Plan Local d'Urbanisme
Infracommunautaire du Cotentin

PIÈCE N°1.3.1

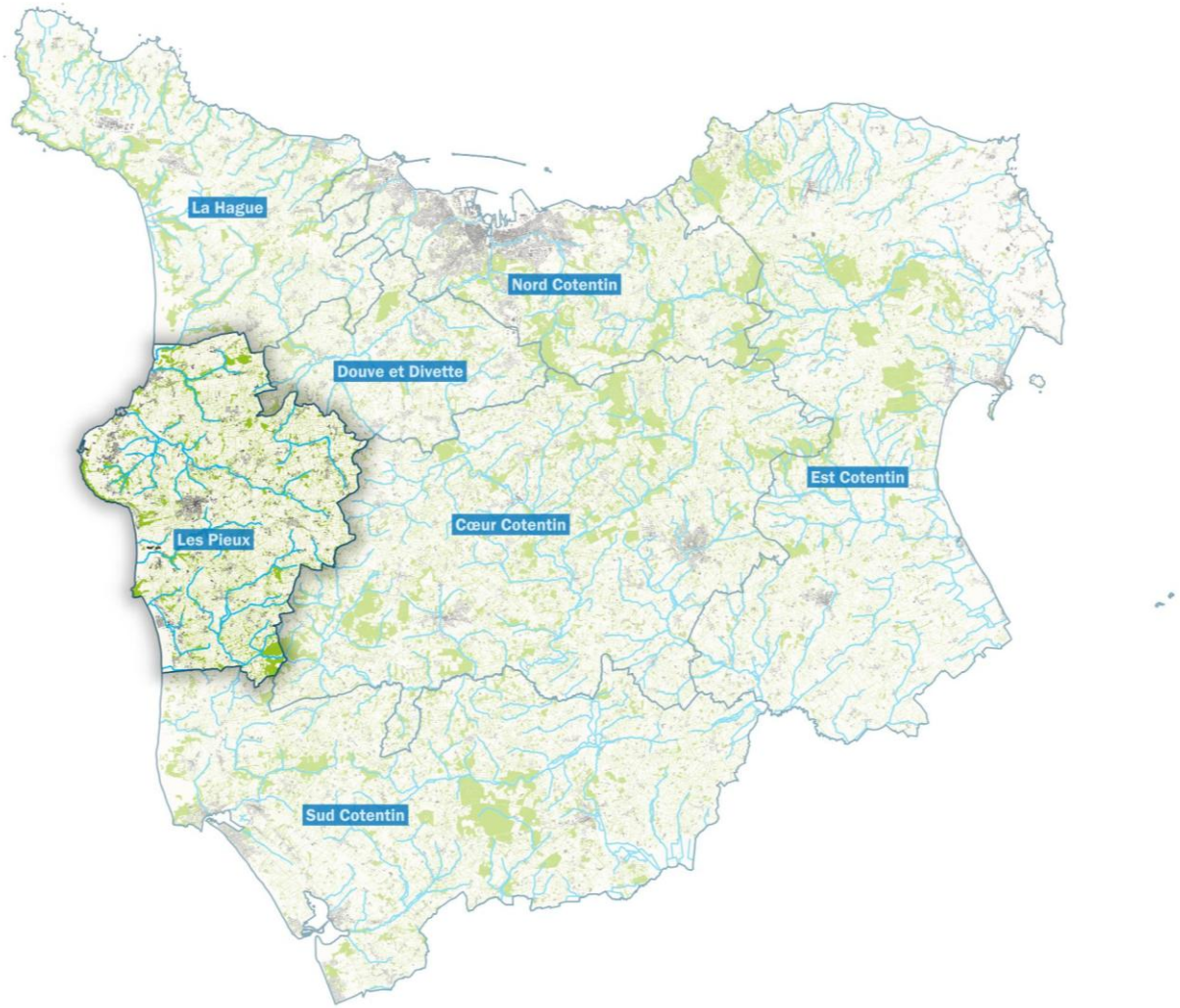
Rapport de justification

© Aymeric Picot | cotentin unique

Territoire
des Pieux

leCotentin
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

lecotentin.fr


La Hague
Nord Cotentin
Douve et Divette
Est Cotentin
Cœur Cotentin
Les Pieux
Sud Cotentin

Sommaire

SOMMAIRE 3

PREAMBULE 5

Cadre juridique 5

JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD 7

Justification de l'Axe 1 – Fonder le développement du territoire sur un socle naturel et agricole protégé et valorisé 8

Justification de l'Axe 2 – Permettre un développement urbain hiérarchisé et gage de qualité de vie, entre terre et mer 13

Justification de l'Axe 3 – Conforter les assises économiques du territoire, en s'appuyant sur ses potentialités et en anticipant les évolutions a venir 20

JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU REGLEMENT ASSURANT LA MISE EN ŒUVRE DU PADD 26

Justification des choix de zonage 26

Explication des dispositions du règlement écrit 58

Justification des prescriptions et informations reportées au règlement graphique 83

Justification de la traduction règlementaire du PADD dans les dispositions du règlement 105

JUSTIFICATION DE LA COHERENCE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AVEC LE PADD 121

Avant-propos : les différentes OAP retenues 121

Les OAP sectorielles 122

Les OAP thématiques 127

Justification de la cohérence entre les orientations des OAP et les orientations et objectifs du PADD 133

JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE 149

Préambule 149

Justification des objectifs de croissance démographique et de production de logements 151

Analyse des capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis 156

Analyse de la consommation par rapport aux 10 dernières années précédant l'arrêt du PLUi (2016-2026) 168

Analyse de la consommation d'espace passée au regard de la loi Climat et Résilience (2011-2021) 170

Objectifs de modération de la consommation foncière 172

Analyse de la consommation foncière du PLUi 180

Synthèse de la production de logements 2021-2041 191

JUSTIFICATION DE LA COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPERIEURS 193

Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale 194

Compatibilité avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers Normands 203

Compatibilité avec les Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux..... 207

Compatibilité avec le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité du Territoire 212

Prise en compte du Plan Climat Air Energie Territorial 222

Compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat 225

Compatibilité avec le Plan de déplacement du Cotentin 227

JUSTIFICATION DE LA COMPATIBILTE AVEC LA LOI LITTORAL 230

Préambule 230

Article L121-22 – Préservation des coupures d'urbanisation..... 231

Article L121-8 – Principe de continuité de l'urbanisation avec les agglomérations et villages..... 236

Article L121-21 – Capacité d'accueil..... 255

Article L121-13 – Les espaces proches du rivage 260

Article L121-16 – La bande des 100 mètres 270

Articles L121-9, L121-14 et L121-18 – Cas particuliers des campings 273

Articles L121-23, 121-26 et 121-27, R121-4 – Espaces remarquables 276

Article L121-6 – Aménagement de nouvelles routes 283

ANNEXES 284

Cartographies de la consommation d'espaces 2011-2021 par commune 284

Cartographies des potentialités foncières par enveloppe urbaine 293

Cartographies de la consommation d'espace 2022-2042 317

PREAMBULE

Cadre juridique

Article L151-4 du Code de l'Urbanisme :

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements notamment sportifs, et de services.

En zone de montagne, ce diagnostic est établi également au regard des besoins en matière de réhabilitation de l'immobilier de loisir et d'unités touristiques nouvelles.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

Article R151-2 du Code de l'Urbanisme :

Le rapport de présentation comporte les justifications de :

1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;

2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;

3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;

4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;

5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;

6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

Ces justifications sont regroupées dans le rapport.

JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

Fondements du PADD

Face à la problématique du changement climatique, de la raréfaction de l'énergie fossile, de l'augmentation de la pollution atmosphérique, il est nécessaire de maîtriser la consommation énergétique, limiter la dépendance du territoire vis-à-vis des énergies fossiles et réduire la production de gaz à effet de serre.

C'est pourquoi, la lutte et l'adaptation au changement climatique doit être le fil conducteur des réflexions menées lors de l'élaboration du présent PADD, et se traduire à travers des modifications structurelles en termes de production, de consommation et de comportements des populations.

