



PLAN LOCAL D'URBANISME

LES PIEUX

**Notice de présentation
de la modification n°1
du P.L.U**

Table des matières

I.	INTRODUCTION	3
1)	Historique du Plan local d'Urbanisme	3
2)	Champs d'application et procédure.....	5
II.	PRESENTATION ET OBJET DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN	7
1)	Objet de la modification de droit commun	7
	Compatibilité avec les documents supra-communaux.....	7
2)	Justification de l'Ouverture à l'Urbanisation	8
	Les stratégies du développement économique à l'échelle communautaire.....	8
	Capacités d'urbanisation encore inexploitées	9
3)	Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUE.....	10
	Contexte géographique	10
	Contexte d'ouverture à l'urbanisation de la zone.	12
4)	Objectifs d'aménagements identifiés	15
5)	Traduction réglementaire au sein des pièces du PLU	16
	5.1 Stratégie réglementaire	16
	5.2 Le règlement littéral.....	17
	5.3 Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP).....	19
	5.4 Réalisation d'un dossier spécifique au titre du L111-8 CU (dossier « Loi Barnier »).	21

I. INTRODUCTION

1) Historique du Plan local d'Urbanisme

Par délibération en date du 7 février 2019, le conseil communautaire a approuvé le Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Par délibération en date du 27 mars 2025, le conseil communautaire a prescrit la procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le P.A.D.D de la commune (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) fixe cinq orientations majeures ayant différents objectifs :

Une commune rayonnante et solidaire,

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

Une commune accueillante aux qualités urbaines amplifiées,

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

Une commune ouverte et connectée,

- Organiser et favoriser les flux sur la commune
- Amplifier les conditions propices au développement des modes actifs
- Renforcer le maillage des cheminements doux
- Articuler organisation viaire et organisation urbaine projetées
- 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

Une commune dont le développement économique est conforté

- Conforter l'activité économique en lien avec la politique de développement définie par la Communauté d'Agglomération
- Développer une politique d'accueil et des parcs d'activités performants
- Intervenir sur les secteurs jugés obsolètes

- Poursuivre les efforts engagés afin de renforcer l'attractivité du centre-bourg et de ses commerces
- Diversifier l'offre touristique et pérenniser l'offre actuelle
- Garantir la bonne lisibilité de l'espace agricole et répondre aux besoins de l'appareil productif

Une commune articulant nature et urbanité.

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

La modification du PLU des Pieux, visant l'ouverture à l'urbanisation de la zone des Costils, s'inscrit pleinement dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). En permettant le développement d'une zone artisanale et industrielle, elle renforce l'attractivité économique de la commune tout en accompagnant la stratégie de développement portée par la Communauté d'Agglomération. Cette évolution contribue à structurer un pôle économique performant, favorisant l'accueil d'activités et la modernisation des espaces obsolètes. Par ailleurs, l'intégration de cette extension au tissu urbain existant garantit une articulation cohérente entre organisation viaire et développement urbain. Enfin, cette ouverture maîtrisée prend en compte les impératifs de préservation environnementale et de gestion raisonnée des espaces naturels, en cohérence avec l'objectif de modération de la consommation foncière et de renforcement de la trame verte et bleue.

2) Champs d'application et procédure

La procédure de modification des documents d'urbanisme est prévue à l'article L 153-36 du code de l'urbanisme issu de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR) qui l'a modifié partiellement.

Rappel L153-56 :

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

Le décret n°2013-142 du 14 février 2013 pris en application de l'ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 et consolidé au 30 Septembre 2016, portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme précise les cas d'utilisation de cette procédure et les modalités de sa mise en œuvre. »

Le code de l'urbanisme précise les modalités du déroulement de la procédure de modification du PLU :

Aux termes de l'article L153-43 du code de l'urbanisme, « à l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal. »

L'Article L153-41 précise les points suivants :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. »

L'article L153-44 du Code de l'urbanisme précise :

« L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles [L. 153-23](#) à [L. 153-26](#). »

Concernant la publicité et l'entrée en vigueur des actes relatifs à l'élaboration, l'évaluation, et l'évolution du PLU, l'article R 153-21 précise :

- 1° La délibération qui prescrit l'élaboration ou la révision du plan local d'urbanisme et qui définit les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation. Il en est

de même, le cas échéant, de l'arrêté qui définit les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation lors de la modification du plan local d'urbanisme ;

2° La délibération qui approuve, révisé, modifie ou abroge un plan local d'urbanisme ;

3° Le décret ou l'arrêté prononçant la déclaration d'utilité publique prévue à l'article L. 153-58 ;

4° La décision ou la délibération prononçant la déclaration de projet ainsi que la délibération ou l'arrêté mettant le plan en compatibilité avec la déclaration de projet dans les conditions prévues à l'article L. 153-58 ;

5° La délibération qui approuve la modification ou la révision du plan local d'urbanisme ainsi que l'arrêté mettant le plan en compatibilité en application de l'article L. 153-53 ;

La modification n'a pas pour effet de réduire un espace boisé, une zone agricole ou une zone naturelle ou forestière, ou une protection édictée en raison de risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et qui ne comporte pas de graves risques de nuisances.

La présente modification a pour objectif d'ouvrir à l'urbanisation une zone 2AUE, ce qui entre parfaitement dans le champ de la procédure de modification de droit commun.

II. PRESENTATION ET OBJET DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN

1) Objet de la modification de droit commun

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) des Pieux a été approuvé par délibération en date du 7 février 2019, avec un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) fixant des objectifs de croissance économique et d'accueil d'entreprises.

La présente modification vise à ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUE pour répondre à un besoin identifié de foncier économique.

