

PLAN LOCAL D'URBANISME

LES PIEUX

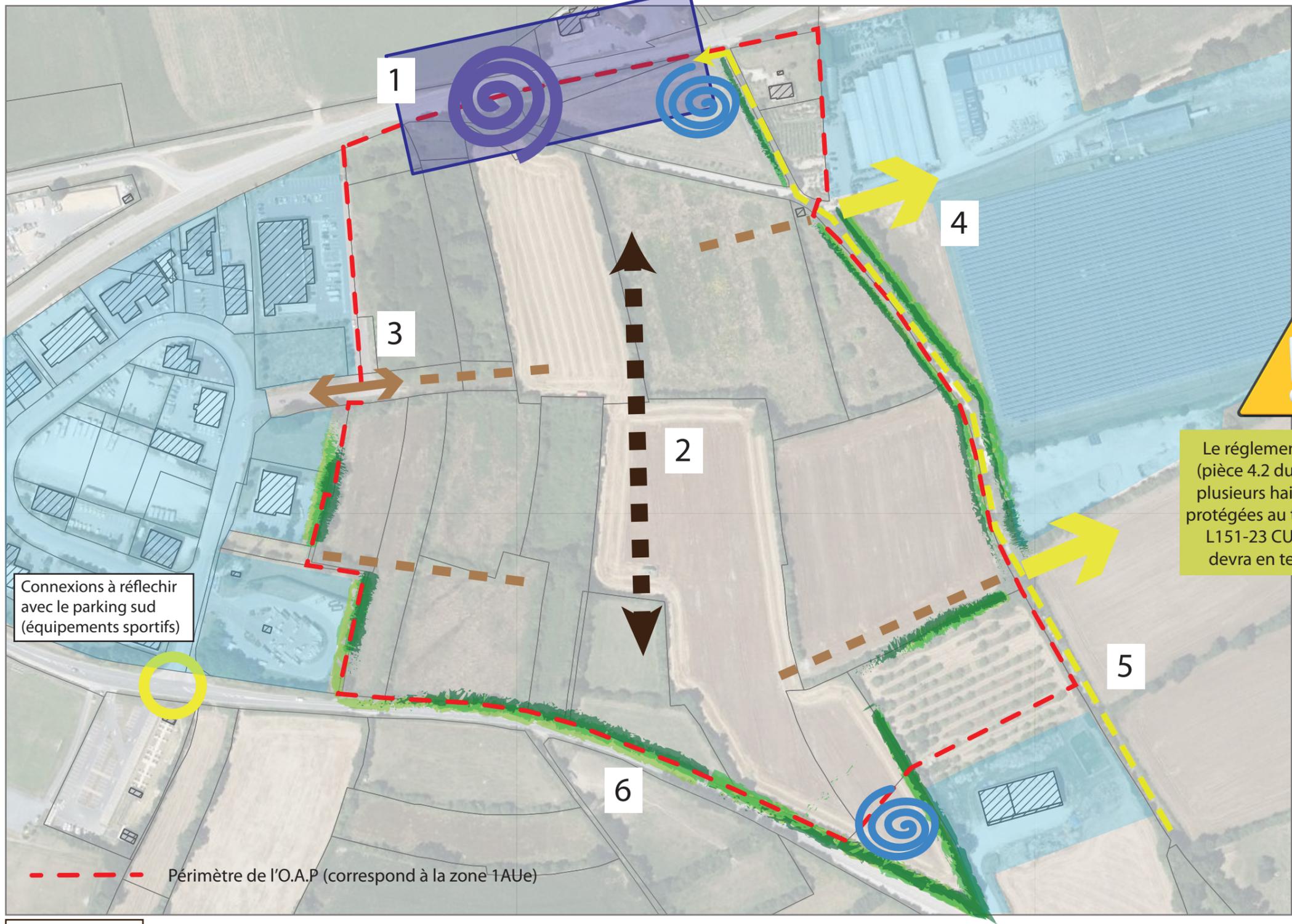
Modification n°1

Vu pour être annexé à la délibération qui l'a

Approuvée le

3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION





Connexions à réfléchir avec le parking sud (équipements sportifs)



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.

VOCATION DU SITE ET PROGRAMMATION

Le projet présenté s'inscrit dans le cadre d'une opération d'aménagement conduite par l'agglomération du Cotentin. S'étendant sur une surface d'environ 15,3 hectares, cette opération est destinée à accueillir des activités économiques (services, artisanat, industrie). Elle est située en continuité immédiate de la zone d'activités des Costils, à l'ouest, avec laquelle il sera non seulement nécessaire de prévoir des connexions fonctionnelles pour favoriser les synergies entre les deux espaces, mais également d'envisager le futur projet comme le prolongement urbain de cette zone existante. Le site est délimité par deux routes départementales : la RD650 au nord et la RD23 au sud. L'accès principal à la zone se fera par le nord, en empruntant le rond-point existant, récemment aménagé. Les aménagements prévus devront être adaptés au trafic attendu et à la vocation économique du site, garantissant une circulation fluide et sécurisée. Le site se distingue également par la présence de nombreuses haies arbustives, identifiées comme des éléments paysagers à forte valeur. Le schéma d'aménagement prévoit la conservation obligatoire d'une partie de ces haies, tout en encourageant une approche générale qui valorise les aménités paysagères existantes. Cette orientation reflète la volonté d'intégrer pleinement le projet dans son environnement naturel tout en répondant aux besoins d'aménagement liés aux activités économiques.