Cette orientation transversale est déclinée à travers l'ensemble des orientations détaillées ci-après : mixité de fonctions, densification, report des déplacements vers des modes alternatifs à la voiture, prise en compte de la vulnérabilité du territoire face aux risques, …

La maîtrise de la consommation énergétique, le renforcement de l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables du territoire est également intégrée dans la réflexion du projet.

Ainsi, le PLUi s'attachera à :

- Promouvoir un urbanisme plus économe en consommation d'espace et dans des densités respectant les préconisations du SCoT ;
- Poursuivre le développement d'un cadre favorable à l'utilisation de modes de transports alternatifs (liaisons douces, covoiturage, etc.) ;
- Permettre le développement d'installations de production d'énergies renouvelables tout en respectant le cadre paysager exceptionnel du territoire ;
- Préserver le patrimoine paysager en accompagnant les projets par des mesures d'intégration paysagère ;
- Encourager le développement des démarches de construction à faible empreinte environnementale (toiture végétalisée, construction bois, énergie solaire) ;
- Retranscrire les résultats de l'étude relative au recul du trait de côte sur les zones impactées, et prendre en compte les risques naturels.

Justification de l'Axe 1 – Fonder le développement du territoire sur un socle naturel et agricole protégé et valorisé

L'objectif est de renforcer les atouts du territoire, comme son identité rurale, sa qualité paysagère et son patrimoine naturel, ainsi que ses activités agricoles, qui sont le fondement de son attractivité.

Orientation 1. Protéger et valoriser le patrimoine bâti et naturel du territoire

Orientations du PADD	Justification des choix
Préserver le caractère rural du territoire contribuant à son identité	Le maintien du caractère rural repose notamment sur la sauvegarde du petit patrimoine vernaculaire (murets en pierre sèche, calvaires, lavoirs, puits, anciens murs de clôture…) et du maillage des chemins ruraux. Ce patrimoine modeste mais structurant façonne les paysages de proximité et témoigne de l'histoire agricole et sociale du territoire. Leur protection, leur inventaire et, le cas échéant, leur restauration, contribuent à maintenir la cohérence paysagère des espaces ruraux et à éviter leur banalisation.
Maintenir et favoriser le développement du patrimoine végétal (vergers, bosquets, etc) en milieu rural et urbain	Les éléments végétaux traditionnels, tels que les vergers, haies bocagères, bosquets ou arbres isolés, constituent des marqueurs paysagers forts et remplissent également des fonctions écologiques. L'aménagement de ceintures vertes / franges végétalisées permet de créer des transitions paysagères harmonieuses avec les espaces agricoles ou naturels.
Développer l'attractivité du territoire en s'appuyant sur son socle naturel	L'attractivité du territoire repose en grande partie sur la qualité de ses paysages et de son environnement. Le maintien des vues et perspectives remarquables (sur le littoral, les vallées…) est un levier important pour préserver l'identité visuelle du territoire et renforcer son attrait touristique. Tout comme la préservation des itinéraires de randonnée. Le projet d'Opération Grand Site (OGS) de La Hague, dans le département de la Manche concerne la commune nouvelle de La Hague mais également la commune d'Héauville sur le territoire du PLUi des Pieux.

Orientation 2. Conforter et valoriser la Trame Verte et Bleue

Orientations du PADD	Justification des choix
Préserver les trames vertes du territoire	Le territoire comporte une mosaïque de milieux d'importance écologique, paysagère et patrimoniale aux fonctionnalités multiples (agriculture, écologie, paysage, loisirs, tourisme…) et aux vulnérabilités différentes. La trame verte et bleue doit permettre : • De freiner la dégradation et la disparition des milieux naturels, de plus en plus réduits et morcelés par l'activité humaine, • De relier entre eux les milieux naturels pour former un réseau écologique cohérent, à l'échelle du territoire national. La trame verte s'appuie notamment sur l'important et dense réseau de bocage du territoire (haies, talus et bosquets) qui structure les paysages ruraux et abrite une biodiversité variée. Sa préservation et sa restauration sont indispensables pour maintenir les corridors écologiques et les fonctions régulatrices (refuge pour la faune, lutte contre l'érosion…). Le maintien de continuités écologiques en ville, par la préservation d'espaces verts, de linéaires arborés, doit également permettre d'intégrer les espaces urbains dans la trame verte. La création de nouvelles connexions écologiques, notamment dans les projets d'aménagement, participe à renforcer cette trame verte à différentes échelles. Le territoire dispose également d'une continuité littorale qui s'articule autour des milieux dunaires et rocheux et qui nécessitent d'être préservés.
Protéger les trames bleues et les milieux aquatiques,	Une forte présence des milieux aquatiques qui structure le territoire entre vallées terrestres (Divette, Scye) et cours d'eau côtiers (Diélette, But, ru de Surtainville, Le Petit Douet, Le Grand Douet) La Diélette, le Grand Douet, et le Petit Douet représentent les principaux cours d'eau du territoire. Leur protection, ainsi que celle de leurs abords, s'inscrit dans les orientations fixées par les deux SAGE en vigueur, garantissant une approche cohérente à l'échelle du bassin versant. Le territoire comprend également des zones humides. Ces dernières se concentrent essentiellement aux abords des cours d'eau du territoire et sur les zones basses arrière-littorales des communes de Surtainville et Le Rozel. La destruction / dégradation de ces zones humides doit être limitée, ces espaces jouant le rôle de réservoir lors de crues et accueillant des espèces floristiques et faunistiques particulières.

S'appuyer sur les zones Natura 2000 pour créer des continuités écologiques avec les territoires limitrophes.	Le territoire des Pieux dispose de deux types d'espaces Natura 2000, sur trois secteurs : • La Zone de Protection Spéciale « Landes et dunes de la Hague » s'étend sur une superficie totale de 4 950 ha. Sur le territoire des Pieux, le site comprend toute la façade littorale et l'estran de la commune de Héauville. La richesse du site réside dans la variété des milieux : falaises, îlots rocheux, landes atlantiques et pelouses silicicoles, massifs dunaires et plages de sables, marais arrière-littoraux et ruisseaux. Ces milieux accueillent une avifaune riche et diversifiée, la pérennité de l'intérêt ornithologique réside dans le maintien de la variété et de la qualité des habitats naturels du site. Les milieux représentatifs de la ZPS sur la commune d'Héauville sont les massifs dunaires, le ruisseau du Grand Douet, du Petit Douet et des landes. Cet ensemble ne semble pas connaître de pression foncière. • La Zone Spéciale de Conservation « Anse de Vauville » s'étend sur 13 058 ha dont 100 % se situent en zone marine. Ce site est principalement ciblé pour ses bancs sableux submergés en linéaire de l'avant-plage formant le prolongement sous-marin des estrans sableux et des massifs dunaires côtiers. S'agissant d'un site maritime proche de la côte, la vulnérabilité réside dans les activités anthropiques (pêche professionnelle, de loisirs, sports nautiques…), l'identification de ces pressions n'est pas finement définie. • La Zone Spéciale de Conservation « Bancs et récifs de Surtainville » d'une superficie de 14 053 ha. Le site est principalement composé de bancs sableux submergés, comme le site de l'Anse de Vauville, mais également par des récifs offrant une stratification variée de communautés algales et animales. Ces deux milieux présentent donc une grande biodiversité et participent à la richesse du site. Le PLUi doit prendre en compte ces zones Natura 2000 et structurer les continuités écologiques vers les communes voisines, la Hague au nord et Baubigny au sud. L'intégration des sites Natura 2000 dans la TVB locale favorise une cohérence écologique à l'échelle intercommunale.