La zone 2AUE a été inscrite au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune des Pieux lors de son approbation en 2019. Cette inscription découle directement du projet de création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des Costils, dont le document de création a été délibéré en 2018 par la Communauté d'Agglomération du Cotentin. Ce projet d'aménagement visait à anticiper le développement économique du territoire en réservant une zone dédiée à l'accueil d'activités industrielles et tertiaires. Toutefois, en l'absence d'une mise en compatibilité réglementaire immédiate, cette zone a été classée en 2AUE, indiquant son potentiel futur d'urbanisation sous réserve d'une procédure de modification du PLU. L'actuelle évolution du document d'urbanisme vise précisément à lever cette réserve et à permettre la mise en œuvre effective du projet prévu dans la ZAC des Costils.

La procédure d'aménagement de la ZAC des Costils entre aujourd'hui en phase pré-opérationnelle. Dans ce contexte, il convient de lever la réserve d'urbanisation et d'ouvrir la zone 2AUE afin de permettre l'accueil effectif des activités économiques prévues, conformément aux objectifs de développement économique du territoire et aux orientations des documents de planification supra-communaux.

Compatibilité avec les documents supra-communaux

Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays du Cotentin

Le SCoT du Pays du Cotentin, approuvé en 2022, définit une stratégie d'aménagement visant à structurer le développement économique du territoire tout en maîtrisant la consommation foncière. Il identifie la zone des Costils comme un pôle d'équilibre économique, mais note la saturation des capacités foncières actuelles. L'extension de cette zone est donc considérée comme nécessaire pour répondre aux besoins croissants des entreprises locales.

Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durables et d'Égalité des Territoires (SRADDET)

Le SRADDET de Normandie, adopté en 2024, impose des principes de sobriété foncière tout en favorisant le développement économique structuré. Il encourage la requalification des zones existantes et le développement de nouvelles zones d'activités sous conditions strictes. L'extension de la ZAC des Costils est en cohérence avec ces orientations, notamment pour répondre aux besoins de la filière nucléaire et de l'industrie locale.

Programme Local de l'Habitat (PLH) du Cotentin

Bien que principalement axé sur la question résidentielle, le PLH adopté en 2021 prend en compte l'équilibre entre emploi et habitat. L'extension de la ZAC des Costils participe à cet équilibre en créant des emplois locaux, renforçant ainsi l'attractivité de la commune des Pieux pour les actifs et leurs familles.

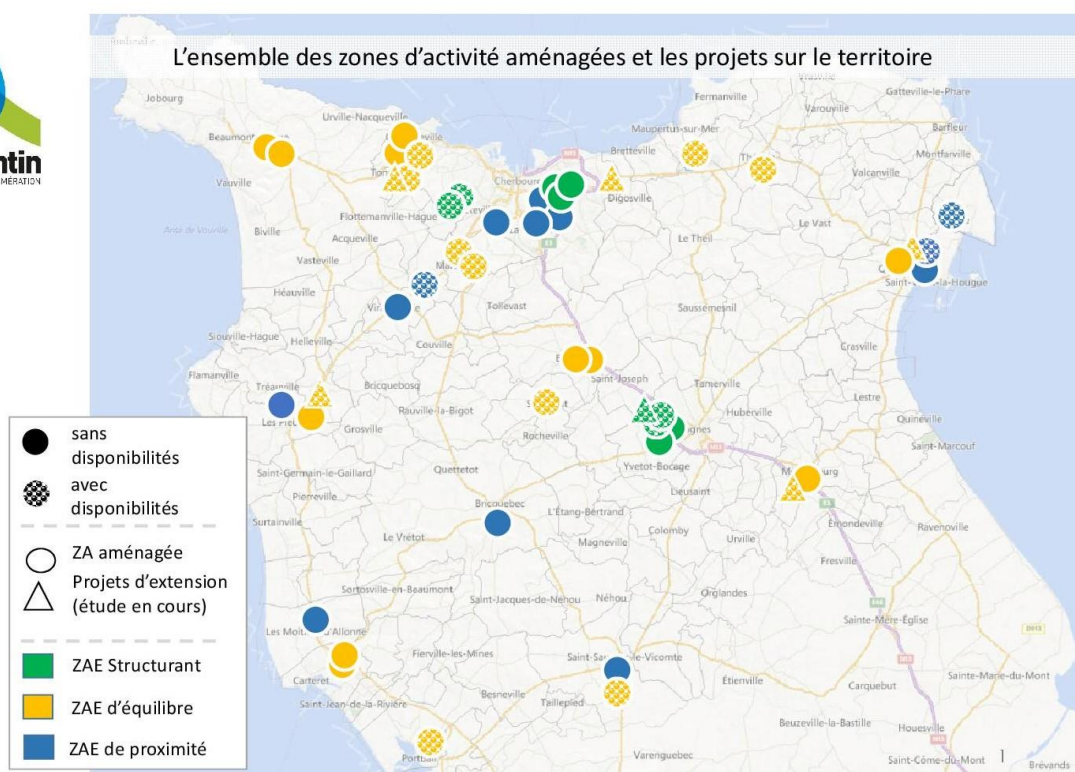
Plan de Déplacements Urbains (PDU) du Cotentin

Le PDU (adopté en 2019) vise à améliorer l'accessibilité des zones d'activités et à promouvoir des alternatives à l'autosolisme. L'extension de la ZAC des Costils bénéficie d'une desserte optimale par la RD650 et la RD23, tout en intégrant des solutions de transport collectif et de mobilité douce.

2) Justification de l'Ouverture à l'Urbanisation

Les stratégies du développement économique à l'échelle communautaire

Dès 2020, le Cotentin a pris des orientations fortes en matière de foncier économique en adoptant son Schéma d'Accueil des Entreprises (SAE), outil de pilotage qui organise la compétence en matière d'immobilier et de foncier économique et dont l'objectif est de fixer les orientations stratégiques ainsi qu'un programme d'actions établi à partir d'un état des lieux de l'existant (points forts et points faibles en termes de visibilité, d'équipements, de signalétique, d'animation, d'adéquation par rapport à la demande, ...). Ce SAE permet, à terme, de disposer d'une offre foncière structurée et diversifiée, répondant à différents types d'implantation.