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT

- 1 Le linéaire nord du projet, bordant la RD650 et incluant le giratoire d'accès principal, constitue une vitrine essentielle du projet. Étant donné le caractère très fréquenté de cette route, il est impératif de soigner son intégration paysagère. Les aménagements devront inclure des plantations d'alignement et des bandes végétalisées pour atténuer l'impact visuel des infrastructures. **Ces éléments contribueront à améliorer la perception du site tout en respectant les principes de développement durable.**
- 2 L'axe principal de desserte de la zone, orienté approximativement nord-sud, joue un rôle structurant dans l'aménagement du projet. Cette orientation a été pensée pour favoriser une implantation bioclimatique des constructions futures, maximisant ainsi leur efficacité énergétique et leur confort d'usage. Le gabarit de cette voie, qui sera conçu pour refléter son statut d'axe majeur, le distinguera visuellement et fonctionnellement au sein du réseau viaire. Cet aménagement permettra non seulement d'assurer une circulation fluide et hiérarchisée, mais également de poser un repère spatial fort pour les usagers. Les voies secondaires viendront s'y raccorder de manière ordonnée, renforçant la lisibilité du plan d'ensemble tout en contribuant à une structuration paysagère harmonieuse grâce à des alignements végétaux ou des aménagements intégrés.
- 3 Les connexions avec la zone d'activités existante des Costils constituent un enjeu majeur pour assurer la cohérence fonctionnelle du projet. Ces liaisons devront avant tout être pensées pour favoriser la continuité des circulations, qu'il s'agisse de véhicules, de modes doux ou de réseaux techniques. Du point de vue fonctionnel, il est essentiel de garantir une fluidité optimale entre les deux zones, en prévoyant des voiries adaptées au trafic attendu, mais également des cheminements piétons et cyclables sécurisés. **Ces derniers renforceront les interactions entre les activités des deux secteurs tout en répondant aux attentes en matière de mobilité durable.**
- 4 L'aménagement du projet doit intégrer la possibilité d'une extension future vers l'est, tout en minimisant l'impact paysager actuel. Pour cela, il est demandé de prévoir dès à présent des voies et réseaux techniques en attente, **positionnés de manière discrète et respectueuse de l'environnement immédiat**. Leur tracé pourra être marqué par des bandes végétalisées ou des haies, offrant ainsi une intégration paysagère temporaire jusqu'à leur activation. Les réseaux techniques (eau, électricité, fibre optique, etc.) doivent également **être dimensionnés et localisés** de manière à permettre une connexion directe avec la future extension, tout en restant invisibles ou peu perceptibles en surface.
- 5 **Les haies périphériques** constituent des éléments structurants du projet, tant sur le plan écologique que paysager. **Leur conservation et leur entretien doivent être inscrits comme une priorité, afin de préserver leur rôle de corridors écologiques, de brise-vent naturel et de trame végétale** essentielle à l'identité de la future opération. L'entretien de ces haies pourra inclure des actions spécifiques telles que l'élagage régulier, le nettoyage des déchets ou encore l'abattage des arbres identifiés comme malades ou dangereux. Ces interventions devront toutefois être menées avec précaution, dans le respect de l'aspect global du paysage protégé. Il sera important de garantir une gestion différenciée et douce, en privilégiant des pratiques favorables à la biodiversité, comme le maintien des habitats pour la faune locale ou la plantation d'essences adaptées en remplacement des sujets abattus.
- 6 Le linéaire sud, bordé par la RD23, revêt une importance stratégique pour le projet, avec des contraintes spécifiques et des opportunités paysagères à valoriser. **Aucun accès véhicule ne sera autorisé sur ce tronçon pour le projet.** La haie dense existante joue un rôle clé en matière d'aménité visuelle et écologique. **Le parti pris paysager devra s'efforcer de conserver cet écran végétal tout en intégrant des éléments subtils pour signaler la présence de la zone d'activités, au-delà.** Cela pourrait passer par des interventions ciblées, comme des percées visuelles ponctuelles, la plantation d'espèces variées offrant une diversité de textures ou de couleurs, ou encore l'installation discrète de mobiliers ou d'éléments signalétiques harmonisés au paysage. Des venelles assurant le bon écoulement des eaux pluviales pourront être aménagées entre les lots. Il conviendra alors de s'assurer du bon dimensionnement du fossé longeant la RD au sein desquelles il est prévu qu'elles se rejettent.