Orientation 3. Préserver la ressource en eau, accroitre la résilience du territoire face au changement climatique

Orientations du PADD	Justification des choix
Prendre en compte la notion de risque naturel	Les évolutions climatiques renforcent l'exposition du territoire à des aléas. Les principaux sur le territoire étant les inondations et les risques littoraux (submersion, érosion). Dans ce contexte, il est indispensable de préserver les éléments naturels jouant un rôle de régulation : zones humides, haies bocagères, prairies naturelles ou fossés, qui limitent le ruissellement, ralentissent les crues et favorisent l'infiltration des eaux. Les zones inondables du territoire sont principalement localisées aux abords des cours d'eau. Elles s'étendent sur le lit majeur de : - La Diélette, - Le Grand Douet, - Le Petit Douet, - La Divette, - Le But, - La Théranne, - La Scye. Le risque de remontées de nappes souterraines est principalement présent - Le long des cours d'eau de la Divette (sur les communes de Sotteville et Bricquebosq) et de la Diélette. - Sur le littoral : Au sud du territoire, sur la commune de Surtainville où la vulnérabilité est importante (en lien avec les autres risques en présence) Sur la commune de Siouville-Hague, comprenant également des secteurs bâtis. Les risques de submersion sont particulièrement importants dans les zones arrière-littorales des dunes de Surtainville, dont l'altitude est inférieure au niveau marin. Une étude du recul du tait de côte sera réalisée afin d'anticiper les risques liés à l'érosion. Cette étude débouchera éventuellement sur un Projet Partenarial d'Aménagement.
Prendre en compte la gestion de l'eau dans les opérations à venir	Afin de limiter les effets du ruissellement, prévenir les inondations et favoriser la recharge des nappes phréatiques, les nouvelles opérations d'aménagement devront privilégier les solutions fondées sur la nature : gestion des eaux pluviales à la source, infiltration, noues paysagères, bassins de rétention, etc. La préservation du bocage doit également permettre de gérer les eaux pluviales. 10 captages sont dénombrés sur le territoire des Pieux. Le rendement du réseau en eau potable est considéré comme faible avec 64,8%. Le secteur des Pieux est le deuxième secteur le plus consommateur après

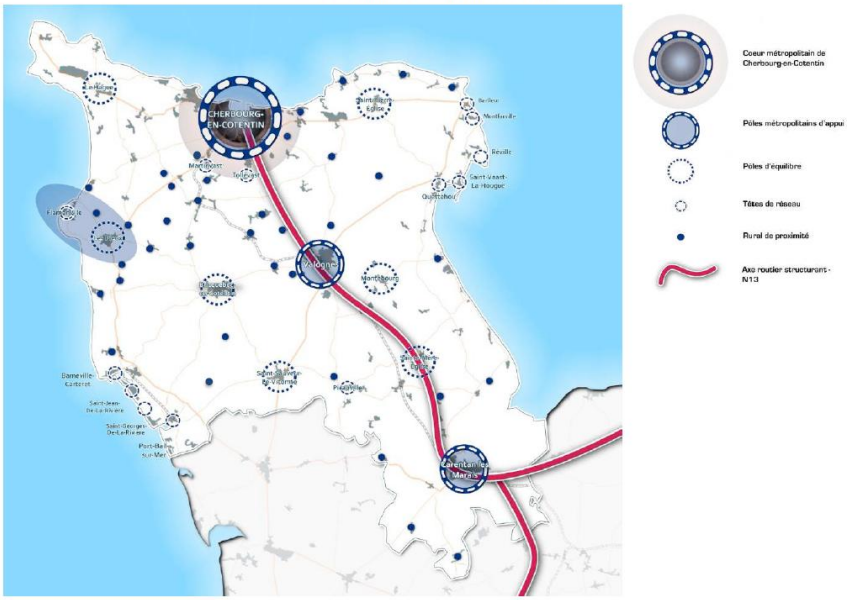
	la commune de Cherbourg-en-Cotentin (échelle de la CAC), pouvant s'expliquer pa la consommation de la centrale de Flamanville. Concernant l'assainissement collectif, le secteur des Pieux a encore la capacité de raccorder de nouveaux logements. La capacité nominale totale atteint 10 200 EH et la capacité utilisée est de 8980 EH, soit une capacité utilisée à hauteur de 88 %. Cependant le taux de conformité très faible pour l'ANC avec 14,7%. La croissance urbaine doit donc rester cohérente avec les capacités de production et de distribution d'eau potable, ainsi qu'avec les capacités de traitement des eaux usées. Le respect des périmètres de protection des captages, la maîtrise des rejets vers les milieux aquatiques et l'intégration des objectifs du Schéma Directeur d'Aménagement en Eau Potable (SDAEP) sont autant de garanties pour une urbanisation durable, respectueuse de la ressource.
Gérer les besoins en eau pour l'agriculture, à travers la protection des haies, alignements remarquables et des fonctionnalités de la Trame Verte et Bleue.	Le secteur agricole, fortement dépendant de la ressource en eau, est également concerné par la nécessité d'adapter ses pratiques face aux effets du changement climatique. Le maintien et la restauration du bocage doit participer à la rétention d'eau pluviales

Justification de l'Axe 2 – Permettre un développement urbain hiérarchisé et gage de qualité de vie, entre terre et mer

L'objectif est d'encadrer l'accueil de nouveaux habitants par un développement urbain cohérent, respectueux du cadre de vie et des contraintes naturelles.

Orientation 1. Prioriser le développement démographique des années à venir en cœur de bourg, via la densification du tissu urbain existant

Orientations du PADD	Justification des choix
Structurer le développement du territoire dans les pôles identifiés au SCoT	Le SCoT du Pays du Cotentin définit une armature territoriale. Le développement doit s'appuyer en priorité sur les polarités qui concentrent les principaux commerces, services et équipements à l'échelle du territoire des Pieux. C'est donc prioritairement dans ces pôles que seront localisés les nouveaux logements à produire, pour un total de 1 426 logements à l'horizon du projet de PLUi, répartis en cohérence avec le niveau d'équipement et d'attractivité de chaque type de polarité. L'armature définie par le SCoT sur le territoire des Pieux est la suivante : • Pôle d'équilibre : Les Pieux • Tête de réseau : Flamanville • Commune rurale de proximité : Benoistville, Bricquebosq, Grosville, Pierreville, Saint-Germain-le-Gaillard, Siouville-Hague, Surtainville, Tréauville • Commune rurale : Héauville, Helleville, Le Rozel, Saint-Christophe-du-Foc, Sotteville

	Armature urbaine du SCoT du Pays du Cotentin 
Créer 1426 nouveaux logements pour répondre aux besoins démographiques, dont au moins un tiers en densification de l'enveloppe urbaine.	Le territoire comptait 8 203 logements en 2022, contre 7388 en 2011, soit une augmentation de 815 logements. Afin d'accompagner l'évolution démographique (voir orientation 2) du territoire tout en maîtrisant l'impact sur les espaces agricoles et naturels, le SCoT prévoit qu'au moins 483 logements devront être réalisés en densification de l'enveloppe urbaine sur le territoire des Pieux. Ce nombre devra représenter au moins un tiers des logements produits. Par conséquent le nombre de logements qui devront être réalisés en extension de l'enveloppe urbaine sera de 943 logements. Au total, le SCoT prévoit la réalisation d'au moins 1426 nouveaux logements sur le territoire des Pieux, répartis suivant l'armature : • Pôle d'équilibre : 434 (dont au moins 56% dans l'enveloppe urbaine) • Tête de réseau : 222 (dont au moins 56% dans l'enveloppe urbaine) • Commune rurale de proximité : 613 (dont au moins 50% dans l'enveloppe urbaine) • Commune rurale : 157 (dont au moins 50% dans l'enveloppe urbaine) Voir le volet justification des objectifs de croissance démographique et de production de logements.
Limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF) et l'artificialisation des sols	Sur le territoire intercommunal, la consommation d'espaces 2011-2021 a été de 84,6 Ha (62,8 Ha pour l'habitat, 13,7 Ha pour l'économie, 4,7 Ha pour les équipements et services, 3,1 Ha pour les surfaces non bâties, 0,3 Ha pour inconnu). Le développement de l'habitat ces dernières années s'est principalement fait en extension de l'enveloppe urbaine, consommant des terres agricoles et naturelles et artificialisant les sols. Pour répondre aux besoins en logements identifiés par le SCoT et se conformer aux objectifs de réduction de la consommation d'espaces

	agricoles, naturels et forestiers (ENAF), le PLUi entent mobiliser plusieurs leviers : • En priorisant le développement de l'urbanisation au sein des enveloppes urbaines ; • En permettant le changement de destination afin de remobiliser certains bâtiments vacants ou peu utilisés ; • En mobilisant les logements vacants ; • En privilégiant une densification au sein des espaces bâtis, repérés par une étude de densification sur le territoire des Pieux ; Le SCoT définit par ailleurs une enveloppe maximale de consommation d'espaces à vocation d'habitat de 70 ha. Cependant, afin de prendre en compte la trajectoire du Zéro Artificialisation Nette issue de la loi n°2021-1104 du 22 août 2021, dite loi « Climat et Résilience, le SRADDET normand et le SCoT ont adopté des objectifs de réduction de la consommation d'ENAF. L'enveloppe à vocation d'habitat retenue pour le territoire est de 38 ha. Les densités minimales applicables ont également été ajustées pour répondre à ces objectifs, par rapport à celles initialement prévues par le SCoT : • Pôle d'équilibre : 23 logements par ha • Tête de réseau : 18 logements par ha • Commune rurale de proximité : 16 logements par ha • Commune rurale : 15 logements par ha