Sans être réglementaire, cet outil a aussi vocation à s'insérer dans les démarches de planification (SCOT, PLUI...). Le SAE est un outil évolutif. Il peut être modifié, complété par de nouvelles actions dont certaines, pour les plus structurantes, font l'objet d'un examen par l'organe délibérant.

Capacités d'urbanisation encore inexploitées

L'analyse des zones d'activités existantes sur le territoire du Cotentin révèle une saturation quasi totale des capacités d'accueil. Le taux de vacance des ZAE communautaires est estimé à seulement 1 %, avec des disponibilités très limitées (moins de 4 % de foncier aménagé restant). Cette tension foncière ne permet pas d'absorber les demandes croissantes des entreprises.

En outre, l'inventaire réalisé en 2024 sur les zones d'activités du Cotentin confirme que les parcelles disponibles sont dispersées et insuffisantes pour accueillir de nouvelles implantations économiques significatives. La zone 2AUE des Pieux, située en continuité directe de la zone d'activités des Costils, constitue la seule opportunité d'extension cohérente et opérationnelle à court terme.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUE est une nécessité pour répondre aux enjeux économiques du Cotentin. La saturation des autres zones d'activités et la demande croissante de foncier économique imposent d'activer cette extension, qui s'intègre parfaitement aux orientations du PADD et du Schéma d'Accueil des Entreprises.

La modification du PLU s'assurera que l'aménagement prévu pour la ZAC des Costils puisse garantir une offre foncière structurée, conforme aux exigences de sobriété foncière et de Développement Durables.

3) Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUE

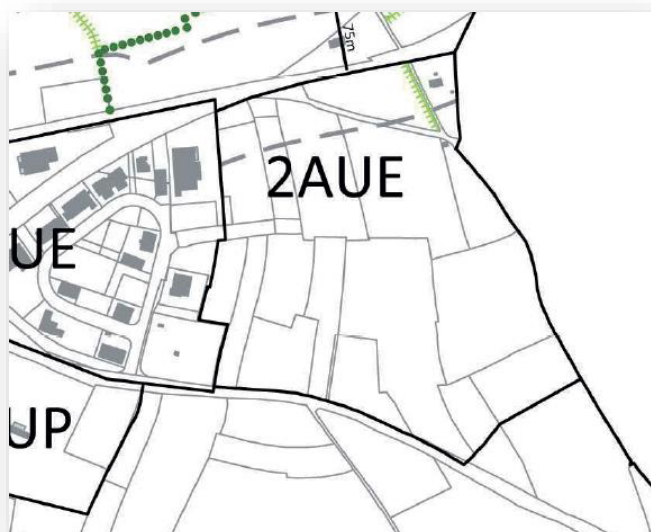
Contexte géographique

La zone 2AUE (zone monofonctionnelle à vocation économique) dédiée à l'extension de la ZA des Costils est située à l'ouest du centre-bourg de la commune et en limite avec la commune de Benoitville.



La zone 2AUE bénéficie d'une localisation stratégique à l'entrée Est de la commune, à proximité immédiate de la limite communale avec Benoitville. Elle est bordée au sud par la RD 23 et au nord par la RD 650, deux axes routiers majeurs assurant une connexion optimale avec les communes avoisinantes. Située à l'entrée est de la commune des Pieux, cette zone est en continuité directe avec la zone Ue existante, déjà urbanisée.

Localisation du secteur sur le plan de zonage :

