sur une temporalité identique à celle du SCOT afin de faciliter ce travail de transposition qui sera entrepris à l'occasion de l'élaboration du futur document communautaire.
- Un «**horizon plus lointain**» qui permet néanmoins de clarifier le schéma d'ensemble dans lequel s'inscrivent les opérations programmées dans le PLU, et surtout qui devrait permettre de **ne pas obérer l'avenir au gré des opportunités** (non encore connues à ce jour) qui pourraient alors se présenter dans le futur. Des opportunités qui, sur la commune comme sur tant d'autres, ont souvent été saisies par le passé au coup par coup, sans être toujours **remises en perspective dans un dessein plus large**.

Afin de remédier à cet état de fait, l'ambition de la commune consiste donc aujourd'hui à se doter d'un **véritable plan de référence, une feuille de route**, dont le PLU ne constitue

2

LA PHILOSOPHIE DU PROJET

2.1. Évaluation quantitative des besoins en logements au vu des objectifs définis

Les objectifs démographiques

Le **projet communal** s'inscrit **dans la continuité des objectifs définis par le SCOT** et retranscrits dans le plan stratégique 2015-2020 de la Communauté de Communes. Aussi, la commune fixe-t-elle comme objectif minimal **une croissance annuelle de l'ordre de 1% par an** sur les 10 à 15 prochaines années, contre - 0,6% sur la dernière décennie).

Un objectif qui devrait permettre à la commune d'avoisiner **3 600 habitants** environ à l'**horizon 2030**. Dans l'hypothèse d'un modèle des besoins en logements constant, il conviendra de construire **320 nouveaux logements a minima** pour atteindre cet objectif ; soit, environ 25 logements par an.

Estimation des besoins en surface à urbaniser

En réponse aux objectifs de densité définis par le SCOT, et en retenant comme hypothèse programmatique la réalisation de **320 logements, 16 ha** environ devraient donc être nécessaires pour permettre la réalisation du programme ; soit, **une densité minimale (brute) moyenne de l'ordre de 20 logements à l'hectare**.

Le foncier mobilisé pour la mise en oeuvre du volet habitat du projet se répartit comme suit :

- **13 ha** par extension de l'urbanisation (**zones AU**),
- **3 ha** par densification de la **zone U** ; soit, 20% environ de l'enveloppe foncière globale.

2.2. L'application locale de loi littoral

Enfin, et surtout, le projet du PLU doit rester conforme aux dispositions de **la loi du 3 janvier 1986, dite « Loi littoral »**, codifiée aux **articles L. 121-1 et suivants** du Code de l'urbanisme, et de ses évolutions jurisprudentielles récentes, dans le sens d'une interprétation de plus en plus stricte des notions portées par la Loi :

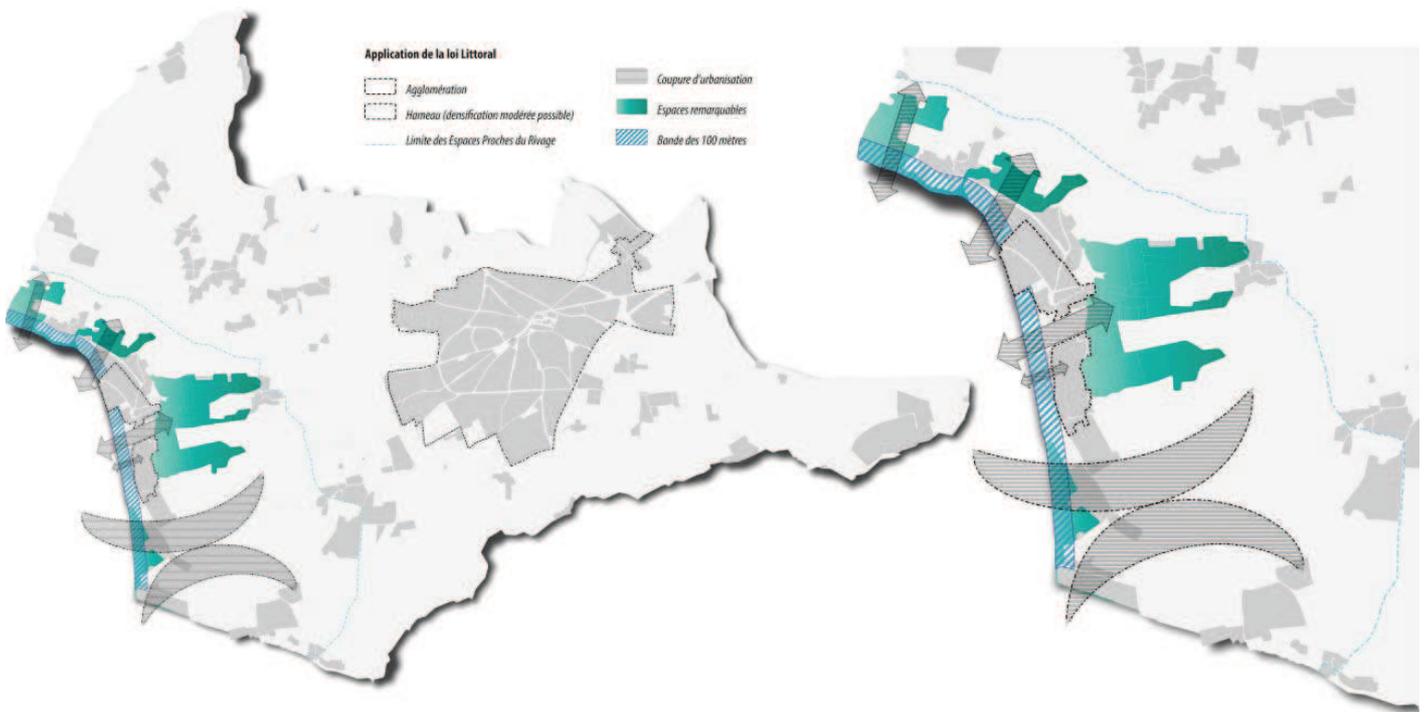
- Inconstructibilité de la **bande de 100 mètres** et des **coupures d'urbanisation** en

dehors des espaces urbanisés, libre accès du public au rivage... ;

- **Extension de l'urbanisation** uniquement **dans le prolongement immédiat des villages et agglomérations**, ce qui implique qu'aucune nouvelle construction isolée ne pourra être autorisée, que **les hameaux ne pourront pas s'étendre**, et que l'extension du bourg devra se réaliser en partant de la proximité des constructions existantes ;
- En outre, cette **extension** ne peut être que **limitée au sein des Espaces Proches du Rivage**, c'est-à-dire qu'elle doit rester, tant par son ampleur que par les gabarits choisis, **proportionnée à l'urbanisation existante** ;
- Ces dispositions s'appliquent également aux **constructions agricoles**, qui doivent respecter le principe d'extension en continuité des villages et agglomérations. La seule exception concerne les bâtiments agricoles, hors Espaces Proches du Rivage, qui sont incompatibles avec la proximité d'habitations ;
- Des orientations et des objectifs définis dans un souci de développement mesuré et en adéquation avec la **capacité d'accueil** de la commune.

LA PHILOSOPHIE DU PROJET

2



2

LA PHILOSOPHIE DU PROJET

2.3. Enjeux de demain et dynamiques de projet

LIENS entre les lieux urbains et les populations > lieux d'échanges et de convergence :

- > le bourg et le village de Sciotot,
- > le bourg et les quartiers de la commune,
- > la commune et ses hameaux.

... animation, information, déplacements...

AMÉLIORATION du cadre de vie > traitement des espaces publics de centre-bourg, valorisation des espaces naturels urbains, intensification urbaine raisonnée, valorisation des interstices urbains...

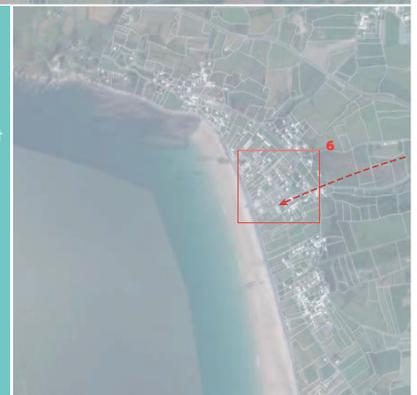
REQUALIFICATION > traversée de bourg, espaces économiques, friches...

CONNEXION entre les différents quartiers et activités urbaines proposées sur la commune > hiérarchisation du réseau viaire, cheminements et espaces publics, liaisons douces...

RENOUVELLEMENT DE LA VILLE SUR LA VILLE > par l'intensification urbaine, le comblement des interstices urbains



- 1 - ZAE des Costils
- 2 - Collège/Carpenterie
- 3 - ZAC de la Lande et du Siquet
- 4 - Centre-bourg
- 5 - Voie de contournement
- 6 - Sciotot Plage



3.1.1. Développer les échanges à l'échelle du grand territoire

- Affirmer l'appartenance des Pieux au réseau des communes de l'anse de Sciottot

En s'affirmant comme **pôle d'équilibre du SCOT**, la commune contribuera au renforcement de l'armature urbaine du territoire, tout en affirmant son positionnement au sein de **l'anse de Sciottot et au-delà** (Flamanville, Rozel...), un **espace de projet en devenir** notamment sur le plan touristique.

Pour ce faire, la commune entend notamment conforter le **village de Sciottot et les installations touristiques**, conjuguant d'importantes qualités urbaines et paysagères qu'il convient aujourd'hui d'amplifier, une richesse naturelle et sauvage exceptionnelle à préserver, ainsi que des activités touristiques et récréatives importantes dont il convient d'accompagner le développement.

Au-delà du développement endogène du village de Sciottot, l'objectif est bien de raffermir les liens entre ce dernier et le bourg des Pieux et mieux encore... de s'appuyer sur les qualités de ce village pour **«ouvrir» la commune sur son littoral**.

- Confirmer, qualifier et moderniser le réseau des axes structurants

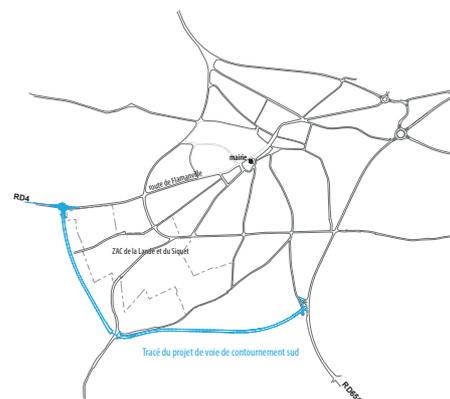
Bien que situé à l'écart de la RN13 (axe routier d'intérêt régional), la commune des Pieux est le **«lieu de convergence»** d'axes routiers importants (RD650, RD23, RD4...) qui facilitent son **accessibilité**, lui garantissent une bonne **ouverture sur l'extérieur**, lui permettent de bénéficier de **flux importants**... autant d'éléments concourant à son **attractivité** et qu'il convient de préserver, voire d'amplifier pour confirmer sa qualité de pôle.