Orientation 2. Organiser le territoire en tenant compte des contraintes et risques

Orientations du PADD	Justification des choix
Atteindre une population d'environ 14 520 habitants en 2042	Le territoire comptait 13 552 habitants en 2022, contre 13 739 en 2011. Une population en hausse jusqu'en 2011 mais qui subit une légère décroissance durant sur les dernières périodes intercensitaire (- 187 habitants entre 2011 et 2012). Une concentration de la population sur les communes littorales et notamment sur la commune des Pieux, « pôle d'équilibre » selon l'armature urbaine du SCoT, qui rassemble près d'un quart de la population totale du territoire. Le PLUi vise, en compatibilité avec le SCoT, le maintien d'une dynamique de croissance démographique, afin de pallier la légère perte de population durant la dernière période intercensitaire. Le SCoT du Pays du Cotentin prévoit un objectif de population de 14520 habitants à l'horizon 2040 pour le territoire des Pieux. Ce chiffre a été établi à partir d'une population estimée à 13585 habitants en 2020, avec un gain de 935 habitants supplémentaires (croissance démographique

	de +0,35% / an). Les données INSEE indiquent une population de 13559 habitants en 2021. Après avoir connu un fort développement démographique à partir des années 70, notamment en lien avec l'activité nucléaire, le taux de population s'est ensuite stabilisé à compter des années 2010. Pour atteindre les 14520 habitants envisagés par le SCoT sur le territoire des Pieux, il sera alors nécessaire d'avoir un gain de 961 habitants supplémentaires par rapport à 2020 (soit une croissance démographique de +0,36% / an). Ce gain de nouveaux habitants se fera à travers de la production de logements par différents moyens : • Remise sur le marché de logements vacants ; • Construction en densification ; …
Répartir le développement démographique sur tout le territoire selon les capacités et les besoins	La répartition de cette croissance démographique sur l'ensemble du territoire se fera de manière différenciée, en tenant compte des spécificités de chaque commune. Il s'agira d'ajuster les projets de construction en fonction des capacités disponibles en adduction en eau potable, en assainissement collectif ou non collectif, et en sécurité incendie, en lien avec les services techniques compétents. Cette répartition est également effectuée en fonction de l'armature définie par le SCoT. Voir le volet justification des objectifs de croissance démographique et de production de logements.
Prendre en compte les risques naturels, technologiques et nucléaires	Le territoire est sujet à divers risques, notamment : • Le risque d'inondation par débordement des cours d'eau ; • Le risque de remontées de nappes souterraines ; • Les risques de submersion et recul du trait de côte ; • Le risque nucléaire. Ces risques doivent être pris en compte dans la répartition de l'accueil de la population.

Orientation 3. Construire une offre en habitat qualitative, diversifiée, répondant aux différentes étapes du parcours résidentiel en cohérence avec les objectifs de sobriété foncière

Orientations du PADD	Justification des choix
Diversifier le parc de logement	Le territoire des Pieux est un territoire résidentiel : un parc de logement marqué par une part prédominante des résidences principales. Les résidences secondaires sont localisées principalement sur la façade littorale. Un parc de logements peu diversifié dans sa typologie : • 90% des logements sont des maisons individuelles, • Essentiellement des grands logements (4 pièces et plus). Les petits logements sont présents sur le pôle d'équilibre des Pieux et Flamanville, commune tête de réseau, • Une inadéquation entre la taille des logements Le territoire souhaite renforcer l'attractivité et l'équilibre de son parc de logements en proposant une offre variée, capable de répondre aux besoins des différentes étapes du parcours résidentiel. Le développement du parc locatif social constitue une priorité. Le Programme Local de l'Habitat (PLH) identifie d'ores et déjà des objectifs chiffrés : 19 logements sociaux à produire aux Pieux, 9 à Flamanville à l'horizon 2028.
Proposer une offre de logements permettant de répondre aux besoins spécifiques	L'offre de logements devra aussi s'adapter à des besoins spécifiques, identifiés à travers les évolutions sociales et économiques du territoire. Cela inclut le développement de logements intergénérationnels ou adaptés pour les personnes âgées et/ou en situation de handicap, afin de favoriser le maintien à domicile et la solidarité entre générations. À Flamanville, la présence du Centre Nucléaire de Production d'Électricité (CNPE) induit un besoin ponctuel mais régulier en logements pour les travailleurs et sous-traitants du secteur, tandis que d'autres communes littorales font face à une demande en hébergement saisonnier. Une stratégie de réponse à ces besoins ciblés permettra d'assurer une meilleure adéquation entre l'offre et la demande, tout en évitant les tensions sur le marché local.
Favoriser le renouvellement urbain et des formes urbaines et architecturales compactes	La production de logements reste aujourd'hui très majoritairement tournée vers des logements individuels « classiques » (pavillons…). Conformément aux objectifs de sobriété foncière et du SCoT, la production future devra s'inscrire prioritairement dans une logique de renouvellement urbain et de densification des tissus existants. Cela suppose la mobilisation du foncier disponible dans les enveloppes urbaines (dents, creuses, parcelles densifiables, revalorisation des friches, reconversion de bâtiments vacants…).

	Cette approche doit aussi permettre d'assurer une meilleure qualité urbaine, en facilitant l'accès aux services, équipements et transports. Les formes urbaines devront être pensées de manière à préserver le cadre de vie, tout en permettant une densité maîtrisée et qualitative.
Rechercher la mixité fonctionnelle et sociale en développant du logement locatif	Face à un coût du logement qui devient inabordable pour certains ménages, le PLUi doit prévoir le développement de l'offre en logement locatif (social et privé) et en accession pour la population locale, et maintenir une offre immobilière à prix maitrisés. Par ailleurs, afin de participer à la vitalité des bourgs les opérations doivent également rechercher une mixité des fonctions (logements, commerces, services, équipements, …).

Orientation 4. Favoriser une mobilité plus durable et de proximité, levier de l'amélioration du cadre de vie

Orientations du PADD	Justification des choix
Renforcer la pratique des mobilités actives pour les déplacements du quotidien	Bien qu'une part importante des actifs travaillent sur le territoire (51 % des actifs), l'automobile conserve un rôle prédominant (85% des trajets domicile-travail), avec un usage ancré dans les habitudes. Pour améliorer le cadre de vie et réduire la dépendance à la voiture, le territoire mise sur le développement des mobilités actives. Il s'agit de créer ou renforcer les liaisons douces entre les logements, les commerces, les services et les équipements, en particulier dans les pôles densément habités. L'application du Plan de Déplacement du Cotentin et du Schéma Cyclable doit notamment guider cette démarche, avec des connexions ciblées vers des lieux stratégiques. Notamment entre le centre-bourg des Pieux et la centrale de Flamanville.
Rééquilibrer l'utilisation des transports individuels	Plusieurs actions ont été entreprises par les collectivités ces dernières années afin de limiter la prédominance de l'automobile dans les centralités (aménagements de liaisons piétonnes, d'espaces publics, aires de covoiturage…). Le PLUi entend poursuivre cette dynamique par l'apaisement du trafic routier, le renforcement du stationnement vélo, et la valorisation des aires de covoiturage. Ces actions visent à diversifier les pratiques de déplacement.