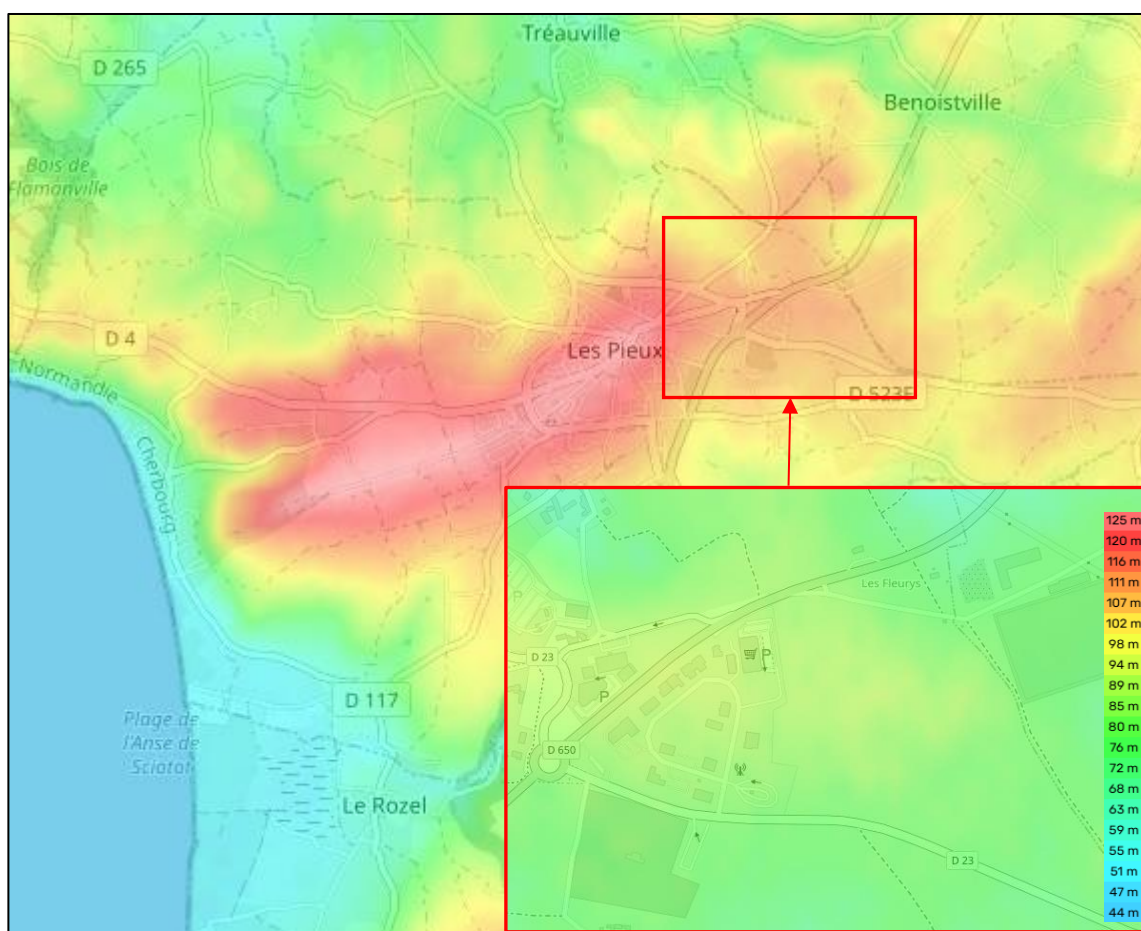


Extrait du plan de zonage du PLU : secteur 2AUE



Proposition d'évolution du zonage en zone 1AUE

La zone 2AUE fait une superficie de 15,3 ha environ se situe à une altitude moyenne compris entre 80 et 97m comme l'indique la carte topographique ci-après



Altitude moyenne zone 2AUE / Source Topographic map

La quasi-totalité de ce secteur a été acquis par la Communauté d'Agglomération du Cotentin et fait l'objet d'études en vue de l'élaboration du dossier de réalisation de la ZAC.

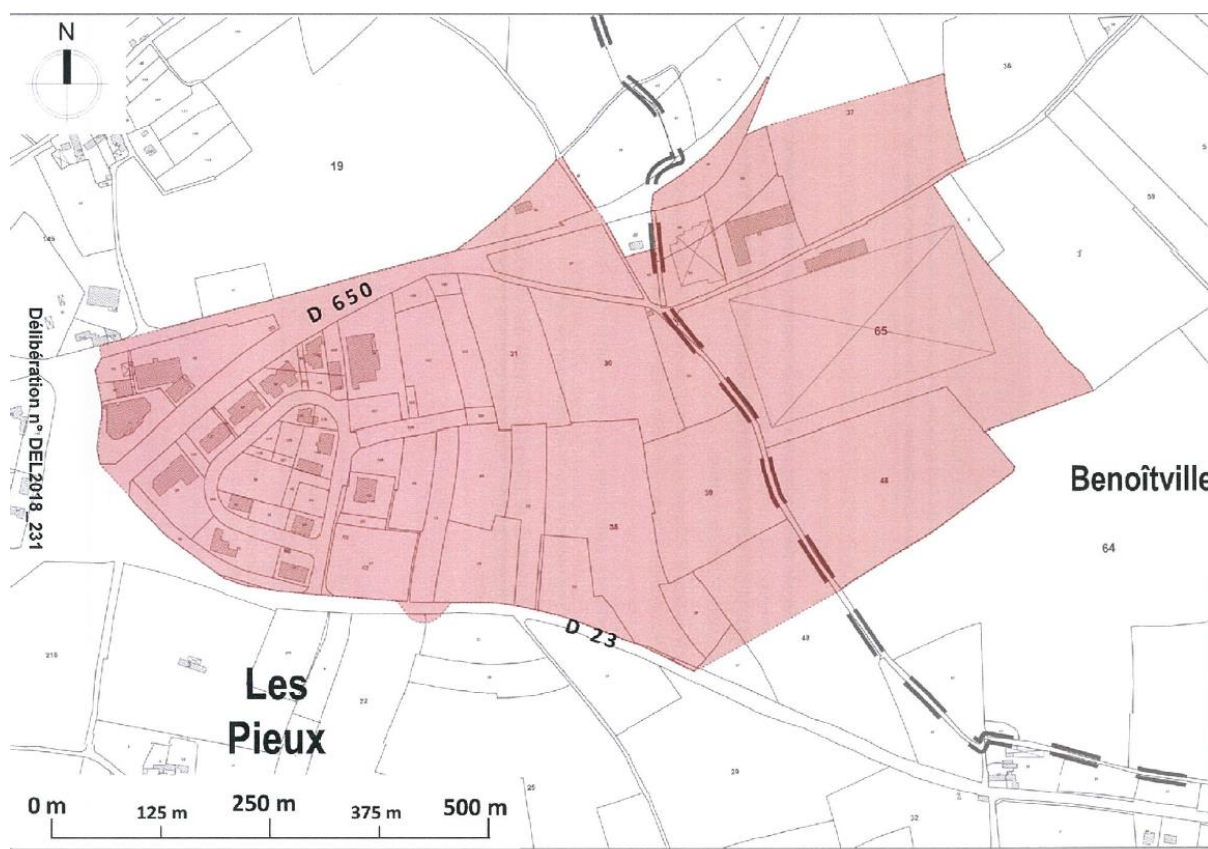


Localisation des axes routiers RD23 et RD650 – Géoportail / Aturba

Contexte d'ouverture à l'urbanisation de la zone.

Le projet de Zone d'Aménagements Concertés (ZAC)

Le projet s'inscrit dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) initiée en 2018, s'étendant sur une superficie d'environ 15,3 hectares. Le périmètre de la ZAC, tel que présenté au dossier de création approuvé le 21/12/2018, s'étend sur deux communes : les Pieux et Benoistville.