A la fois pôle de vie, de services et d'emplois, la commune doit pouvoir continuer à **multiplier les échanges avec les autres pôles du territoire** (Bricquebec, Valognes, Barneville...), mais aussi avec les autres communes de son «bassin de vie» (cf. carte ci-après). Aussi, la bonne irrigation de la commune par le réseau routier est-elle primordiale.

Dans cette perspective, la commune entend encourager au travers de son PLU la réalisation du **nouvel axe de liaison entre la RD650 et la RD4** porté aujourd'hui par la communauté de communes. Un ouvrage qui, outre **une meilleure canalisation et fluidité des flux de transit** sur le territoire, offre de nouvelles perspectives quant au **réaménagement du**

cœur de bourg «apaisé».

Le projet de liaison entre la RD4 et la RD650



- Appuyer les pratiques de transport extracommunales

Afin de promouvoir **une mobilité durable**, la commune se doit d'**appuyer les politiques de ses partenaires** en matière de transport alternatif à l'automobile.

Afin d'encourager notamment **la politique de transport en commun** mise en œuvre par le Département, la commune entend participer à la lisibilité des services de bus et de leur implantation dans la commune (arrêts, lignes, horaires...) par **une politique d'aménagement adaptée**. Une politique qui doit notamment composer avec **un réseau viaire parfois étroit** et générant des **difficultés ponctuelles** comme c'est le cas avec **le ramassage scolaire autour du collège**.

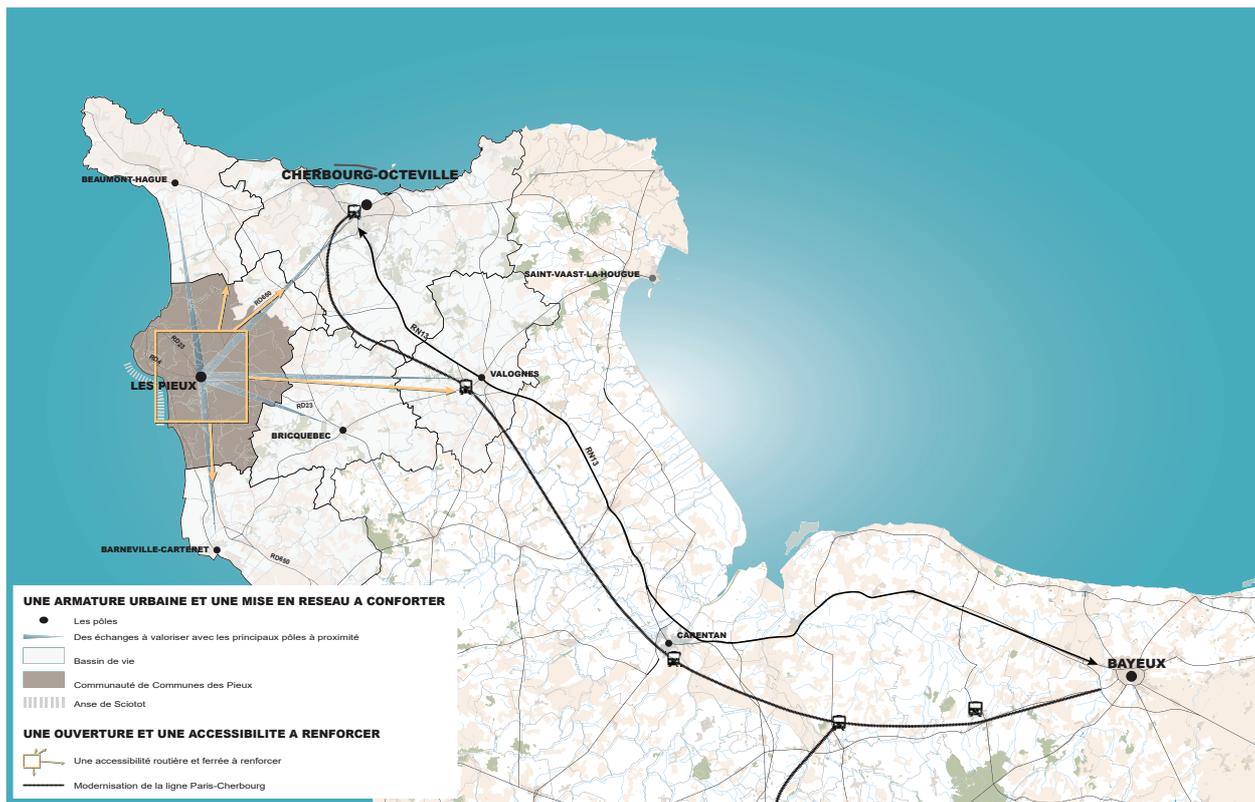
Il en est de même de la **modernisation du rail**. Bien qu'également **située à l'écart du réseau ferré**, la commune entend encourager les initiatives du Plan Rail 2020 de la Région

LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT

3

1

UNE COMMUNE RAYONNANTE ET SOLIDAIRE



3

1

LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT

UNE COMMUNE RAYONNANTE ET SOLIDAIRE

concourant au désenclavement du territoire et au raffermissement de ses liens avec la région caennaise.

Enfin, la commune tient à encourager toute action favorisant **les déplacements alternatifs à l'automobile**, d'initiative publique ou privée (covoiturage, transport à la demande...).

3.1.2. Confirmer les qualités de commune-pôle

- **Diversifier et amplifier l'offre de logements en adéquation avec les besoins identifiés à l'échelle du bassin de vie**

Afin de proposer une offre de logements pertinente, la commune des Pieux intègre dans ses réflexions les processus sociaux et démographiques à l'œuvre à l'échelle du bassin de vie.

Aussi, elle assume, à travers son PADD, une offre de logements spécifique liée à sa position de commune-pôle d'un territoire rural, en complémentarité de l'offre des autres communes du bassin de vie.

La commune privilégie ainsi :

- une **mixité** dans le **statut des logements**,
- une **mixité** dans les **typologies et les formes**, en évitant le « tout pavillonnaire »,
- des **logements spécifiques** en faveur des **personnes âgées** et des **jeunes** et notamment en direction des **jeunes actifs**.

- **Conforter les activités centrales de la commune**

Le **soutien du dynamisme économique** de la commune constitue également un enjeu d'intérêt extra-communal.

Aussi, la commune confortera tout particulièrement sur son territoire :

- le commerce : maintien et renforcement des **commerces de proximité** et des **commerces de grande surface**, développement des **commerces saisonniers**,
- les **équipements** et **installations touristiques**, en confirmant, voire en renforçant

le rayonnement des équipements existants (base nautique, hôtels-restaurants, camping...),

- les **activités agricoles** et assimilées.

3.1.3. Accompagner les démarches de développement à l'échelle de la communauté de communes

- **Partager les réflexions avec les communes voisines**

Il s'agit, dans un intérêt communautaire, d'intégrer systématiquement **une dimension extra-communale aux stratégies de développement de la commune** en mettant en place, autant que possible, **des démarches de concertation et d'échanges**, à l'échelle de la communauté de communes bien entendu et plus particulièrement avec les communes voisines (Flamanville, Le Rozel...), mais également au-delà du territoire intercommunal.

Le **positionnement de la commune est à renforcer**, l'aspect novateur de ses projets à promouvoir, sa « **responsabilité territoriale** » à pérenniser et à développer. La volonté ici est de conforter le rayonnement de la commune et le dialogue de la commune des Pieux avec sa périphérie afin de **promouvoir son rôle moteur et solidaire**.

- **Mettre en commun les projets**

Afin de **maximiser les énergies** et **les moyens** en place, de **faire émerger des projets** aux périmètres plus cohérents et de répondre efficacement à des problématiques communes, la question du dépassement des limites communales est indispensable. Un certain nombre de problématiques ne peuvent trouver de réponses satisfaisantes à l'échelle des communes, notamment en termes :

- d'**environnement** et de **paysage**, où, pour exemple, la limitation de l'étalement urbain doit être partagée par tous ;
- de **transport** où seules des politiques intercommunales peuvent réorganiser un système de déplacement étendu au bassin de vie ;
- d'**économie** et d'**emploi**, où les actions de développement et d'accompagnement impactent sur le dynamisme de tout un territoire ;
- de **solidarité sociale**, où, pour ne citer que cet exemple, des réponses pertinentes,

3

1

LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT

UNE COMMUNE RAYONNANTE ET SOLIDAIRE

globales et adaptées aux besoins des ménages doivent émerger en matière d'offre de services.

- **Donner une certaine consistance au bi-pôle Les Pieux-Flamanville**

Les communes des Pieux (identifiée comme pôle d'équilibre par le SCOT) et de Flamanville (pôle de proximité) développent depuis de nombreuses années un certain nombre de coopérations :

- en matière **scolaire**, outre la problématique spécifique du collège, où les deux communes se répartissent l'accueil des enfants originaires de communes ne disposant d'aucun équipement,
- sur le **plan des équipements publics** (au-delà de la problématique scolaire), où les deux communes ont su mettre en place depuis de nombreuses années des coopérations diverses et des complémentarités en matière d'accueil des personnes âgées par exemple (EHPAD sur Flamanville, Foyer Résidence sur les Pieux), et dont le principe est réaffirmé dans le PLU.

Les diverses coopérations entre ces deux communes, qui pour certaines d'entre elles sont déclinées dans le Plan stratégique (balisage des sentiers pédestres...), sont donc réaffirmées ici et traduites en matière de développement urbain.

Enfin, et au-delà de ces différents points, le **rapprochement des deux projets communaux** se décline également au travers de **la prise en compte des opérations d'habitat programmées** sur les deux communes... dans un objectif de développement équilibré du territoire communautaire et soucieux du **renforcement de ces deux pôles** comme le définit le SCOT.

- **Affirmer le rayonnement des équipements de la commune**

Enfin, le **rayonnement de la commune** des Pieux reposant également sur la présence d' **équipements d'envergure intercommunale** (qu'ils soient scolaires, culturels, sportifs...), la commune entend :

- veiller au **maintien des équipements existants** , tout en garantissant leur adaptabilité dans le temps... voire leur développement,
- rendre possible la **création de nouveaux équipements** , notamment à rayonnement intercommunal, en cas de besoin avéré et/ou selon les opportunités qui pourraient se présenter.

Pour ce faire, des **dispositions réglementaires spécifiques** sont définies pour garantir l'adaptation des équipements existants, tandis que **des secteurs particuliers sont identifiés** pour permettre l'implantation éventuelle de nouveaux équipements.

3

2

LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT

UNE COMMUNE ACCUEILLANTE AUX QUALITES URBAINES AMPLIFIEES

3.2.1. Valoriser et créer des lieux de vie, d'échanges et de rencontres quotidiens

Afin d'assurer une **animation des quartiers** et de favoriser les **relations sociales entre habitants** et usagers de la commune, l'**offre de polarités** et d'**espaces publics structurants** est primordiale.

- **Créer ou valoriser les espaces publics les plus structurants**

La présence d'espaces publics, lieux de rencontre et de vie, permet de **faire coexister aux mieux les populations** qui partagent le même territoire, et par extension, leurs usages, parfois différenciés.

Leur capacité à générer des interactions sociales est d'autant plus forte si elle accompagne un équipement, des commerces ou services.