Développer les mobilités douces pour les activités de loisir et de tourisme	Le territoire dispose d'un important réseau de cheminements et d'itinéraires de randonnée qui participent à la vitalité touristique du territoire. Le PLUi entend poursuivre le développement des parcours pédestres, les boucles cyclables et les itinéraires de promenade, en lien avec les paysages et le patrimoine local. Cela renforce le maillage existant tout en répondant aux attentes en matière de loisirs de plein air.

Orientation 5. Penser un développement urbain respectueux du patrimoine bâti et naturel ainsi que du cadre de vie

Orientations du PADD	Justification des choix
Eviter la dissémination de l'urbanisation sur les terres agricoles	Le territoire des Pieux est marqué par un paysage rural principalement composé d'espaces agricoles (environ 70% du territoire). Le PLUi s'inscrit dans les objectifs du SCoT en matière de consommation d'espaces agricoles et naturels (voir Axe 2, Objectif 1).
Mettre en valeur et adapter les typologies d'habitat aux différents secteurs géographiques du territoire	Le territoire présente une diversité des formes bâties en fonction des secteurs géographiques, notamment entre les centre-bourgs à l'architecture traditionnelle (« cotentine ») et aux extensions pavillonnaires récentes plus ou moins qualitatives, les villages à l'aspect traditionnel plutôt bien conservé, ou encore les zones balnéaires, souvent peu qualitatives. Le PLUi entend respecter les formes urbaines traditionnelles, tout en permettant une certaine souplesse dans les extensions ou constructions neuves bien intégrées. La revalorisation de bâtiments existants, via des changements de destination, contribuera également à préserver le patrimoine local.
Promouvoir des constructions sobres en énergie, pouvant s'intégrer de façon cohérente dans l'espace urbain	Le PLUi entend encourager une approche plus durable de l'habitat, en favorisant la sobriété énergétique, tant dans le neuf que dans l'ancien.

Justification de l'Axe 3 – Conforter les assises économiques du territoire, en s'appuyant sur ses potentialités et en anticipant les évolutions a venir

L'objectif est de permettre au territoire de maintenir son statut de pôle économique, tant grâce aux commerces et services que l'activité nucléaire et touristique. Ce pôle économique doit être conforté par une offre suffisante et une vitalité des centres-bourgs, ainsi que par une activité agricole préservée.

Orientation 1. Favoriser le maintien et le développement des services, commerces et équipements au sein des centres-bourgs et des centralités

Orientations du PADD	Justification des choix
Pérenniser et structurer l'offre artisanale, commerciale et de service	L'offre répartie principalement sur la commune des Pieux, identifiée comme « pôle d'équilibre » selon l'armature urbaine du SCoT, qui comprend plus de 50% des équipements, commerces et services du territoire du PLUi des Pieux. Néanmoins, toutes les communes du territoire disposent à minima d'un équipement, commerce ou service. Le PLUi vise à pérenniser l'offre commerciale de proximité pour répondre aux besoins des habitants permanents et des visiteurs et ainsi maintenir le dynamisme des communes. Il est essentiel de protéger les linéaires commerciaux existants, de limiter leur transformation en logement, et d'encourager l'installation de nouvelles activités en rez-de-chaussée. Le PLUi prend en compte le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC), intégré au SCoT.
Préserver et renforcer la vitalité des cœurs de ville	Les centres-bourgs doivent rester des lieux de vie dynamiques. Cela passe par le développement d'équipements de loisirs pour les jeunes, d'espaces favorisant la convivialité (coworking, médiation numérique, activités culturelles…), et une bonne articulation entre habitat et activités. Les projets portés dans le cadre du programme Petites Villes de Demain sur la commune des Pieux y contribuent.
Permettre le maintien de l'ensemble des activités présentes (pêche, loisirs, …),	Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du SCoT du Pays du Cotentin identifie cinq axes sur lesquels s'appuie la stratégie touristique : - Façade maritime : activités nautiques et gastronomie, - Mémoire : histoire du débarquement, - Histoire et patrimoine bâti (châteaux),

	- Nature : randonnée, campagne et plage, - Terroir. L'identité du territoire des Pieux est notamment marquée par diverses activités touristiques (pêche, loisirs nautiques, …) qui participent également à sa vitalité. Par ailleurs, le port de Diélette propose des navettes vers les îles anglo-normandes qui participe également à la vitalité du territoire.

Orientation 2. Structurer et exploiter les potentiels économiques, industriels et technologiques

Orientations du PADD	Justification des choix
Organiser les unités économiques existantes	Le territoire dispose d'un maillage d'activités qu'il convient de structurer pour renforcer leur efficacité. Deux des quarante zones d'activités aménagées de l'intercommunalité sont situées sur le territoire infracommunautaire, toutes deux situées sur la commune des Pieux : - La Zone d'activités des Costils - La Zone d'activités des Hauts Vents Une extension de la zone d'activités des Costils est prévue à court terme. Le PLUi doit également permettre de reconvertir des sites vacants, comme celui du SDIS sur la commune des Pieux, et d'anticiper les mutations, comme le départ du groupe Korian sur la commune de Siouville-Hague. De façon générale il doit permettre de mobiliser les locaux vacants diffus pour de nouvelles activités. Le PLUi prend en compte le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC), intégré au SCoT.
Disposer d'une offre de foncier suffisante pour accueillir les activités industrielles et artisanales	Le développement économique passe par la capacité à accueillir de nouvelles entreprises. À cet effet, 16 hectares sont fléchés par le SCoT pour les activités économiques, répartis entre zones d'activités et foncier diffus. Le SCoT définissait initialement une enveloppe de 35 ha. Cependant, afin de prendre en compte la trajectoire du Zéro Artificialisation Nette issue de la loi Climat et Résilience le SRADDET normand et le SCoT ont adopté des objectifs de réduction de la consommation d'ENAF.
Optimiser les implantations des activités	Dans un contexte de raréfaction du foncier, les implantations futures doivent s'appuyer prioritairement sur l'extension des zones d'activités existantes ou sur des emplacements compatibles avec leur environnement. Une attention particulière sera portée à la mutualisation des infrastructures (stationnement…) et à la localisation à proximité des

	grands axes de desserte pour limiter les conflits d'usage liés à la circulation.
Favoriser une économie circulaire autour de la gestion des déchets	En 2017, 49 164 tonnes d'Ordures Ménagères résiduelles ont été collectées sur la Communauté d'Agglomération, dont 7% sur le territoire du PLUi des Pieux. Concernant les Emballages Ménagers Recyclables (EMr), 10 651 tonnes ont été collectées sur la Communauté d'Agglomération du Cotentin en 2017, dont 6% sur le territoire du PLUi des Pieux. Le PLUi entend valoriser les déchets, en développant des équipements adaptés pour favoriser les boucles locales d'économie circulaire.
Développer la production d'énergies renouvelables	Le territoire a produit environ 27 Gwh en 2014 soit environ 7,5 % de la production totale du territoire de la CAC (360 GWH en 2014). On note que la production d'énergie renouvelable est essentiellement liée : - Au bois énergie à l'échelle domestique (résidentiel) qui correspond à 98%. Cette production est donc diffuse dans les habitations du territoire et inclue les divers appareils de combustion tels que les cheminées, les poêles, les chaudières ainsi que les différents combustibles (bûches, granulés, etc.) - Au solaire photovoltaïque, qui correspond à 9,7% de la production EnR du territoire avec la centrale de Benoistville construite en 2011 sur d'anciennes serres à tomates. Cette installation est une particularité du territoire, produisant 2,2GWh à l'origine et qui représente aujourd'hui près de 50% de la production d'électricité solaire photovoltaïque de la CAC. Le PLUi entend favoriser la production n'énergies renouvelables, qu'il s'agisse de méthanisation, d'énergie marine, ou de bois-énergie, dans le respect du cadre de vie, des paysages et du SCoT. Ce soutien s'inscrit dans le Plan Climat-Air-Énergie Territorial de la Communauté d'Agglomération.
Renforcer l'accessibilité numérique du territoire que ce soit en termes de couverture numérique	Le PLUi entend développer la couverture numérique comme levier d'attractivité économique, touristique et résidentielle. Il doit permettre l'évolution des réseaux en fonction des technologies et des besoins.