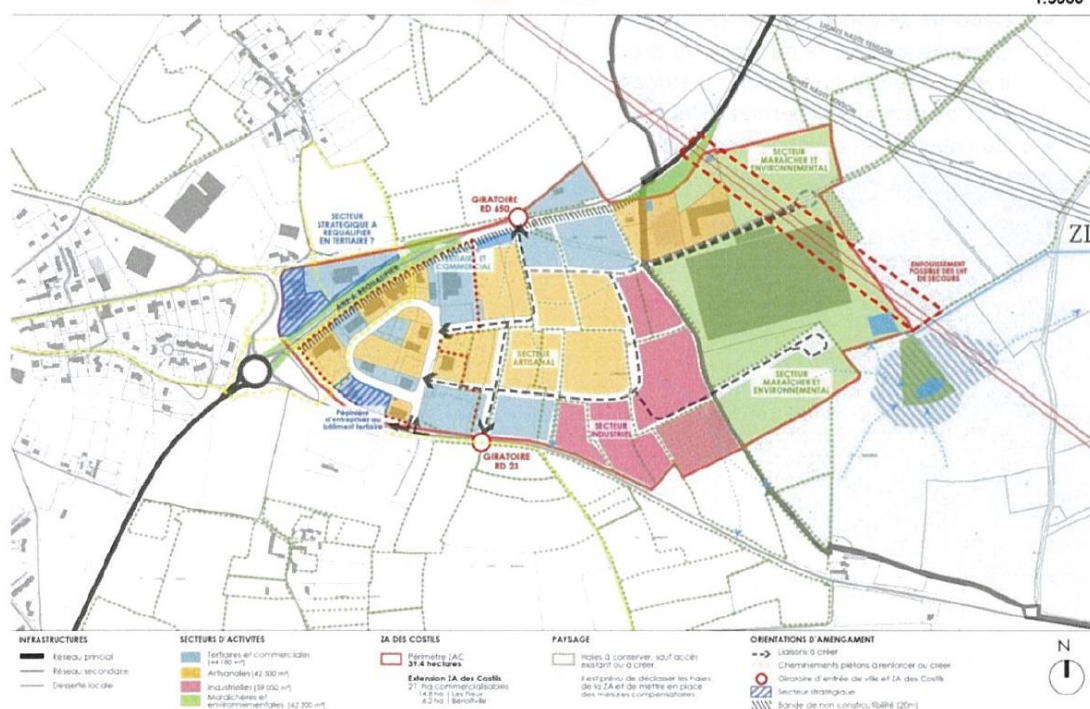


Le dossier de création définit également les principales activités attendues sur le secteur : activités tertiaires et commerciales, artisanales, industrielles et maraîchères. Elle présente une répartition spatiale à titre indicatif :

ZONE D'ACTIVITE DES COSTILS
50 340 Les Pieux
SCET Décembre 2017



ETUDE D'EXTENSION DE LA ZA
Identification des secteurs d'activités
1:5000



Cette opération d'aménagement vise à renforcer le dynamisme économique du territoire en accueillant des activités diversifiées. Elle est implantée en continuité immédiate de la zone d'activités des Costils à l'ouest, la ZAC présente une opportunité stratégique de développement territorial.

Le secteur 2AUE est situé sur les parcelles suivantes :

ZL : 26 ;27 ;29 ;30 ;31 ;32 ;33 ;34 ;35 ;36 ;37 ;38 ;39 ;40 ;43

AS : 126,123,125,124,15,14

AI : 158,159,160,84,85



La zone existante des Costils, à l'Ouest du secteur, paraît particulièrement dégradée en matière d'espaces publics. Elle revêt cependant des enjeux de connexions et de coopérations importants, avec l'arrivée prochaine de la ZAC voisine. Ces enjeux devront être repris au sein de l'OAP qui accompagnera le projet.

Prises de vues au sein de la zone existante des Costils :





4) Objectifs d'aménagements identifiés

L'étude conduite sur le secteur dans le cadre de la modification du PLU a mis en lumière plusieurs thématiques importantes à anticiper et à encadrer sur le plan réglementaire :

Penser en amont l'intégration architecturale des constructions

L'urbanisation de la zone des Costils doit s'accompagner d'une réflexion sur la qualité architecturale des bâtiments afin de garantir une cohérence esthétique et fonctionnelle avec l'environnement existant. L'intégration des constructions passera par le choix de matériaux adaptés, une volumétrie harmonieuse et une articulation réfléchie entre espaces bâtis et espaces libres.

L'objectif est de proposer un cadre architectural valorisant, évitant les ruptures brutales avec le tissu environnant et favorisant une lisibilité claire des espaces publics et privés.

Pour cet aspect, l'intercommunalité fait le choix d'assurer une cohérence générale d'ensemble au sein du feuillet réglementaire du PLU, en se laissant l'opportunité d'être plus précis dans ses prescriptions au stade de la fiche de lot, rédigée a posteriori du dossier de réalisation de la ZAC.

Structurer les circulations internes en assurant des connexions fonctionnelles et sécurisées

L'organisation du réseau viaire interne doit garantir une circulation fluide et sécurisée pour tous les usagers.

Une hiérarchisation des voies sera mise en place afin d'articuler les différents flux (véhicules légers, poids lourds, modes actifs) et d'éviter les conflits d'usage. Des liaisons sécurisées pour les piétons et les cyclistes devront être intégrées, en lien avec les cheminements existants et les axes structurants du territoire.

Préserver et valoriser le paysage par le maintien et l'aménagement des haies périphériques

Les haies bocagères existantes **constituent un élément structurant du paysage et jouent un rôle écologique essentiel en favorisant la biodiversité et en participant à la régulation du climat local.** Leur préservation devra être une priorité dans

l'aménagement de la zone, avec des mesures de renforcement (plantations complémentaires, entretien raisonné) pour maintenir leur rôle de corridor écologique. L'intégration paysagère des nouvelles constructions pourra passer également par la mise en place de haies brise-vue, permettant d'atténuer l'impact visuel des nouvelles implantations et d'assurer une transition harmonieuse avec le cadre environnant.