Leur degré d'ouverture et à l'inverse d'intimité permettent d'apporter à chacun un espace appropriable, en accord avec ses attentes :

- à **l'échelle la plus large de la commune** : les places publiques (place de La Lande...),
- à **l'échelle des quartiers** : les placettes (place du Petit Bourg...), les squares, les terrains d'agrément ou de jeux, les cheminements,
- à **l'échelle de l'îlot** : des écrans de verdure et d'ombre, de petits aménagements ponctuels...

Ce panel d'espaces de rencontre permet de créer une déclinaison de lieux d'animation collective et de degré d'intimité.

- **Favoriser l'intégration d'espaces collectifs résidentiels dans les opérations d'habitat à venir**

A l'échelle d'une opération d'aménagement, l'attention portée aux espaces collectifs est déterminante, permettant de **valoriser la qualité résidentielle du lieu**.

La politique municipale doit permettre et favoriser la **réalisation d'espaces collectifs à usage «privatif»** qui viennent en complément des espaces publics gérés par la commune.

Par ailleurs, diverses actions, qui tendent à se multiplier aujourd'hui, doivent pouvoir être encouragées sur la commune afin de mieux partager ce qui peut l'être : locaux collectifs, services communs...

3.2.2. Équilibrer la répartition des fonctions urbaines

Dans une logique d'équité et de respect des **principes de mixité sociale et urbaine**, la commune s'emploie à mettre en œuvre **une distribution équilibrée des fonctions** et de l'offre des commerces et des services, afin d'optimiser les accessibilités.

Ainsi, chacun doit pouvoir jouir librement des qualités de la ville en disposant à plus ou moins grande proximité de son domicile et selon sa situation géographique de services de proximité et espaces publics de toute nature répondant à ses besoins quotidiens.

Par ailleurs, le brassage des fonctions urbaines contribue, lui aussi, à **animer les lieux** et à tisser du lien social.

- **Promouvoir une certaine mixité fonctionnelle dans les opérations futures les plus importantes**

La **mixité programmatique** sera favorisée et encouragée dans les nouvelles opérations d'envergure afin que des services, bureaux, commerces accompagnent la réalisation de logements.

Parallèlement, la vocation actuelle de secteurs ou terrains classés en zone urbaine à vocation monofonctionnelle (économique, équipement) – et dont certains sont aujourd'hui déqualifiés – est également redéfinie pour permettre de réintroduire la diversité et la mixité faisant défaut dans ces lieux.

Enfin, la commune souhaite conforter l'implantation de services et de commerces le long ou à proximité immédiate de la rue Centrale, sur fond de traitement des espaces publics et de ses abords.

3

2

LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT

UNE COMMUNE ACCUEILLANTE AUX QUALITES URBAINES AMPLIFIEES

Consciente toutefois que la mixité des fonctions dans les quartiers nécessite un **environnement favorable à l'accueil et l'usage d'activités**, la commune entend contribuer à réunir (dans les opérations projetées, comme dans les secteurs à fort potentiel déjà existants) des conditions favorables et en adéquation avec cet objectif, notamment en termes d'accessibilité et de circulation, d'espaces publics et de stationnement.

- **Trouver un équilibre entre proximité et accessibilité**

La **mixité des fonctions** au sein même des quartiers sera bien entendu difficile à mettre en œuvre à l'échelle d'une commune de la taille des Pieux. Aussi, est-ce l'**accessibilité aux commerces et services** les plus proches qui sera privilégiée.

Dans les tissus constitués, les **logiques de proximité** se traduiront alors par la **valorisation des itinéraires doux**. Dans cette logique, les quartiers doivent devenir complémentaires.

3.2.3. Définir les conditions d'un programme de construction neuve équilibré et favoriser la diversification de l'offre de logements

Suivant la situation familiale, suivant les intérêts de chacun, les attentes vis-à-vis du logement sont différentes. Pour répondre à la multitude d'attentes, la commune des Pieux entend poursuivre la **diversification de son offre de logements**.

Cette diversification passe tant par celle de la taille et du type de logement que du statut du logement, en rappelant toutefois que la commune offre la particularité de disposer d'un parc locatif représentant 58% du parc total des résidences principales.

- **Réunir les conditions permettant la réalisation d'un programme de construction neuve ambitieux**

Au total ce sont *a minima* **320 nouveaux logements** environ qui devront être construits à l'horizon 2030, à la fois en extension du tissu urbain (zone AU) et par densification et/ou renouvellement urbain de la zone urbaine actuelle (zone U).

- **Garantir l'atteinte des objectifs de diversité et de mixité définis par le SCOT du Cotentin**

Afin de répondre aux dispositions du SCOT, la commune a défini les objectifs suivants en matière de programmation de logements :

- la **densité minimale moyenne** ne devra pas être inférieure à **20 logements à l'hectare**,
- la proportion minimale de **logements locatifs sociaux** à atteindre à l'échéance du SCOT devra être **égale à 20%** sur la commune. Un taux atteint aujourd'hui par la commune.

Le PLU prend toutes les dispositions nécessaires (règlement, OAP) pour rendre possible l'atteinte des objectifs visés ci-dessus.

- **Compléter l'offre de logements existante par des réponses spécifiques**

Afin de répondre aux besoins de tous les habitants, le parc de logements de la commune doit s'adapter au **vieillessement de la population** et à la **recomposition des familles**.

Ponctuellement, des réponses particulières pourront donc s'avérer nécessaires :

- étendre **une offre de petits logements** à proximité directe du pôle commercial ou des services existants pour des personnes isolées ou relativement dépendantes,
- renforcer l'offre d'**habitat adapté** (résidence de services...) aux personnes âgées si besoin est... en lien avec la politique définie par la communauté de communes,
- mettre en place **une offre adaptée en direction des jeunes actifs**.

3.2.4. Préserver la qualité des ensembles bâtis porteurs d'identité tout en organisant une évolution maîtrisée des secteurs les moins sensibles

Le **patrimoine architectural, végétal et urbain** de la commune constitue **un des éléments de la qualité de vie** du territoire, mais aussi un puissant **facteur d'attractivité**, notamment touristique. La protection et la mise en valeur des bâtiments historiques et des ensembles bâtis remarquables constituent ainsi une orientation importante du PLU. Celle-ci vise tout particulièrement **le patrimoine ancien et « historique »** de la commune mêlant **architecture du Cotentin et architecture balnéaire**, ou encore certains ensembles urbains ou bâtiments faisant partie du patrimoine local. Il est nécessaire de protéger et de mettre en valeur, tant les bâtiments que ces ensembles urbains anciens. Au-delà des dispositions réglementaires définies, cela nécessite de faire preuve de vigilance lors des opérations d'aménagement ou de réhabilitation les concernant.

Cette volonté de préservation ne doit toutefois pas s'opposer à **l'évolution de l'usage de ces bâtiments et espaces**. Il doit notamment être possible d'insérer des bâtiments de facture contemporaine, dès lors qu'ils s'intègrent harmonieusement dans le tissu ancien qui les accueille.

Il est ainsi indispensable que soit prise en compte, dès l'amont des projets, l'exigence de qualité urbaine des espaces publics majeurs (parcs, esplanades, places, allées...), du bâti en général et de l'architecture en particulier. Cette exigence de qualité urbaine et patrimoniale est en effet indissociable de **l'affirmation de l'identité de la commune** et des ambitions fortes affichées par celle-ci en matière d'attractivité et de rayonnement.

Enfin, la commune doit également composer avec les **limites naturelles à son urbanisation**. Ses **possibilités d'extension se font plus rares**, et dans une perspective d'économie de l'espace et des ressources, **la question du développement urbain va devenir de plus en plus prégnante**. Le territoire ne peut plus s'étendre indéfiniment, et encore moins sous la forme d'un habitat consommateur d'espace. Une situation qui oblige à **privilégier le renouvellement du territoire sur lui-même** (par réinvestissement d'espaces délaissés et par intensification de l'existant) et à **définir une enveloppe et un espace urbains aux limites et aux contours clairs**.

• Protéger et identifier les éléments bâtis remarquables

Une attention particulière est portée à la préservation et à l'évolution de certains ensembles de constructions (bourg ancien...) qui façonnent l'identité de la commune.

Le projet de développement s'attache non seulement à **préserver ce patrimoine important**, mais également à **le valoriser, à le conquérir**, si nécessaire, et à définir les conditions optimales de production contemporaine d'un patrimoine de qualité pour les générations futures.

La commune exprime ici sa volonté de **préserver les éléments bâtis remarquables** (patrimoine historique, bâti ancien rural...), sans dissocier l'élément architectural du contexte urbain dans lequel il s'inscrit et en particulier de la morphologie des espaces publics qui l'encadrent.

Cette double préoccupation se traduit, outre la définition de dispositions réglementaires spécifiques encadrant l'évolution de ce bâti sur le plan architectural, par la prise en compte de la qualité de traitement des espaces non bâtis, mais également de la morphologie et de la densité des ensembles concernés :

- préservation de **l'ambiance végétale des secteurs balnéaires** (abords de voies, espaces de pleine terre...), sans s'opposer néanmoins aux besoins d'adaptation des bâtiments existants,
- valorisation et/ou création d'**espaces publics mettant en valeur certains éléments du patrimoine bâti**,
- évolution modérée de la **constructibilité des secteurs les plus sensibles** sur le plan patrimonial et libération des possibilités sur les secteurs à plus fort potentiel d'évolution,
- etc.

Cette approche renouvelée s'intégrera dans **une logique de densification maîtrisée** et de qualité, nouvelle opportunité de **«faire la ville sur la ville»**.



3

LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT

2

UNE COMMUNE ACCUEILLANTE AUX QUALITES URBAINES AMPLIFIEES

- **Garantir la diversité et favoriser la qualité urbaine et architecturale**

Développer la richesse des paysages urbains nécessite de **lutter contre l'uniformité architecturale**. Il apparaît donc nécessaire d'**encourager une architecture créative** et de **favoriser une qualité esthétique propre aux formes contemporaines**.

Pour ce faire, et exception faite des secteurs ou éléments du patrimoine bâti inventoriés, des règles et **des dispositions réglementaires plus souples sont définies concernant l'aspect extérieur des constructions**.

De même, la recherche de qualité des paysages urbains passera également par l'**exigence portée à l'aménagement des espaces publics** (rues, places, squares, promenades, jardins, parcs...). Les espaces publics, éléments essentiels du cadre de vie urbain, doivent ainsi pouvoir jouer un rôle majeur dans l'attractivité de la commune... dans la continuité des efforts déjà entrepris en la matière.