Orientation 3. Accompagner l'évolution de la centrale nucléaire, pôle d'emploi structurant du Cotentin

Orientations du PADD	Justification des choix
Eviter les conflits d'usage (trafic, stationnement…) en lien avec la centrale de Flamanville	Le territoire est fortement marqué par la centrale nucléaire de Flamanville. Ce site est le principal site d'emploi – et le principal pôle générateur de trafic – du territoire. Pour assurer un fonctionnement optimal des flux des personnes travaillant à la centrale, une desserte par navettes gratuites a été mise en place depuis des parkings relais. L'accès à la centrale nucléaire ou aux parkings relais depuis les noyaux bâtis voisins (en premier lieu depuis le bourg de Flamanville) n'est pas traité pour permettre les déplacements à vélo. Le PLUi doit répondre aux problématiques d'accès au site de l'EPR de Flamanville, y compris la gestion du stationnement.
Prendre en compte les impacts socio-économiques liés à la fin du chantier du CNPE	La fin du chantier de l'EPR au Centre Nucléaire de Production d'Électricité (CNPE) de Flamanville engendre un impact sur les secteurs économiques qui étaient liées à ce chantier : entreprises de BTP, hôtellerie, campings, locations de meublés, restauration… Une baisse de la tension sur le marché immobilier et les flux engendrés par le chantier sont à prévoir.
Agir sur l'offre d'hébergement pour les travailleurs saisonnier et travailleurs du CNPE	Le fonctionnement du CNPE nécessite cependant l'emploi constant de travailleurs temporaires, dont les besoins en termes d'hébergements notamment doivent être pris en compte par le territoire.
Intégrer les contraintes et risques associés à l'activité de la centrale dans les réflexions relatives à l'aménagement du territoire	Le territoire des Pieux est soumis à un Plan Particulier d'Intervention (PPI) lié à ces installations et désignant plusieurs rayons d'intervention.

Orientation 4. Soutenir le développement de l'offre touristique

Orientations du PADD	Justification des choix
Renforcer les activités de nautisme sur le territoire	Le territoire du PLUi des Pieux dispose de plusieurs espaces d'activités nautiques (voiliers, kayak, jardin des mers, surf, etc.), notamment à Flamanville, au centre nautique de Diélette, au Cap West et au surf club à Siouville-Hague (labellisée « ville de surf »), ou encore au centre d'activités Voile et Vent sur la commune des Pieux. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du SCoT du Pays du Cotentin identifie a notamment identifié le nautisme comme un des cinq axes sur lesquels s'appuie la stratégie touristique. Leur développement doit s'inscrire dans une logique d'anticipation des besoins en termes d'équipements, d'accès, de services, et de gestion des flux. Mais également du recul du trait de côte.
Développer une offre d'hébergement touristique orientée vers les groupes et les familles	Le territoire présente un taux d'intensité touristique sur le territoire du PLUi des Pieux supérieur aux échelles de comparaison (84, contre 51 pour la Communauté d'Agglomération du Cotentin et 60 pour le Département de la Manche) mais qui varie fortement entre les communes (de 11 à 315). Le territoire comporte des hébergements touristiques principalement non marchands. Les résidences secondaires représentent près de 91% des établissements touristiques et 67% de la capacité totale en lits du territoire. Il compte 7 campings de différents standings, totalisant environ 965 emplacements et une capacité totale de plus de 2 350 lits. Le PLUi vise à étendre par des établissements marchands (autres que les résidences secondaires) l'offre, notamment en confortant les terrains de camping existants et les terrains d'agrément.
Prêter une vigilance particulière aux stationnements des véhicules aux abords du littoral et des sites touristiques	Le tourisme génère des enjeux de stationnement, en particulier aux abords des plages, des sentiers côtiers et des sites emblématiques. Pour éviter les conflits d'usages, les impacts sur les milieux sensibles et les nuisances, il est nécessaire de structurer l'accueil des véhicules en restant en compatibilité avec la loi Littoral.

Orientation 5. Maintenir et valoriser l'agriculture

Orientations du PADD	Justification des choix
Préserver les exploitations et les terres agricoles primordiales, facteur économique du territoire	Les espaces agricoles occupent 70% du territoire des Pieux. 142 sièges d'exploitation étaient dénombrés en 2019 (diagnostic Chambre d'agriculture). La préservation des élevages est un enjeu majeur pour la diversité et le dynamisme de l'activité agricole locale mais également pour la préservation des paysages, de l'environnement et de l'identité des territoires ruraux. De plus, les surfaces en herbe et les zones bocagères qu'ils valorisent ont une réelle incidence sur la gestion des eaux de surface, la qualité des eaux souterraines, la qualité paysagère et l'attractivité du territoire. Le PLUi vise à protéger les terres les plus fertiles et les exploitations viables, en limitant la fragmentation parcellaire, et les conflits d'usage (nuisances liées à l'habitat proche, accès aux parcelles, etc.). La valorisation du patrimoine agricole, notamment les bâtiments anciens ou à forte valeur paysagère, participe également à la reconnaissance de l'histoire agricole du territoire, tout en offrant des opportunités de reconversion ou d'évolution fonctionnelle.
Valoriser les exploitations locales et leurs activités	Le territoire présente une agriculture plurielle (surtout des laitiers, mais aussi légumiers, doubles-actif), bien implantée. La diversification des exploitations agricoles est présente avec de la vente directe ou des gîtes, mais cela reste en marge.
Permettre les évolutions des exploitations agricoles, nécessaires au maintien d'une activité économique viable	Le PLUi vise à poursuivre la diversification des activités agricoles, qu'elles soient productives, pédagogiques, ou touristiques afin de pérenniser économiquement les exploitations, et leur attractivité pour les jeunes agriculteurs.

JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU REGLEMENT ASSURANT LA MISE EN ŒUVRE DU PADD

Justification des choix de zonage

Le règlement du PLUi est la déclinaison des orientations générales et objectifs énoncés par le PADD (cf. *Justification de la traduction règlementaire du PADD dans les dispositions générales* du présent volet). Il fixe des règles d'occupation et d'utilisation des sols sur le territoire infracommunautaire, en accord avec le contenu des OAP.

Principes généraux de délimitation des zones au regard du PADD

Le Plan Local d'Urbanisme infracommunautaire des Pieux répartit le territoire en quatre types de zones distinctes, définies par le Code de l'Urbanisme :

- **Les zones urbaines (U)** qui correspondent à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (R.151-18 du Code de l'Urbanisme) ;
- **Les zones à urbaniser (AU),** correspondant à des secteurs insuffisamment ou pas équipés, destinés à être ouverts à l'urbanisation à plus ou moins long terme (R.151-20 du Code de l'Urbanisme) ;
- **Les zones agricoles (A),** correspondant aux secteurs agricoles, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (R.151-22 du Code de l'Urbanisme) ;
- **Les zones naturelles et forestières (N),** correspondant à des secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière (R.151-24 du Code de l'Urbanisme).

Différents secteurs peuvent être distingués au sein de chacune de ces quatre catégories de zones, en cohérence avec leurs caractéristiques et/ou leurs vocations spécifiques. Chaque zone / secteur est soumis à des règles propres conformes aux objectifs d'aménagement. A chacun d'entre eux correspond un règlement de 9 articles qui définit les règles d'occupation du sol.

Délimitation des enveloppes urbaines existantes

Méthode d'analyse et définition de l'enveloppe urbaine

Définition

On entend par enveloppe urbaine « la limite de l'ensemble des terrains bâtis compris dans une agglomération, un village ou un hameau », incluant, au-delà du bâti, les espaces artificialisés non bâtis (espaces de stationnement, terrains de sport, cimetières, campings, etc.) participant du caractère urbanisé du secteur.

L'enveloppe urbaine ne correspond pas nécessairement aux limites parcellaires cadastrales. Elle peut être discontinue ; plusieurs enveloppes urbaines peuvent être définies à l'échelle de la commune. L'enveloppe urbaine peut également comporter des espaces vierges de toute construction.