Favoriser une implantation bioclimatique des constructions

L'aménagement de la zone doit intégrer une conception bioclimatique favorisant l'optimisation des apports solaires et la réduction des besoins énergétiques des bâtiments. L'orientation des constructions devra être pensée pour maximiser l'ensoleillement hivernal et limiter les surchauffes estivales, au vu des typologies bâties attendues sur une zone à vocation artisanale et industrielle.

L'intégration des dispositifs d'énergies renouvelables doit également être prévue, avec en ligne de mire leur bonne intégration architecturale et paysagère au sein de la zone.

Garantir une gestion hydraulique efficace et limiter l'imperméabilisation des sols

Face aux enjeux liés à l'écoulement des eaux pluviales, les aménagements devront intégrer des solutions de gestion alternative pour limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration naturelle des eaux. Des dispositifs tels que les noues végétalisées, les tranchées drainantes, les bassins de rétention ou encore les revêtements perméables seront privilégiés afin de réduire le ruissellement et d'éviter la saturation des réseaux.

Un dimensionnement adapté des infrastructures hydrauliques permettra d'anticiper les épisodes de fortes précipitations et de garantir un fonctionnement optimal du système d'évacuation des eaux pluviales.

5) Traduction réglementaire au sein des pièces du PLU

5.1 Stratégie réglementaire

Le règlement de la zone 1AUE, tel que rédigé dans le cadre de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme, présente un niveau de contraintes volontairement calibré. Certains articles ne fixent pas, à ce stade, de seuils stricts – en matière de hauteur ou d'emprise au sol maximum. Ce positionnement réglementaire traduit une logique d'articulation entre les outils du droit de l'urbanisme et les instruments opérationnels propres à la ZAC des Costils.

Le projet d'aménagement s'inscrit en effet dans un cadre institutionnel déjà établi : la ZAC a été créée par délibération en 2018, et le dossier de réalisation est en cours de préparation. À l'heure de la modification du PLU, les opérateurs économiques susceptibles d'investir le secteur ne sont pas encore connus. Les formes d'activités

appelées à s'y implanter – industrielles, artisanales, logistiques ou tertiaires – peuvent recouvrir une diversité importante de programmes, aux besoins techniques et spatiaux différenciés.

Dans ce contexte, la collectivité a fait le choix d'une stratégie de régulation progressive. Le règlement du PLU fixe un socle juridique stable, garantissant la vocation économique de la zone et assurant son insertion urbaine et environnementale. Il laisse néanmoins ouverts certains paramètres morphologiques, afin de préserver la capacité d'adaptation aux futurs projets. Cette latitude réglementaire sera encadrée, dans un second temps, par un outil réglementaire de proximité : les fiches de lots, produites dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC. Ces documents permettront une montée en précision à l'échelle parcellaire, en fixant des prescriptions adaptées à chaque situation.

Il convient par ailleurs de souligner que cette opération relève d'une maîtrise d'ouvrage publique directe, sans recours à une concession d'aménagement. La Communauté d'Agglomération du Cotentin conserve ainsi la conduite intégrale du projet, ce qui garantit un pilotage responsable, attentif à la qualité urbaine, architecturale et paysagère. La logique d'aménagement retenue repose sur une vision d'ensemble, assumée politiquement, articulant attractivité économique, gestion économe du foncier et exigence en matière d'intégration territoriale.

La stratégie réglementaire adoptée pour la zone 1AUE relève ainsi d'un principe de progressivité, dans lequel le PLU définit un cadre général cohérent, destiné à être précisé dans le temps, par des instruments mieux à même d'appréhender la diversité des situations concrètes. Cette approche garantit la lisibilité du projet, tout en assurant la réversibilité nécessaire à la conduite d'une opération publique d'aménagement.

5.2 Le règlement littéral

Le règlement de la zone 1AUE, dédié à l'urbanisation du secteur des Costils, encadre l'accueil d'activités économiques industrielles, artisanales et tertiaires. Il précise les conditions d'occupation des sols, les règles d'implantation, l'organisation des réseaux et les exigences environnementales. Cette zone est réservée à des activités ne pouvant s'insérer dans un tissu résidentiel classique, en raison de leur taille ou de leurs nuisances potentielles.

Un périmètre dédié aux activités économiques

La zone 1AUE est affectée à l'accueil d'activités industrielles, artisanales et tertiaires. Elle est exclue des usages non compatibles avec cette vocation : hébergements touristiques, restauration, loisirs, cinéma, équipements sportifs, décharges, ou dépôts non liés à une activité autorisée.

Les commerces sont admis uniquement s'ils sont liés à une production sur site. Les ICPE peuvent être autorisées, sous réserve de compatibilité avec les règlements en vigueur et après avis des autorités compétentes. Les logements ne sont possibles que s'ils sont liés à la surveillance, la direction ou le bon fonctionnement des

établissements, et que le maintien sur place est rendu nécessaire par les activités concernées.

Des constructions liées à l'agriculture ou à la forêt peuvent être admises si elles préexistent ou sont compatibles avec les activités économiques.

Un encadrement précis des implantations

Le règlement fixe des règles claires d'implantation :

- Un retrait minimal de 20 mètres depuis l'axe de la RD650 (valeur rendue possible par la rédaction d'un dossier L 111-8 CU dans le cadre de la présente modification) ;
- Un recul de 3 mètres depuis les autres voies ouvertes à la circulation automobile ;
- En limite séparative : soit implantation en mitoyenneté d'un seul côté, soit recul de 3 mètres ;
- Si le terrain jouxte une zone d'habitat : recul égal à la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieur à 10 mètres, avec plantation d'arbres obligatoire.

Aucune emprise au sol ou hauteur maximale n'est spécifiée, mais les constructions doivent respecter les caractéristiques des lieux et assurer une bonne insertion.