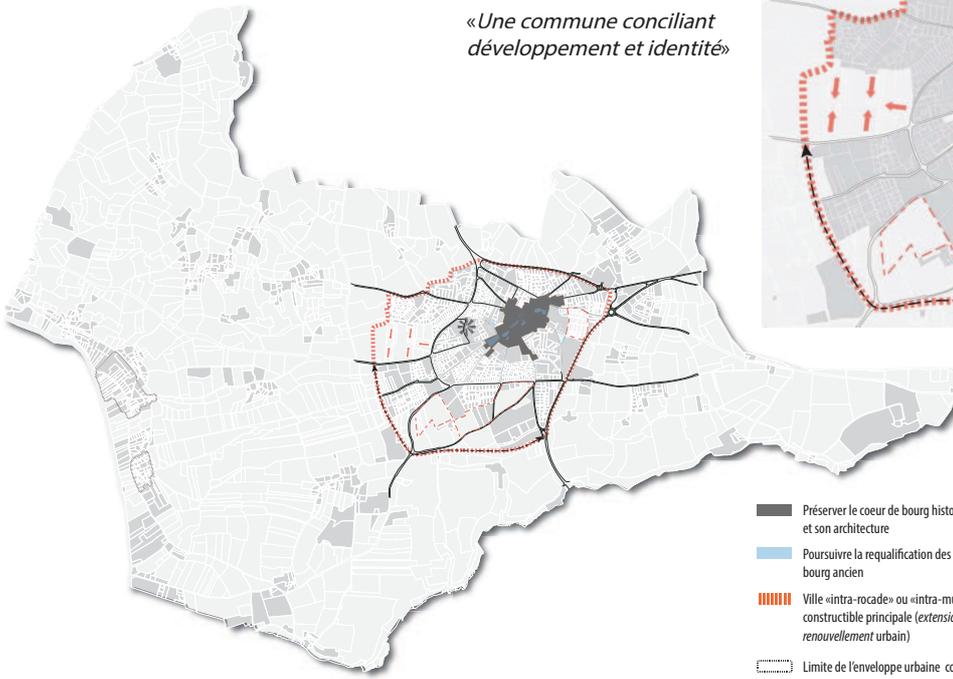
LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT

3

2

UNE COMMUNE ACCUEILLANTE AUX QUALITES URBAINES AMPLIFIEES

«Une commune conciliant
développement et identité»



- Préserver le coeur de bourg historique, son patrimoine bâti et son architecture
- Poursuivre la requalification des espaces publics du centre-bourg ancien
- Ville «intra-rocade» ou «intra-muros» : enveloppe urbaine constructible principale (*extension du tissu, densification et renouvellement urbain*)
- Limite de l'enveloppe urbaine constructible secondaire soumis aux dispositions de la loi littoral : *densification limitée*
- Veiller à la bonne intégration architecturale, paysagère et urbaine des nouvelles opérations programmées
- Tracé indicatif de la future voie de contournement
- ✱ Faire de la reconversion des espaces identifiés un levier pour la valorisation des secteurs à proximité : ancien SDIS, etc.
- Extensions post-PLU
- Secteur urbanisé

LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT

3

3

UNE COMMUNE OUVERTE ET CONNECTEE

3.3.1. Organiser et favoriser les flux sur la commune

Ponctuellement, la commune pourra procéder à l'**aménagement qualitatif de la voirie** afin d'accentuer la **hiérarchisation des axes** qui la composent et ainsi d'**améliorer leur lisibilité**.

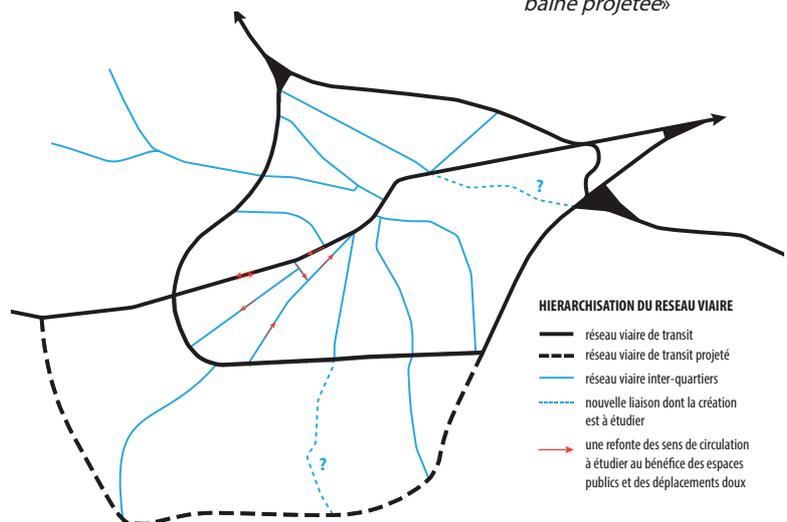
Afin d'affirmer leur rôle structurant à l'échelle des quartiers ou espaces qu'ils traversent, certains axes importants nécessitent d'être confortés afin de revêtir pleinement leur fonction. Pour ce faire, il apparaît utile de bien distinguer les axes en question selon la fonction qu'ils remplissent à l'échelle de la commune.

- une fonction de **transit** pour certains,
- une fonction de **desserte inter-quartiers** et d'espace public pour d'autres,
- une fonction de **desserte interne** pour les derniers.

Or, l'**organisation radio-concentrique du réseau viaire** de la commune (voir plus loin), ainsi que sa **densité importante**, pourraient constituer des vecteurs d'améliorations importantes dans les années qui viennent, conditionnées toutefois pour partie à la réalisation du **barreau de contournement sud** (**délestage du cœur de bourg** d'une partie du flux de transit).

Une **refonte des sens de circulation automobile** pourrait ainsi être expérimentée dans certains secteurs de la commune, de même que le réaménagement de certaines voies afin de renforcer le caractère urbain de certains axes ou encore de conforter les déplacements en mode doux.

«Articuler flux de circulations et organisation urbaine projetée»



3.3.2. Amplifier les conditions propices au développement des modes actifs

Si la voiture ne peut être totalement bannie de l'espace urbain, sa place et son utilisation peut être réduite au profit de modes plus économes et respectueux de l'environnement.

- **Réorganiser et renforcer l'offre de stationnement public à proximité des principaux générateurs de flux**

Dans la continuité des opérations en cours de définition en vue du réaménagement du centre-bourg, **la commune souhaite poursuivre ce travail d'amélioration de l'accessibilité de ses principales polarités**, en couplant dans la mesure du possible cette offre de stationnement renouvelée et des modes de déplacements plus respectueux de l'environnement (cheminements piétonniers, pistes cyclables...).

En outre, et bien que ne souhaitant pas augmenter de façon sensible sa capacité d'accueil touristique (voir plus loin) située aux alentours de 1 300 lits, la commune exprime au-delà sa volonté **d'améliorer les conditions d'accueil et de fréquentation du village de Scioto**, en réorganisant l'offre de stationnement actuelle sur fond de valorisation du village.

- **Gérer le stationnement public et privé de manière collective**

Cette **gestion renouvelée du stationnement**, visant à réduire les impacts de l'automobile, sera privilégiée sur les pourtours des espaces centraux afin de limiter les effets d'engorgement et de concentration (pollution de l'air, sonore, et visuelle).

Elle s'effectuera, le plus possible de manière collective, et ce, à différentes échelles :

- dans les nouvelles opérations d'aménagements (logements ou/et activités), seront autorisés les modes de stationnements alternatifs à l'offre de places individuelles sous formes de **zones de stationnement mutualisées ou collectives**,
- à l'échelle de la ville, en poursuivant les efforts engagés en matière de **stationnement public**, à proximité des générateurs de flux (équipements, littoral...).

- **Encourager les pratiques alternatives à la voiture individuelle**

Dans cette démarche, le développement des **pratiques alternatives à la voiture individuelle** sera encouragé ou pourra être étudié plus avant (ex : prêt de cycles durant la saison estivale, etc.).

Il s'agira également d'organiser la circulation automobile du centre-bourg (signalisation, sens de circulation...) pour **amener les touristes à fréquenter les commerces et les terrasses de cafés** : parkings en retrait avec liaisons piétonnes vers la plage. Au-delà, la piétonisation estivale du centre ville et la réorganisation saisonnière du plan de circulation automobile pourront être étudiées dans ce sens.

3.3.3. Renforcer le maillage des cheminements doux

La commune des Pieux ne dispose pas à ce jour d'un réel réseau de cheminements susceptible d'être emprunté au quotidien par les habitants et les usagers de la commune et lorsqu'ils existent, ces derniers sont la plupart du temps discontinus et peu lisibles à l'échelle de la commune.

Aussi, afin de remédier à cet état de fait et d'encourager les pratiques cyclistes et piétonnes, **des espaces dédiés seront-ils aménagés** dans ce sens.

LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT

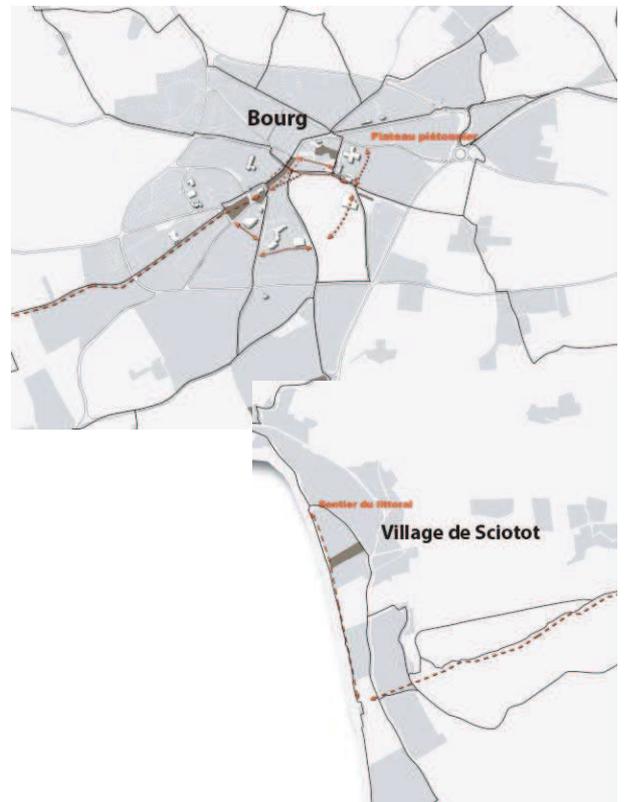
3

3

UNE COMMUNE OUVERTE ET CONNECTEE



- Gérer et optimiser le stationnement public à proximité des principaux générateurs de flux
- Cheminement inscrit au PDIPR
- Continuité des itinéraires avec les communes voisines à garantir
- Equipement public
- Liaison de principe à aménager



- **Mettre en place un véritable plan de circulations douces**

Une **boucle de liaisons douces** (partiellement existante), aménagée sur les pourtours du cœur de bourg, sera à la fois le support d'itinéraires quotidiens vers le centre-bourg et ses équipements, mais aussi de promenades vers l'espace littoral.

Répondant à des priorités de sécurité et de confort, ce circuit sera prioritairement aménagé en site propre.

- **Permettre un partage de la voirie entre tous les usages**

Afin de promouvoir les modes de déplacements à pied ou en vélo, les aménagements peuvent permettre d'associer automobilistes, piétons et cyclistes sur les mêmes voies en garantissant la sécurité et le confort de tous.

Suivant le gabarit des voies, il pourra s'agir de **simples mesures de modération du trafic automobile, d'aménagements de pistes cyclables** sur la chaussée ou sur les trottoirs, d'aménagements des carrefours sécurisant la traversée des cycles...

Chaque situation sera ainsi étudiée selon ses capacités d'évolution et ses contraintes.