Délimitation

1. Méthode de délimitation des zones U

Les zones urbaines ont été définies selon une méthodologie propre à l'Agglomération du Cotentin (qui s'applique hors communes littorales, où s'applique la méthode du SCoT) : la méthode dit « 30-30-30 ». Cette méthode repose sur les données cadastrales et consiste à modéliser des zones tampons de 30 mètres autour de chaque bâti existant. Ces zones tampons ont ensuite été fusionnées afin de créer des continuités bâties. Les ensembles ainsi constitués, regroupant environ 30 constructions, sont ensuite réduits de 30 mètres en périphérie afin de se resserrer au plus près du bâti. Le périmètre ainsi obtenu est ensuite ajusté à la réalité du terrain et aux limites parcellaires pour constituer la zone U. Ce travail de délimitation a ensuite été vérifié et affiné en réunion avec les élus.

Cette méthode reprend les grands principes de celle utilisée à l'échelle du SCoT, qui repose elle aussi sur un mécanisme d'érosion/dilatation des formes bâties à partir des données cadastrales. La principale différence réside dans le paramètre utilisé pour créer les zones tampons, fixé à 25 mètres dans le SCoT, contre 30 mètres dans les communes qui ne sont pas soumises à la loi littoral. En contrepartie de cette augmentation du rayon de dilatation, le PLUi a retenu un seuil plus exigeant en matière de densité bâtie, en ne prenant en compte que les entités regroupant environ 30 constructions, là où le SCoT peut s'appuyer sur des unités plus petites (car il ne prévoit pas de limites minimales pour la reconnaissance d'un ensemble urbanisé).

Cette adaptation méthodologique permet ainsi de rester compatible avec le SCoT tout en traduisant une mise en oeuvre plus rigoureuse des objectifs de sobriété foncière issus de la loi Climat et Résilience. Elle vise à concilier la nécessaire maîtrise de l'étalement urbain avec la volonté de permettre un développement territorial mesuré et cohérent.

Le rapport de présentation se conforme, ce faisant, aux exigences de l'article L. 151-4 du Code de l'urbanisme, disposant qu'il doit exposer « *les dispositions qui favorisent la densification* » des espaces bâtis « *ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers* ».

Il est possible, à l'intérieur des zones urbaines, d'identifier des espaces vides ou non bâtis insérés dans un tissu déjà construit, appelés *dents creuses*, ainsi que de grands jardins de parcelles bâties susceptibles de faire l'objet d'une division parcellaire en vue d'accueillir de nouveaux logements.

Ces espaces ont été recensés en distinguant les dents creuses des divisions parcellaires, dans le cadre de l'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces urbanisés, en tant que potentiels de densification destinés à l'accueil de logements.
Plus précisément, la dent creuse correspond à une parcelle libre de toute constructions, entourée sur au moins trois côtés par des espaces artificialisés (constructions, voiries, etc.), et située dans l'enveloppe urbaine.
Pour être considérée comme telle au sens du PLUi, une dent creuse ne doit pas présenter une superficie excédant 3 000 m².
Cependant, une parcelle de superficie légèrement supérieure peut faire l'objet d'une appréciation au cas par cas, en fonction de divers critères, tels que la densité du tissu bâti environnant, la taille de l'enveloppe urbaine, ou encore la nature du terrain (friche, jardin, espace vert, etc.).

2. Identification d'une tâche bâtie à partir de la méthode SIG de dilatation-érosion

Une tâche bâtie est définie par traitement SIG, en appliquant la méthode de dilatation-érosion. Cette méthode consiste à créer un tampon autour du bâti (dilatation de 30 mètres) puis de réduire ce tampon (érosion de 30 mètres) afin de joindre les bâtiments contigus et ainsi former une continuité bâtie.

Zone de bâti dense

Dilatation de 30m autour du bâti

Erosion de 30m autour du bâti

Délimitation de l'enveloppe urbaine en fonction des limites physiques (haies, murets, routes, etc) et des limites parcellaires

Cela permet ainsi de définir une tâche bâtie au plus près des constructions existantes, et de matérialiser, notamment sur les communes à l'urbanisation lâche et étendues le long des voies (façade littorale des Pieux par exemple), des coupures d'urbanisation.

Les enveloppes urbaines délimitées par ce tampon ont fait l'objet d'une analyse plus fine afin de tenir compte de certaines particularités :

- L'existence d'une rupture d'origine naturelle (cours d'eau, boisement, linéaire bocager, zone humide, etc.), ou d'origine anthropique (route, muret…) ;
- La présence d'un équipement ou d'une activité économique intégrée à l'enveloppe ou située en continuité directe et ne générant pas de bâti (cimetière, terrain de sport, etc.).

La délimitation des enveloppes urbaines s'affranchit de certaines limites cadastrales (grandes parcelles, parcelles en lanière, etc.), du zonage du document d'urbanisme en vigueur et des panneaux d'entrée d'agglomération.

Spécificité des communes littorales

A la différence des autres communes, les enveloppes urbaines constructibles définies dans les communes littorales correspondent strictement aux villages, aux agglomérations et aux secteurs déjà urbanisés retenus dans le DOO du SCoT du Pays de Cotentin.

Le SCoT introduit la notion de village dans lesquels il est nécessaire de contenir strictement l'extension « villages à contenir ». Ces villages, comme les secteurs déjà urbanisés ont été placés en zone U mais aucune zone d'extension de l'urbanisation (zone AU) n'y est prévue.
Aussi, dans la perspective d'une évolution du SCoT du Pays du Cotentin qui viendrait faire évoluer l'identification de cette armature, et notamment des SDU, il a été fait le choix de placer une zone d'extension de l'urbanisation future, mais réputée inconstructible a moins d'une évolution du PLUi (2AU) dans le bourg de la commune de Tréauville, secteur pouvant correspondre à un village au sens des critères du SCoT du Pays du Cotentin.

Ainsi, la délimitation des zones U en commune littorale réside dans le paramètre utilisé pour créer les zones tampons, fixé à 25 mètres dans le SCoT.