Une structuration fonctionnelle des circulations

Le règlement prévoit une desserte adaptée aux besoins logistiques des entreprises, avec des exigences spécifiques pour l'accessibilité des poids lourds. Les projets doivent intégrer des aires de stationnement et de manœuvre dimensionnées en conséquence, évitant ainsi les encombrements sur la voirie publique. La sécurité des accès est également prise en compte, avec des prescriptions permettant de limiter les conflits d'usage et d'assurer la fluidité des déplacements.

Une intégration architecturale et paysagère maîtrisée

Le règlement impose des règles architecturales visant à garantir une harmonie visuelle et une bonne insertion dans le paysage. Les façades doivent être traitées avec soin, avec un choix de matériaux et de couleurs assurant une continuité esthétique.

Un certain nombre de haies existantes sur site ont été identifiées et repérées sur le règlement graphique du PLU. Environ 1 500m linéaires au total. Ces haies doivent être préservées et renforcées. Toute suppression est soumise à des conditions strictes, notamment une obligation de replantation avec des essences locales. Un traitement paysager est exigé pour les aires de stationnement et les dépôts à ciel ouvert afin de limiter leur impact visuel.



5.3 Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

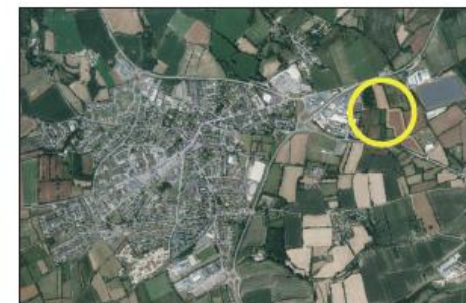
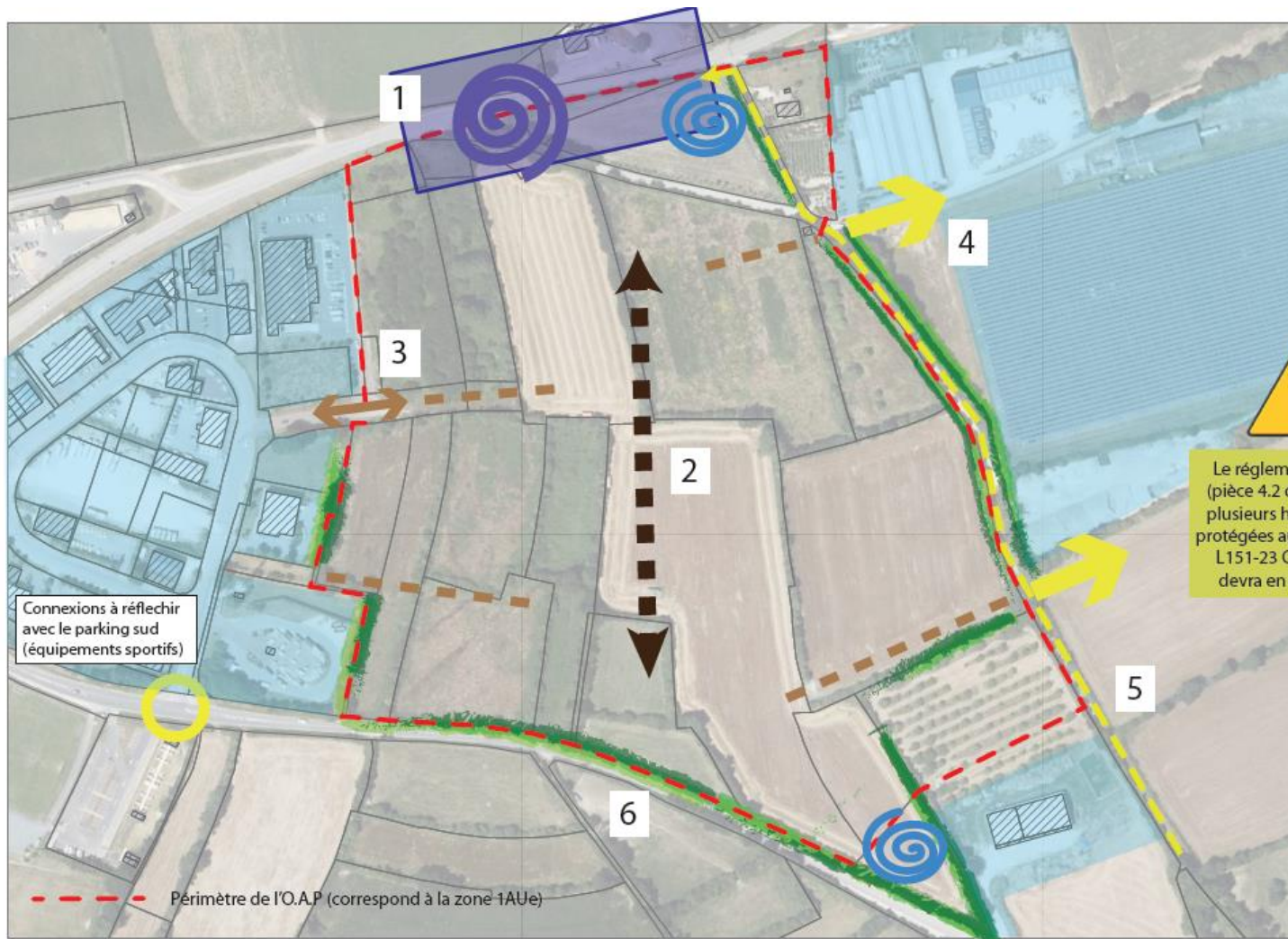
Une OAP a été spécifiquement rédigée pour le projet. Elle permet d'assurer une traduction graphique des objectifs, et d'en préciser (parfois sous forme de recommandations) les conditions de mise en œuvre.