3.3.4. Articuler organisation viaire et organisation urbaine projetées

L'analyse du système des déplacements et sa mise en relation avec l'organisation urbaine a fait apparaître un déficit de lisibilité et de continuités sur certains itinéraires, notamment entre les quartiers.

L'amélioration du plan de déplacement de la commune, reposera sur deux actions majeures :

- **Poursuivre le développement radio-concentrique de la commune**

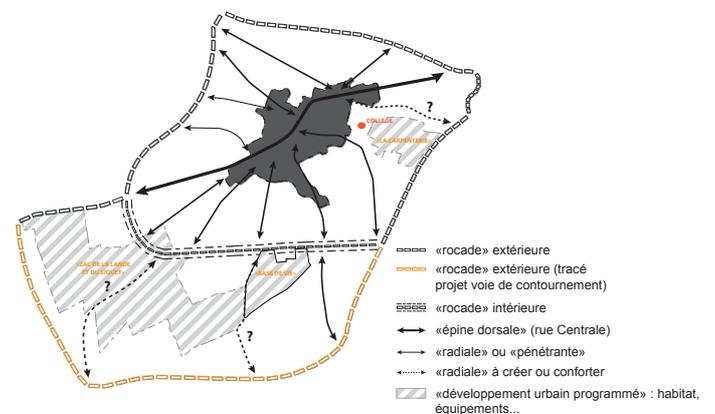
La **poursuite de ce modèle** de développement est **rendu possible par le projet de voie de contournement** et les choix de localisation des zones d'urbanisation future.

Il est aujourd'hui important de faire la promotion d'un **modèle de développement que l'on peut qualifier de «radio-concentrique»**, c'est-à-dire au plus près du cœur de ville,

des services et des réseaux existants plutôt que d'entrer dans une logique de développement linéaire le long des principales voies de circulation.

Le **développement radio-concentrique** présente **plusieurs 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 »**,
- les **projets d'urbanisation** sont **autonomes** les uns vis-à-vis des autres.



La réalisation de «**nouvelles**» radiales liées plus ou moins directement à la réalisation de nouvelles opérations d'habitat pourra en outre être étudiée le cas échéant :

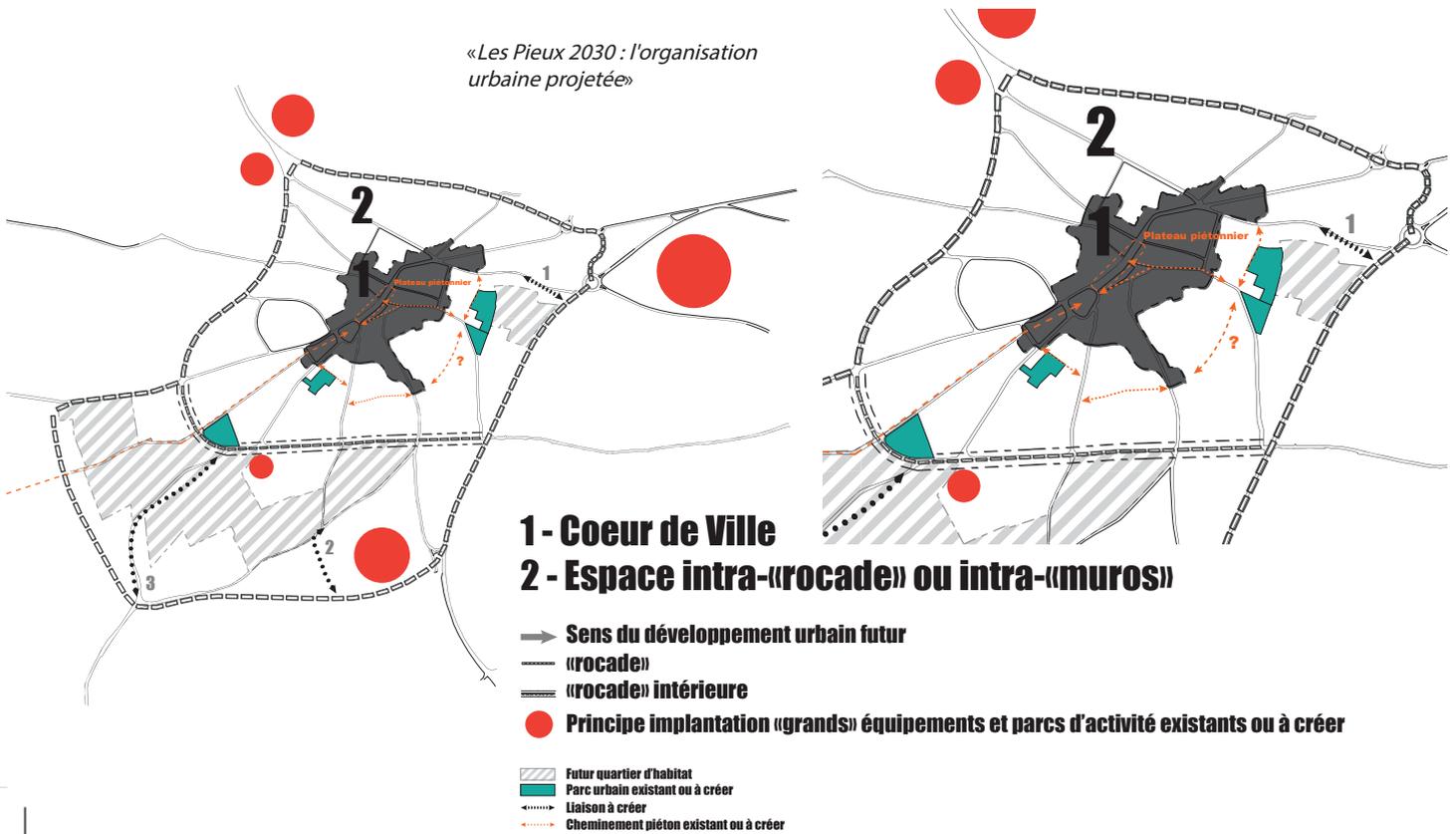
LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT

3

3

UNE COMMUNE OUVERTE ET CONNECTEE

«Les Pieux 2030 : l'organisation urbaine projetée»



LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT

3

3

UNE COMMUNE OUVERTE ET CONNECTEE

La réalisation de «nouvelles» radiales liées plus ou moins directement à la réalisation de nouvelles opérations d'habitat pourra en outre être étudiée le cas échéant :

- la première correspondrait à la réouverture et à la **reconnexion de la rue du Castillon sur la RD650**. Cette opération, outre l'intérêt qu'elle représenterait quant à la desserte du secteur de la Carpenterie, permettrait également d'améliorer la desserte du collège par les transports en commun (1, carte p.20),
- la seconde consisterait à prolonger l'actuelle **route de la Forgette jusqu'au demi-contournement sud** programmé aujourd'hui. Cet ouvrage permettrait ainsi de desservir plus directement l'opération d'habitat qui pourrait être réalisée en lieu et place de l'actuelle «base de vie» (2),
- 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 (3).

Le **modèle de développement** projeté par la commune se traduira de la façon suivante :

Un développement périphérique maîtrisé, un renforcement des polarités

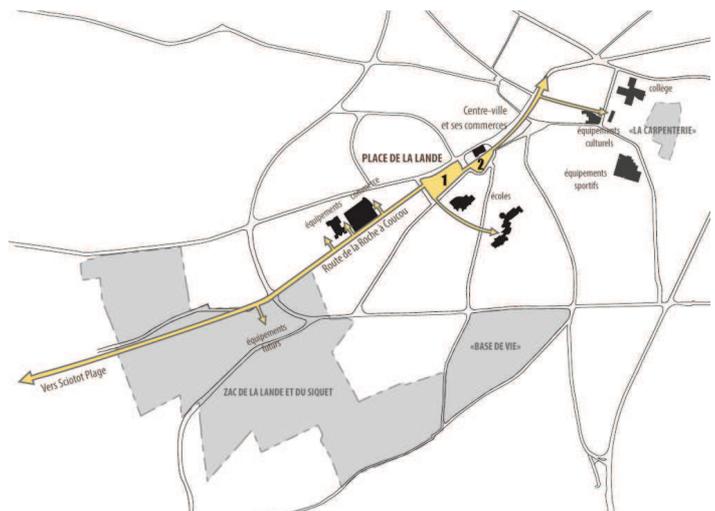
Un cœur de « Ville », dont l'attractivité et le rayonnement sont confirmés et renforcés

Un espace intra « rocade » optimisé favorisant un modèle de ville continue. La « rocade » organise alors l'implantation des grands équipements et parcs d'activités futurs

3.3.5. 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

La réussite de l'opération de la Lande et du Siquet passera en autres nécessités par un **bon positionnement** du futur quartier **au cœur des flux** de la commune.

Un objectif qui passera notamment par le « **raccrochement** » du futur quartier aux **espaces publics majeurs du « cœur de ville »** : place de la Lande (1), place de la Mairie (2).



3

LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT

4

UNE COMMUNE DONT LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE EST CONFORTE

Le **soutien du dynamisme économique** de la commune représente un **enjeu fort d'intérêt intercommunal** et rappelé à ce titre dans son **plan stratégique**. La commune veille ainsi à conforter l'ensemble de son appareil productif local en développant des **réponses différenciées selon les secteurs d'activité** concernés :

- le **commerce**, par le maintien et le renforcement de l'appareil existant (de proximité, comme de grande surface) et l'encouragement à l'implantation éventuelle de nouveaux établissements dans un objectif d'équilibre spatial et d'animation locale,
- les **services**, en rendant possible leur développement à l'intérieur de la zone urbaine mixte, et prioritairement dans le bourg,
- l'**agriculture**, en préservant le domaine agricole et en garantissant la continuité des espaces concernés,
- l'**artisanat** et l'**industrie**, en garantissant aux établissements déjà présents la possibilité de se développer sous conditions in situ, tout en veillant à ce que les activités en question limitent au mieux leur impact (nuisances, risques) sur les quartiers d'habitat éventuellement situés à proximité. Le développement de ces activités sera prioritairement mis en œuvre dans les espaces d'accueil (parcs d'activité) spécifiques existants ou projetés,
- le **tourisme** enfin, en permettant le développement des sites et installations touristiques existants, tout en renforçant l'offre d'hébergement en diversité plus qu'en quantité.

3.4.1. Conforter l'activité économique en lien avec la politique de développement définie par la communauté de communes

L'objectif de la commune consiste prioritairement à développer **une offre foncière diversifiée et performante** pour l'accueil des activités économiques **en lien avec la stratégie poursuivie par la communauté de communes** et déclinée dans son plan stratégique. Au-delà, il pourra également s'agir de rendre possible la création de locaux de services et d'activités, compatibles avec l'habitat dans les futures opérations d'urbanisme. L'objectif est de conforter les entreprises locales, mais également extérieures, qui peuvent

avoir des besoins fonciers liés à des desserments, des repositionnements ou encore des délocalisations.

L'**accueil de nouvelles entreprises, en relation avec le développement démographique projeté** sur la commune, est également recherché dans un souci d'équilibre emploi-population. La commune en grandissant sera confrontée à des besoins d'artisanat ou de services à la personne par exemple, dont l'installation doit pouvoir être garantie sur place. Or, à ce jour, les **deux parcs d'activité** que compte la commune et **couvrant une surface d'environ 9,2 ha**, sont quasiment totalement occupés.