Elle précise plusieurs orientations fortes :

- Structurer les circulations internes : un axe principal de desserte est prévu selon un tracé nord-sud, conçu pour organiser efficacement les déplacements et permettre une implantation bioclimatique des bâtiments. Des voies secondaires (éventuellement en impasse) complètent ce maillage et assurent une hiérarchisation fonctionnelle.
- Maintenir et valoriser les haies périphériques : les haies existantes, identifiées au règlement graphique, sont à préserver. Elles jouent un rôle écologique (corridors, biodiversité), climatique (brise-vent) et hydraulique (réduction du ruissellement). Tout projet devra les intégrer et respecter leur statut de protection au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.
- Préserver les cheminements doux : un ancien chemin rural en bordure est conservé pour maintenir une circulation douce périphérique, en articulation avec les futurs usages de la zone.
- Organiser les connexions : des liaisons sont prévues avec la zone d'activités existante à l'ouest et le secteur à l'est, en vue d'une potentielle extension. Une réflexion est également engagée pour relier la zone au parking sud des équipements sportifs, garantissant une perméabilité urbaine optimale.
- Gérer efficacement les eaux pluviales : plusieurs emplacements ont été identifiés pour l'implantation d'ouvrages hydrauliques (noues, bassins de rétention, tranchées drainantes). Ces dispositifs visent à limiter l'imperméabilisation et à favoriser l'infiltration.
- Soigner le traitement de l'entrée de ville : située en bordure de la RD650, l'entrée principale de la zone devra faire l'objet d'un traitement paysager et architectural renforcé, avec alignements arborés et dispositif signalétique sobre. Cette exigence, formalisée dans l'étude L111-8 CU, vise à garantir une transition douce entre secteur économique et paysage rural.

Ces orientations garantissent la cohérence urbaine du projet, son intégration paysagère, et sa capacité à évoluer. Elles constituent un cadre souple mais exigeant, au service d'un aménagement durable.

Extrait :



Le règlement graphique (pièce 4.2 du PLU) localise plusieurs haies existantes, protégées au titre de l'article L151-23 CU. Tout projet devra en tenir compte.



Synthèse des objectifs clés

Favoriser une implantation bioclimatique des constructions.

Structurer les circulations internes en assurant des connexions fonctionnelles et sécurisées.

Préserver et valoriser le paysage par le maintien et l'aménagement des haies périphériques.

Garantir une gestion hydraulique efficace et limiter l'imperméabilisation des sols.

LEGENDE



Secteur d'entrée de ville. Ce secteur devra faire l'objet d'une attention particulière en matière de réflexion paysagère et architecturale, exprimée au sein du dossier spécifiquement réalisé au titre de l'article L 111-8 du code de l'urbanisme.



Haies périphériques existantes à maintenir afin de préserver leur rôle de corridor écologique, de brise vent naturel, de limiter le risque d'écoulement des eaux.



Activités existantes au sein du périmètre ou à proximité immédiate. A intégrer sur les plans urbain et paysager.



Emplacement de l'entrée/sortie principale pour la zone. Secteur à prévoir sécurisé et paysagé.



Principe d'orientation de l'axe principal de desserte de la zone orienté approximativement nord-sud. Cette orientation a été pensée pour favoriser une implantation bioclimatique des constructions.



Principe d'axe « secondaire » pour les véhicules. Présentant des gabarits différenciés, de plus faible importance, par rapport à l'axe principal. Ces axes peuvent être prévus en impasses.



Chemin rural existant, à maintenir pour assurer les circulations douces en périphérie de l'opération.



Voie de communication à double sens à prévoir permettant les connexions avec la zone d'activités existante. D'autres voies de ce type pourront être créées.



Connexions à prévoir avec l'Est du site, afin de ne pas compromettre une extension future de la zone.



Emplacements identifiés comme pertinents pour l'aménagement d'ouvrage hydrauliques.

L'emplacement de l'ensemble des figurés est ici présenté à titre indicatif.

5.4 Réalisation d'un dossier spécifique au titre du L111-8 CU (dossier « Loi Barnier »).

L'ouverture à l'urbanisation de la zone des Costils modifie le cadre visuel de l'entrée de ville Nord-Est des Pieux, en bordure de la RD650. L'étude L111-8 CU a permis d'anticiper ces évolutions et de définir des mesures spécifiques visant à structurer cette entrée de ville. Les prescriptions intègrent :

- La mise en place d'un écran paysager composé d'alignements d'arbres de haut jet et de haies bocagères renforcées, afin de masquer progressivement les nouvelles constructions et d'assurer une transition douce entre espaces urbanisés et espaces naturels.
- Un aménagement maîtrisé des enseignes et de la signalétique, pour éviter une accumulation d'éléments visuels perturbant la perception du paysage.
- Une hiérarchisation des volumes bâtis, avec des prescriptions sur les hauteurs et l'implantation des bâtiments afin de structurer l'espace de manière cohérente

Réduction du retrait obligatoire des constructions de 75m à 20m

L'étude L111-8 CU a également permis de réduire le retrait obligatoire des constructions vis-à-vis de l'axe de la RD650, passant ainsi de 75 mètres à 20 mètres. Cette adaptation a été justifiée par plusieurs éléments :

- La mise en place d'un dispositif paysager de transition, assurant une intégration progressive des constructions et évitant tout effet de rupture avec le tissu urbain existant.
- La volonté de créer une véritable entrée de ville identifiable, en évitant un recul excessif des bâtiments qui aurait pu générer des espaces vides mal définis et peu qualitatifs.
- L'optimisation de l'espace foncier disponible, en permettant une meilleure structuration des parcelles tout en maintenant des marges suffisantes pour assurer la lisibilité et la fluidité des déplacements sur cet axe routier

Ces ajustements réglementaires garantissent une cohérence entre les objectifs d'aménagement, les impératifs de développement économique et les exigences de qualité paysagère et urbaine. Le règlement de la zone 1AUE, combiné aux prescriptions du dossier L111-8 CU, assure ainsi un encadrement rigoureux du projet, conciliant attractivité et insertion harmonieuse dans le territoire communal.