Plus concrètement, une **opération d'extension de la ZA des Costils** (13 ha environ), placée sous la maîtrise d'ouvrage de la communauté de communes et visant à étendre la ZA du même nom, est actuellement programmée. Le PLU prend donc en compte ce projet sur le plan réglementaire en création d'une zone spécifique destinée à l'accueil de cette opération.

Notons également que le SCOT prévoit l'aménagement à moyen terme sur le territoire de la communauté de communes d'un **parc d'activités destiné à conforter la filière nucléaire** par l'accueil d'activités connexes.

Enfin, et sur le plan spatial, la commune privilégiera le **développement de nouveaux espaces d'accueil directement desservis par la voie de contournement et ses échangeurs** afin de garantir une desserte et une accessibilité performantes, sans risque de conflits d'usage avec la ville «habitée» et «intra-rocade».

3.4.2. Développer une politique d'accueil et des parcs d'activités performants

- **Préciser la vocation des parcs d'activité existants et projetés**

Le PLU doit constituer l'occasion de **redéfinir les contours et les vocations des différents espaces d'activités** (existants ou projetés) que compte la commune. Un aspect particulièrement important contribuant notamment à **préserver la qualité des aménagements et l'image des espaces d'accueil**.

En effet, la vocation des zones d'activités détermine en partie le niveau et la qualité des équipements dont elle a besoin. Au-delà, la cohabitation d'activités différentes sur une même zone d'activités peut entraîner des conflits d'usage, notamment en termes de gestion des flux.

3

4

LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT

UNE COMMUNE DONT LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE EST CONFORTE

Aussi, une sectorisation des différents parcs (existants et projetés) par grande typologie d'activités - voire la spécialisation des zones elles-mêmes - pourra constituer un levier important de l'amélioration du fonctionnement urbain du territoire, mais également de son image.

- **Optimiser le foncier économique et encourager son optimisation par une utilisation raisonnée de l'espace et la réorganisation spatiale de l'existant**

Bien que d'un niveau acceptable, **la densité moyenne des surfaces bâties** sur les zones d'activités communales **pourrait être encore augmentée**. Au-delà, la proportion d'espaces végétalisés (très souvent inférieure à la proportion d'espaces bituminés, se traduisant par un taux d'imperméabilisation des sols important), pourrait également être augmentée dans **un souci d'intégration paysagère**.

Qu'il s'agisse du bâti (gabarit, aspects extérieurs, alignement...) ou du traitement des espaces libres, le PLU accompagnera la mise en place d'un modèle de parc d'activités optimisant au mieux le foncier disponible. En outre, et bien que n'entrant pas dans le champ de compétence du PLU, il conviendra de **continuer à privilégier des procédures permettant une découpe des terrains à la demande** et en fonction des besoins... à même de garantir une réelle optimisation du foncier.

Enfin, et bien qu'il soit difficile de requalifier l'existant une fois l'entreprise installée, **la commune en lien avec la communauté de communes** pourra, en fonction des opportunités (cessation/ réorientation de l'activité, délocalisation...) et dans le cadre de **négociations avec les entreprises** concernées, s'engager dans des **opérations de redécoupage foncier** visant à commercialiser ou à réaffecter (espaces publics) les espaces privés non utilisés par l'entreprise.

- **Encourager la mutualisation des espaces communs**

Qu'il s'agisse des opérations de requalification/réorganisation des zones existantes ou des opérations futures, la commune encouragera **la réalisation de projets mutualisant les espaces communs** (stationnement, aires de stockage, zones de stockage des déchets...).

- **Mettre en place une commercialisation adaptée à l'objectif de réduction de la consommation d'espace**

Les logiques présidant à la commercialisation constituent un élément majeur impactant di-

rectement la consommation d'espace. Dans ce sens, il conviendra dans la mesure du possible d'expérimenter de nouvelles approches :

- **découper des terrains à la demande** en fonction des besoins réels des entreprises (actuels comme futurs), les reliquats d'espace tombés dans le domaine privé étant difficilement aménageables par la suite comme évoqué plus haut,
- **sensibiliser les entreprises à la démarche environnementale** appliquée sur la zone et au parti d'aménagement retenu,
- **dialoguer avec les entreprises afin de déterminer avec elles l'espace dont elles ont réellement besoin** (dans l'objectif d'un calcul au plus juste), la programmation des projets pouvant être discutée (besoins en stationnements, surface plancher des bâtiments, réserve foncière souhaitée pour une future extension éventuelle, etc.),
- **proposer la construction de locaux d'activités en copropriété** pour certains types d'activités (tertiaire, artisanat, commerce...) afin de mutualiser les bâtiments et les espaces communs.

3.4.3. Intervenir sur les secteurs jugés obsolètes

Ici comme ailleurs, et de façon ponctuelle, **des espaces à vocation économique (qu'il s'agisse de «terrains isolés» ou de parcs) peuvent ou pourront apparaître obsolètes ou déqualifiés** au fil du temps (manque d'unité d'ensemble, morcellement des espaces, structuration urbaine déficiente, bâti déqualifié, accès et circulation difficiles...), tandis que la question de leur devenir peut ou pourra dans les années qui viennent être posée. Un questionnement qui doit aller de pair avec les inévitables réflexions portant aujourd'hui sur **l'optimisation des espaces (encore) disponibles ou programmés** d'une part, et sur la **raréfaction du foncier** d'autre part.

A ce jour, un espace en particulier - la **ZA des Hauts Vents** - est d'ores et déjà identifié. Aussi, une réflexion visant la transformation de son usage pourrait-elle être engagée dans les années qui viennent. Dans cette attente, de nouvelles dispositions réglementaires seront introduites dans ce sens.

3

4

LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT

UNE COMMUNE DONT LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE EST CONFORTE

3.4.4. Poursuivre les efforts engagés afin de renforcer l'attractivité du centre-bourg et de ses commerces

L'équipement commercial de la commune **se doit d'être pérennisé voire renforcé** (qu'il s'agisse de commerces de proximité ou de grande surface) de manière à **conforter son statut de pôle**. Aussi, la commune souhaite-t-elle réunir les conditions à même de garantir ce développement **indépendamment des questions de saisonnalité** liées au caractère touristique de la commune.

Deux régimes d'intervention (l'un fonctionnel, l'autre réglementaire) structurent les orientations du PLU en matière de développement commercial :

- le **confortement des conditions d'accessibilité, de circulation et de stationnement** dans l'espace-ville commercial, de façon à inciter notamment les touristes à fréquenter les commerces et les terrasses l'été (cf. infra), ou encore à mieux capter et tirer profit des flux de transit non négligeable tout au long de l'année (RD4, 7 000 v/j en 2013),

Comme indiqué plus haut, la réalisation de la **voie de contournement** pourrait toutefois à terme **transformer le fonctionnement urbain de la commune** (nouveau plan de circulation, réaménagement de certains espaces, détournement d'une partie des flux de transit...) et **impacter le fonctionnement des commerces** eux-mêmes. Il conviendra de veiller à ce que ces impacts soient des plus positifs pour ces derniers.

- la **pérennisation** et le **renforcement de l'offre de commerces en rez-de-chaussée** le long ou aux abords de la rue centrale et l'interdiction des transformations d'usage (commerce vers logement), voire l'obligation de création de m² commerciaux à l'occasion des nouvelles opérations... ou encore une constructibilité accrue des terrains dédiés aux grandes surfaces.

3.4.5. Diversifier l'offre touristique et pérenniser l'offre actuelle

Concernant ce dernier secteur d'activités tout particulièrement, est réaffirmé ici **le rôle d'interface de la commune** entre l'offre touristique (hébergement, activités) spécifique au littoral et celle développée par l'arrière-pays, en particulier par les autres communes de la communauté de communes.

Répondant également aux **enjeux de rayonnement et d'ouverture** développés plus haut, cette position d'interface sera facilitée par l'existence d'un office de tourisme et la mise en réseau des acteurs que cet outil permet.

En matière de profil touristique, le diagnostic a mis en évidence que la commune se caractérisait avant tout par **une capacité d'accueil assez faible**, une offre d'hébergement de plein air composée de **campings d'entrée de gamme** et quelques équipements de loisirs. Des caractéristiques qui en font finalement **une commune peu touristique malgré des atouts** indéniables.

Aussi, outre la **pérennisation de l'offre d'hébergement actuelle**, la commune souhaite-t-elle parallèlement **encourager aujourd'hui une certaine diversification de l'offre en matière d'hébergement touristique**. Une ambition qui bien entendu va de pair avec le **confortement des équipements touristiques** (récréatifs, nautiques...) existants, et avec l'accueil éventuel de nouveaux équipements. Un renforcement qui prendra évidemment en compte les dispositions de la Loi Littoral (article L. 146 du CU).

- **Renforcer l'offre d'hébergement à destination des groupes**

La commune souhaite encourager les initiatives en matière d'hébergement de groupe et ce, que ce soit tout au long de l'année ou en période estivale.

Le renforcement de cette offre en particulier permettra ainsi d'**amplifier la fréquentation touristique de certains équipements et commerces** (pôle nautique, campings, restaurants...), de s'ouvrir à d'autres publics (classes de mer, séminaires d'entreprise...), tout en répondant à l'objectif de diversification décrit plus haut.

Qu'il s'agisse de **gîtes d'étape**, de **chambres d'hôte**, de **centres d'hébergement**, de **résidences de tourisme**... le PLU veille à rendre possible la réalisation de ce type de projet en prenant les dispositions réglementaires appropriées.

- **Conforter les installations et les équipements récréatifs existants**

Qu'il s'agisse des **équipements sportifs ou assimilés** (pôle nautique, chemins de randonnée), du littoral et de ses paysages etc., la commune affirme sa volonté de **garantir le maintien de l'offre actuelle dans la durée**, mais également de la renforcer par confortement et développement de l'existant et/ou au travers de la **réalisation de nouveaux**

3

4

LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT

UNE COMMUNE DONT LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE EST CONFORTE

équipements ou installations en fonction des opportunités qui pourraient se présenter.

Pour ce faire, l'ensemble des sites et des équipements actuels fait l'objet de **dispositions réglementaires spécifiques** définies en fonction de la nature de l'activité et du site et de leurs possibilités d'évolution respective.

Pour sa part, et conformément à ce qui est indiqué plus haut, la commune s'engage quant à elle à poursuivre ses **efforts en matière de circulation et d'accès** (circulation routière, cheminement, stationnement...) aux abords des sites concernés et à garantir ainsi de bonnes conditions d'accueil.

3.4.6. Garantir la bonne lisibilité de l'espace agricole et répondre aux besoins de l'appareil productif

Outre la **limitation des extensions de l'urbanisation** nécessaire à la **modération des impacts sur les espaces agricoles**, la volonté communale aujourd'hui est d'affirmer de manière claire la non constructibilité de ces espaces en maîtrisant les changements de destination (cf. infra).

Il s'agit ici de poursuivre et d'amplifier les efforts de clarification importants qui ont été réalisés avec la mise en place du Plan d'Occupation des Sols de la commune.

La **zone agricole**, mais également la **zone naturelle**, définissent ainsi **des espaces d'exploitation**. Une lisibilité aujourd'hui nécessaire pour situer ces espaces dans le marché des terres agricoles sur le long terme, hors de la pression du marché du foncier.

- **Soutenir l'agriculture par la mise en œuvre de dispositions réglementaires adaptées**

Outre l'objectif de lisibilité exposé ci-dessus, ce soutien passe notamment par la **restitution d'espaces en zone A ou N** (urbanisables dans le document en vigueur), et dont l'importance dépasse les objectifs de développement définis dans le présent document.

Cette **politique de limitation des prélèvements de terres agricoles** constitue un outil

important de préservation de l'agriculture.

Par ailleurs, **une politique de changement de destination des bâtiments agricoles** est mise en œuvre : elle concerne la diversification agricole (gîtes ruraux, vente directe et espaces facilitant les circuits courts...), les équipements touristiques sans impact agricole et, exceptionnellement, l'habitat.

Enfin, le règlement du PLU prend les dispositions nécessaires afin de **donner corps au principe d'éloignement entre les exploitants et les tiers** en garantissant le respect d'une **distance minimale de 100 m par rapport aux bâtiments** liés aux exploitations. Une disposition qui permettra ainsi de ne pas créer de gêne supplémentaire en cas d'extension de logement ou de transformation d'usage d'un bâtiment.

- **Faire de la zone agricole et de la zone naturelle deux zones économiques à part entière**

La zone agricole devient une zone économique à part entière, réservée à l'exercice de la profession, y intégrant les activités de diversification (gîtes ruraux, tables d'hôte, locaux destinés à la vente de produits sur place...).

Une **partie importante du territoire** est ainsi et encore **destinée à l'agriculture**, même si une partie non négligeable est en zone naturelle, du fait de la prise en compte des espaces naturels remarquables et des espaces de continuité identifiés. Les secteurs permettant aux exploitants de créer de nouveaux bâtiments sont bien entendu couverts par la zone agricole (A), mais ces constructions seront bien entendu autorisées en zone naturelle ordinaire (N).

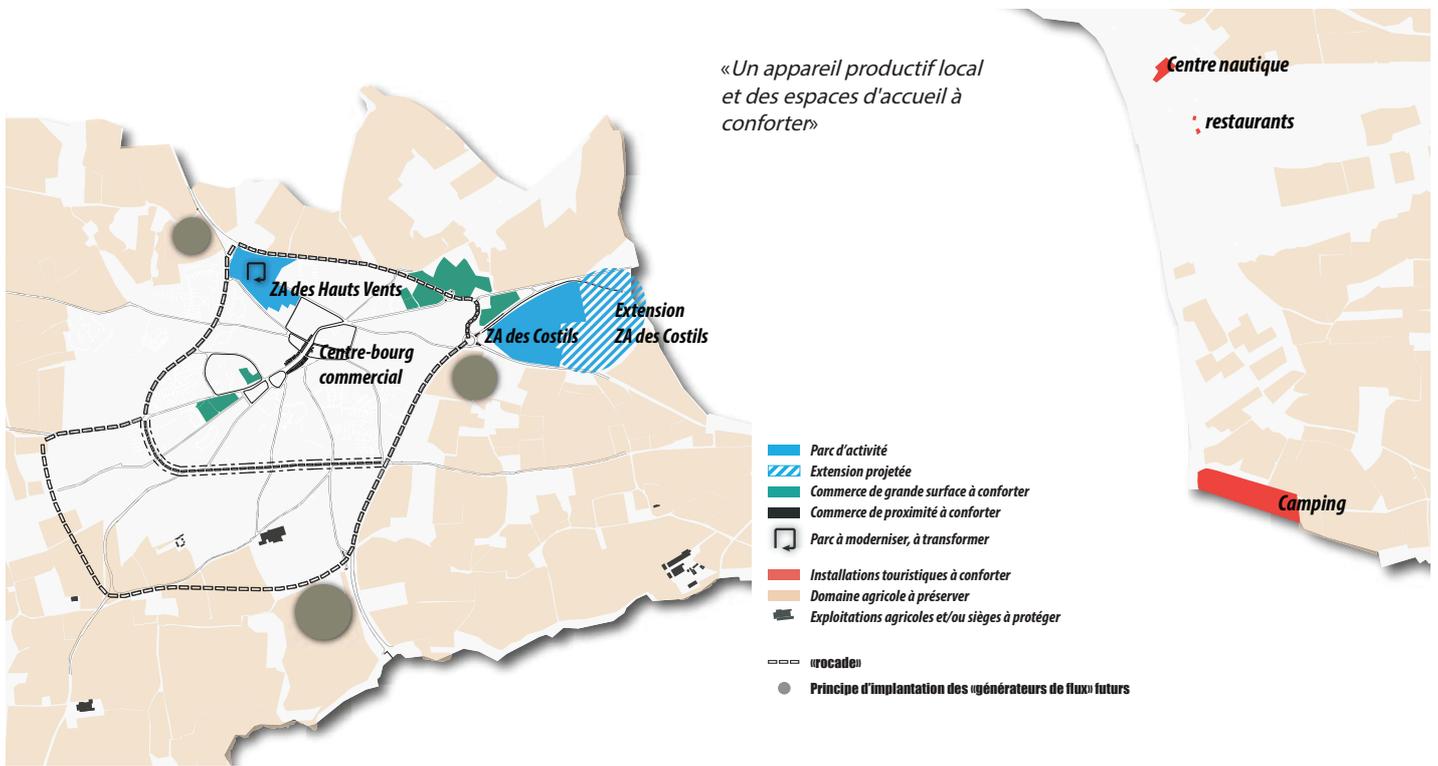
Il s'agit donc ni plus ni moins avec le PLU d'affirmer les contours d'**un espace** et d'**un appareil productif pérennes**.

3

LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT

4

UNE COMMUNE DONT LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE EST CONFORTE



3.5.1. Organiser le projet autour d'une trame verte et bleue clairement identifiée

La commune se caractérise par un **environnement naturel qui valorise directement sa qualité de vie** quotidienne. Ce **capital d'espaces naturels** qui constitue un **atout à valoriser**, participera à la diversité des lieux d'accueil, des paysages urbains et des modes d'habiter. Un capital qui offre toutes sortes de possibilités aux populations et investisseurs économiques de renouveler leur cadre de vie.

Au-delà, la qualité des paysages, des espaces verts et des espaces non bâtis en général, constituera un **élément indispensable en vue d'une intensification urbaine acceptée par tous**.

La **déclinaison schématique de la trame verte et bleue** qui suit a été élaborée par superposition de différents types d'espaces (tout en tenant compte du **Schéma Régional de Cohérence Ecologique** et bien entendu du **SCOT** qui identifie aujourd'hui une trame verte et bleue à l'échelle de l'espace métropolitain) :

- les **espaces naturels « extraordinaires »** qui correspondent à des territoires protégés ou inventoriés pour leur richesse écologique (ZNIEFF de type 1 et 2, zone humide, espace boisé ou végétal d'envergure significative...), dont certains correspondent aux espaces naturels remarquables au sens de la Loi Littoral,
- les **espaces naturels « ordinaires »** de type agro-naturel (bocage...),
- les **coupures d'urbanisation ou obstacles** (voies de communication, espaces urbanisés...).

Cette déclinaison brosse les contours de la future **ossature verte et bleue du territoire** qui repose notamment sur les **grands ensembles de continuités naturelles** suivantes :

- le Cap de Flamanville, les Landes de Sciotot et les Dunes de Rozel,
- le réseau des cours d'eau et des zones humides irriguant le territoire,
- les espaces boisés remarquables,
- les abords ou l'intérieur de certains espaces urbanisés, pouvant servir de point d'ancrage aux espaces naturels dans l'espace urbain.

Cette ossature verte et bleue constituera un élément fédérateur à l'échelle de la commune (depuis les espaces publics urbains à dominante végétale... actuels ou à venir situés en cœur de bourg, jusqu'à l'échelle du grand paysage). **Une trame qui pourra servir de point d'ancrage à la valorisation de l'espace public et à l'aménagement d'itinéraires de déplacements doux** en site propre.

- **Prendre en compte la topographie singulière du territoire**

Comme le souligne le diagnostic, la particularité de la commune tient à ce que le **centre-bourg**, qui est **situé sur un point haut**, constitue le seul espace véritable plan en dehors de quelques étendues situées à l'extérieur de la «ville intra-rocade» ; tandis que les **extensions contemporaines ont** par la suite progressivement **investi les coteaux**. Des opérations qui se sont relativement bien intégrées à la pente, s'agissant pour l'essentiel d'opérations de promotion immobilière offrant intrinsèquement de meilleures garanties en termes de conception et de prise en compte des effets de pente.

Bien que des opérations de promotion immobilière soient encore programmées dans le cadre de la ZAC de la Lande et du Siquet, une partie de la programmation urbaine du PLU devrait voir le jour dans le cadre d'**opérations moins maîtrisées de fait** (lots libres, etc...). Les **enjeux d'intégration paysagère** sont donc **importants vis-à-vis de ces opérations «libres»** et des dispositions réglementaires sont donc prises pour **limiter les dysfonctionnements potentiels** (ombre portée, intégration paysagère...).

Au-delà, la position du **centre-bourg**, en **situation de promontoir**, offre des **vues panoramiques sur le grand paysage** qu'il convient de protéger ; tandis qu'à l'inverse, les espaces urbanisés de la commune et *a fortiori* ceux amenés à l'être (à flanc de coteau) constituent **des espaces «proéminents» très sensibles sur le plan paysager**.

- **Inventer des transitions douces entre la «ville habitée» et la «ville-nature»**

Au vu de ce qui vient d'être exposé, il convient donc de **maîtriser la qualité paysagère des franges urbaines** (effet de transition douce entre les espaces).

Pour ce faire, il convient de conforter et de renforcer la **protection de la ceinture verte «naturelle» autour de la zone agglomérée** en s'appuyant sur les secteurs boisés et les linéaires de haies gantratisant une transition douce entre les espaces naturels et l'urbanisation.

- **S'appuyer sur l'ossature verte et bleue identifiée pour redonner une certaine unité à l'espace urbain**

Avec le PLU, l'**ossature verte et bleue** du territoire devient un **facteur de cohérence urbaine** à part entière, permettant tout à la fois de **définir les limites d'urbanisation**, d'implanter au mieux **les équipements publics**, d'établir un programme cohérent d'**itinéraires pour piétons et cyclistes** à partir des parcours ou boucles existantes et bien entendu, de **délimiter au mieux les contours des opérations futures**.

Au-delà de la **nécessaire continuité de ces espaces entre eux**, c'est bien le raffermissement des liens entre les quartiers de la commune et ces derniers, qui doit être recherché.

La commune doit désormais se présenter comme **un ensemble composé d'un coeur urbain polycentrique** (coeur de bourg, Sciotot) au patrimoine et aux fonctions urbaines reconnues **et d'un espace rétro-littoral riche et diversifié**, en relation directe avec des paysages variés.

- **Prolonger l'ossature verte et bleue à l'intérieur de l'espace urbain**

Au-delà de la protection de l'existant, le projet visera à **renforcer et à étendre dans la mesure du possible la trame existante à l'intérieur de la ville**. Dans ce sens, et au gré des projets, la commune pourra préconiser ou exiger selon les cas que certains éléments biologiques et paysagers, intégrés à l'espace urbain ou à sa périphérie immédiate et formant des continuités entre les espaces bâtis, soient pris en compte et confortés.

Bien que moins évidentes en milieu déjà urbanisé, des opportunités pour intervenir en ce sens pourront ainsi apparaître, voire sont d'ores et déjà identifiées : végétalisation des abords de la RD514 éventuellement recalibrée, réutilisation de délaissés et d'emprises publiques déqualifiées, mise en oeuvre de programmes de réaménagement de friches et/ou de renouvellement urbain (espace artisanal...).

- **Multiplier les projets au contact ou ouverts sur l'ossature verte**

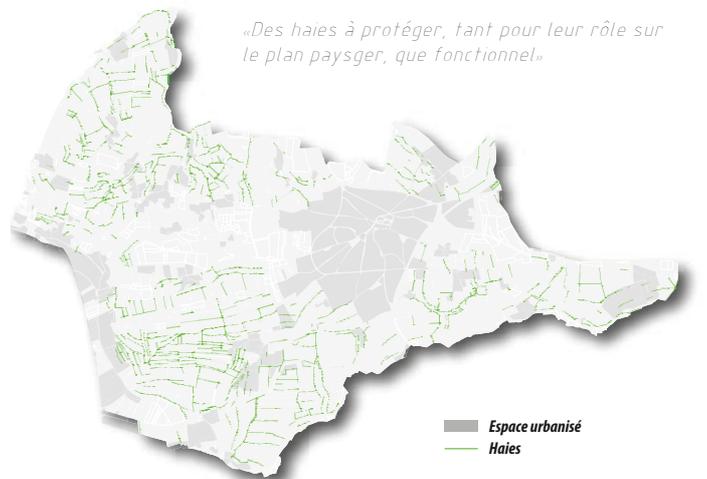
De **nouvelles opérations** (d'habitat notamment) sont programmées par le PLU **en bordure immédiate de cette ossature verte et bleue** (ZAC notamment).

Cette proximité offre aujourd'hui **des opportunités pour le développement de pro-**

grammes d'habitat, voire d'un véritable projet urbain **tirant profit d'aménités naturelles de grande qualité**, pouvant garantir ainsi un cadre de vie privilégié aux futurs habitants.

Au-delà, les aménagements, et surtout les éventuels équipements qui pourraient voir le jour sur **les espaces verts urbains** identifiés, veilleront à respecter **des principes d'équilibre** (entre les vides et les pleins, les espaces non bâtis et bâtis), **des principes d'échelle** (volumétrie des bâtiments), **des principes d'inscription et d'implantation dans les sites concernés...** de manière à préserver dans la durée l'ouverture de ces espaces sur leur environnement et leur nécessaire continuité synonyme de lien social.

«Des haies à protéger, tant pour leur rôle sur le plan paysager, que fonctionnel.»



3.5.2. Protéger les espaces naturels les plus remarquables

- Protéger les espaces naturels constituant les maillons des continuités vertes entre les zones urbanisées et les espaces ruraux

La préoccupation de la commune, qui est d'assurer la pérennisation et la valorisation des ressources naturelles disponibles, est déclinée et traduite dans le PLU.

Le PLU contribue à cette politique de protection à plusieurs niveaux :

- en affichant une vocation naturelle pérenne ;
- en limitant ou en interdisant la constructibilité sur certains sites sensibles ;
- en inscrivant mieux les constructions dans les sites naturels et paysagers ;
- en utilisant l'ensemble des mesures de protection mises à disposition par la loi.

- Préserver le domaine agricole et les espaces ruraux

Le PADD intègre le principe de maintien et de qualité de l'activité agricole périurbaine sur le territoire, à partir des orientations suivantes :

- une aide au développement d'activités de type agricole par le maintien ou l'extension des espaces classés comme tels ;
- la protection stricte des terroirs d'appellation d'origine contrôlée (AOC)

L'importance économique de la filière agricole n'est plus à démontrer. Aussi, les terres correspondantes font-elles l'objet, soit d'une protection stricte au titre du domaine agricole (A ou N), soit d'une protection stricte au titre de la protection des espaces sensibles (espace naturel majeur), soit d'une mesure de protection moins exclusive (espace naturel ordinaire protégé).

- Protéger la faune et la flore

Le milieu biologique présent sur le territoire se caractérise par sa diversité. Il inclut notamment des espèces rares de la faune et de la flore dont il convient de préserver la pérennité.

Des mesures de préservation de la flore et de la faune sont issues des documents réglemen-

taires idoines et les préconisations des inventaires spécifiques : zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF), etc..

Outre la prise en compte et la protection stricte des **Espaces Naturels Remarquables** au sens de la Loi Littoral, le PLU prend également en compte les **espaces boisés**, les **parcs et ensembles boisés** existants **les plus significatifs** de la commune au titre de l'article L. 113-1 du présent code (article 121-23 du CU).

- Préserver les zones humides

La préservation des espaces semi-bocagers des zones humides, des fonds de vallées, des zones de marais... est assurée par le PLU.

Ces **zones humides** sont considérées comme des **espaces naturels d'expansion des crues** et, par ailleurs, présentent un intérêt écologique et biologique du point de vue de la préservation des espèces rares de la faune et de la flore (classées pour la majeure partie en zone Natura 2000 et en zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF)).

3.5.3. Préserver et gérer les ressources naturelles

Plus de **86% du territoire** est **constitué d'espaces non urbanisés**. Cette très forte proportion constitue **un atout fondamental pour le territoire** qu'il est essentiel de préserver.

Le PADD favorise notamment **une prise en compte du territoire comme capital** de ressources indispensables aux équilibres de vie du milieu humain, animal et végétal.

En ce sens, la commune concentre ses efforts afin d'offrir à tous les habitants et usagers des services urbains qui limitent leur impact sur l'environnement.

En outre, les actions que le PLU entend promouvoir se répartissent en 4 thèmes :

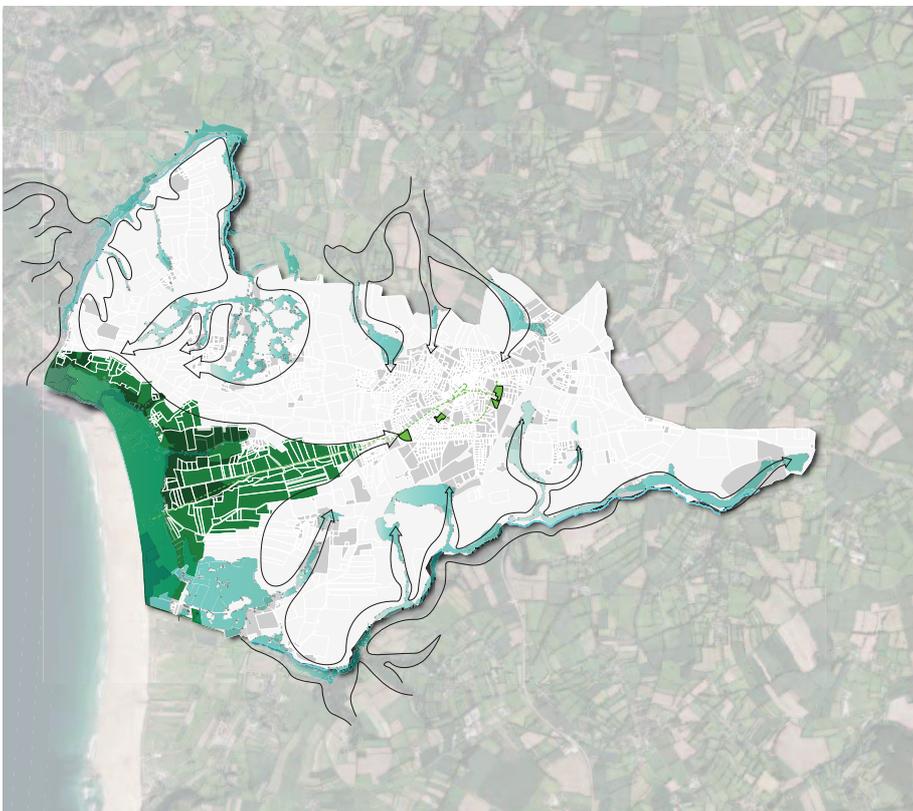
- la qualité de l'air ;
- la qualité de l'eau ;
- les énergies renouvelables ;
- la gestion des déchets.

LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT

3

5

UNE COMMUNE ARTICULANT NATURE ET URBANITE



Les composantes de l'ossature verte et bleue

- ZNIEFF 1
- ZNIEFF 2
- Vallons et zones humides
- Espace naturel urbain à valoriser
- Cour d'eau à protéger
- Trame verte et bleue

Fonctionnalités

- Cheminement (tracé de principe) à conforter ou à aménager
- Continuités écologiques à renforcer

3

5

LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT

UNE COMMUNE ARTICULANT NATURE ET URBANITE

3.5.4. Préserver les biens et les personnes contre les risques naturels

- **Le risque d'inondation et de submersion marine**

Les deux **risques naturels majeurs** auxquels est exposée la commune sont **le risque d'inondations par débordement de cours d'eau et par remontée de nappe** d'une part, et **le risque de submersion marine** d'autre part.

Pour sa part, le PLU inscrit en zone naturelle ou agricole l'ensemble des zones d'aléas les plus sensibles identifiées et les matérialise sur le règlement graphique.

- **Le risque d'érosion du littoral**

L'**érosion côtière sur le littoral** résulte de la **conjonction de facteurs d'origine naturelle et humaine**.

La commune entend donc contribuer à limiter et à **prévenir ce phénomène à l'échelle qui est la sienne**, en limitant notamment les **pressions anthropiques** exercées aujourd'hui sur le milieu.

Au-delà de l'**inconstructibilité de la bande des 100 m**, résultant de la prise en compte des dispositions de la Loi littoral, la commune entend également **canaliser au mieux les flux** (piétons, cyclistes, automobiles) **sur les espaces les plus sensibles**, et en réalisant au besoin un certain nombre d'aménagements dans des secteurs suffisamment en retrait (parkings, sentiers, pistes cyclables...).

- **Le risque lié à l'instabilité des terrains**

Les **désordres dus à l'instabilité des terrains** restent relativement limités sur la commune.

Ces risques comprennent :

- le risque lié à la **chute de blocs rocheux**,
- le risque lié au phénomène de **retrait-gonflement des argiles**,

Ces deux risques sont pris en compte au travers d'un principe d'inconstructibilité totale ou

partielle des zones affectées. Là encore, le PLU précise la prise en compte de ces risques sur les secteurs les plus sensibles par des mesures de limitation, voire d'interdiction d'urbanisation.

3.5.5. Modérer la consommation d'espaces naturels

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, 12,7 log/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.



3

LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT

5

UNE COMMUNE ARTICULANT NATURE ET URBANITE

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 nuanciant 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.