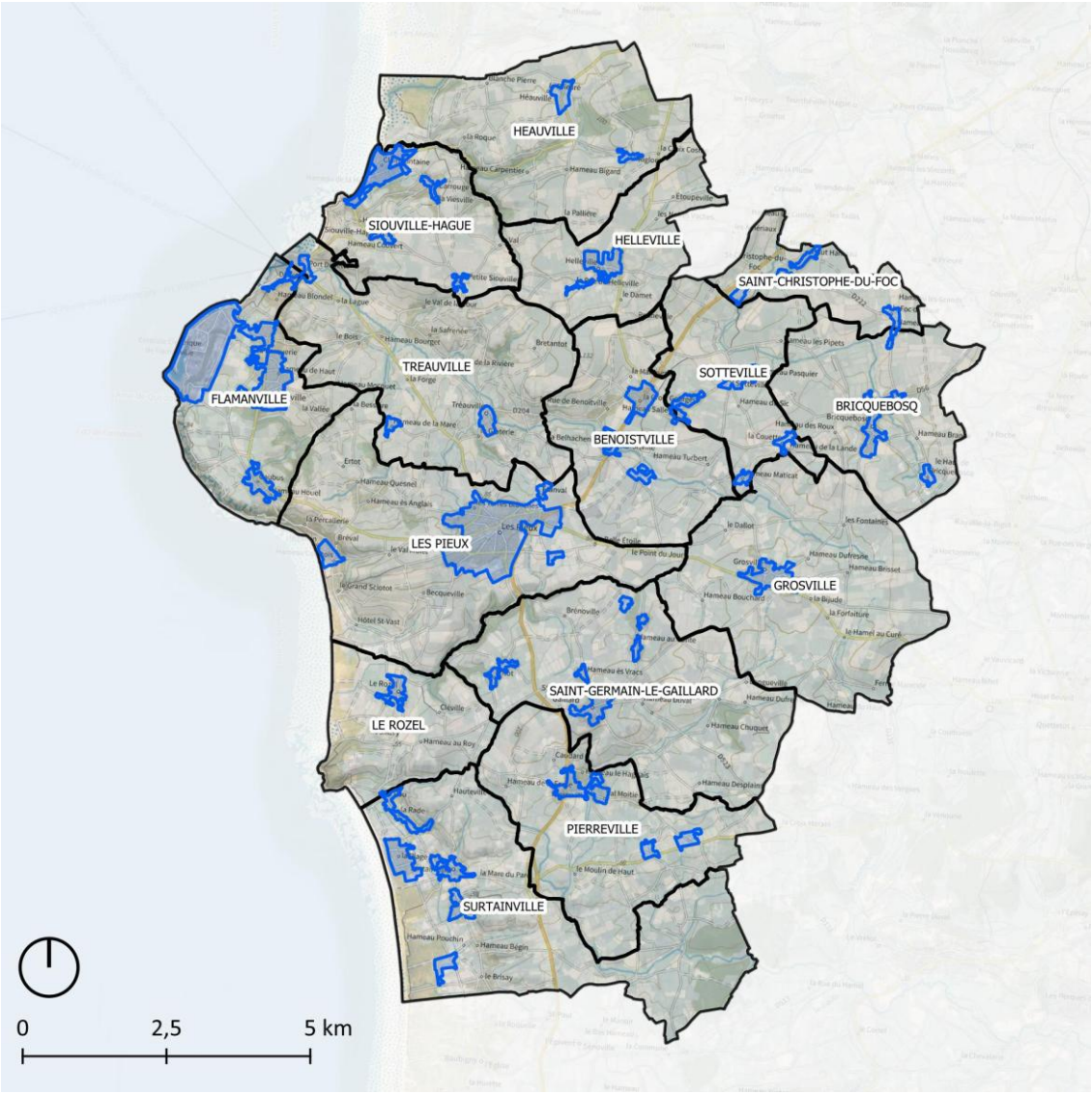
Les communes du territoire comprennent également des secteurs constitutifs d'urbanisation, caractérisés par une densité importante de constructions, mais qui ne sont pas identifiés par le SCoT comme des villages, des agglomérations ou des secteurs déjà urbanisés. Ces secteurs relèvent donc d'un zonage « Unc », qui reconnaît l'existence d'une urbanisation effective de ces secteurs bien qu'ils ne puissent admettre aucune nouvelle construction (tant en extension qu'en densification).

Extrait du DOO du SCoT

Listing de l'armature du SCoT pour le territoire des Pieux

Type	Entité	A contenir
Agglomération	Les Pieux	
	Zone d'activités Les Costils (Les Pieux)	
	Centrale Nucléaire de Production Electrique Flamanville	
Village	Diélette	
	Flamanville	
	Flamanville (Cité Sainte Barbe)	Oui
	Flamanville (Hameau Bonnemains)	Oui
	Héauville (Riglon)	

	Le Rozel	
	Les Pieux (Hameau Courtois)	Oui
	Siouville-Hague (Clairefontaine)	
	Siouville-Hague (Le Carrouge)	Oui
	Siouville-Hague (Petite Siouville)	Oui
	Siouville-Hague (Village)	
	Surtainville (Le Pou)	Oui
	Surtainville (Vertes Fosses)	
	Surtainville (Plage)	Oui
	Surtainville (Village)	
SDU	Tréauville (Village)	
	Tréauville (Hameau La Mare)	
	Les Pieux (Etang Val)	
	Les Pieux (Epaville)	



Enveloppes urbaines retenues sur le territoire des Pieux

Communes	Enveloppes urbaines retenues

Benoîstville	La Croix Georges
Benoîstville	Hameau Allain
Benoîstville	Bourg Benoîstville
Bricqueboscq	Le haut Bricqueboscq
Bricqueboscq	Bourg Bricqueboscq
Flamanville	Hameau Bonnemains
Flamanville	Dielette
Flamanville	Cité Saint Barbe
Flamanville	Bourg Flamanville
Grosville	Bourg Grosville
Héauville	Riglon
Héauville	Bourg Héauville
Helleville	Hameau la Rue
Helleville	Bourg Helleville
Le Rozel	Bourg Le Rozel
Les Pieux	Hameau Courtois
Les Pieux	Epaville
Les Pieux	Bourg Les Pieux et Zone d'activités Les Costils
Pierreville	Route des vergers
Pierreville	Hameau Bonnissent
Pierreville	Bourg Pierreville
Saint-Christophe-du-Foc	Haut hameau
Saint-Christophe-du-Foc	Hameau Mahaut
Saint-Christophe-du-Foc	Foc du Haut
Saint-Christophe-du-Foc	Bourg Saint-Christophe-du-Foc
Saint-Germain-le-Gaillard	Hameau Rouvillois
Saint-Germain-le-Gaillard	Hameau ès Vrac
Saint-Germain-le-Gaillard	Hameau au Conte sud
Saint-Germain-le-Gaillard	Hameau au Conte nord
Saint-Germain-le-Gaillard	Fritot
Saint-Germain-le-Gaillard	Bourg Saint-Germain-Le-Gaillard
Siouville-Hague	Petite Siouville
Siouville-Hague	La Carrouge
Siouville-Hague	Clairefontaine
Siouville-Hague	Bourg Siouville-Hague
Sotteville	Hameau Salley
Sotteville	Hameau Maticat
Sotteville	Hameau de la Lande
Sotteville	Bourg Sotteville
Surtainville	Vertes Fosses
Surtainville	Le Quesnay
Surtainville	Le Pou
Surtainville	La Plage
Surtainville	Bourg Surtainville
Tréauville	Hameau de la Mare
Tréauville	Bourg Tréauville

Les zones urbaines

Les zones urbaines ont été retenues sur la base du travail de délimitation des enveloppes urbaines existantes (cf. *Délimitation des enveloppes urbaines existantes* du volet *Justification des objectifs de modération de la consommation foncière* du présent rapport). Sur les communes littorales, seules les agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés ont été identifiés.

Sur l'ensemble de la zone U, les réseaux existants (voirie, approvisionnement en eau potable, électricité, assainissement collectif) sont suffisants pour desservir les constructions existantes et à venir.

Zone	Justification
UAa / UAb	La zone UA est un secteur urbain à vocation d'habitat et activités compatibles correspondant aux tissus urbains anciens denses. La zone Ua se veut mixte, accueillant principalement de l'habitat tout en permettant la présence d'autres destinations compatibles Elle se compose de deux secteurs : • UAa : cœur de bourg, bourg historique, hypercentre présentant une forte densité et accueillant une mixité fonctionnelle. • UAb : bourg, continuité de cœur de bourg ou périphérie de cœur de bourg présentant une densité légèrement moins élevée et accueillant une mixité fonctionnelle. *Exemple zone UAa (bourg des Pieux) :*

	Exemple zone UAb (bourg de Grosville) :
UBa / UBb	La zone UB est un secteur urbain à vocation d'habitat de formes diverses <u>sans mixité fonctionnelle</u> (continuité de bourg, hameau, quartier pavillonnaire…). Deux sous-secteurs ont été délimités : • UBa : Secteur urbain à vocation d'habitat, sous forme de hameau ou en continuité de bourg ; • UBb : Secteur urbain à vocation d'habitat de forme pavillonnaire. *Exemple zone UBa (La Petite Siouville – commune de Siouville Hague) :*

	  Exemple zone UBb (La Croix Georges – commune de Benoîtville) :
UE	La zone UE, est un secteur accueillant des équipements d'intérêt collectif. Les équipements peuvent être des équipements scolaires (écoles, collèges, lycées), des équipements culturels, administratifs, sportifs. *Exemple zone UE (Equipements sportifs – commune de Surtainville) :*

UL	La zone UL correspond aux espaces accueillant des équipements dédiés aux loisirs (PRL, campings…). *Exemple zone UL (Camping – commune de Siouville-Hague) :*
UNC	La zone UNC correspond à des secteurs urbanisés non identifiés dans les enveloppes urbaines du SCoT. Au sein de cette zone, aucune possibilité de nouvelle construction principale n'est admise, sur des principes identiques aux zones agricoles et naturelles.

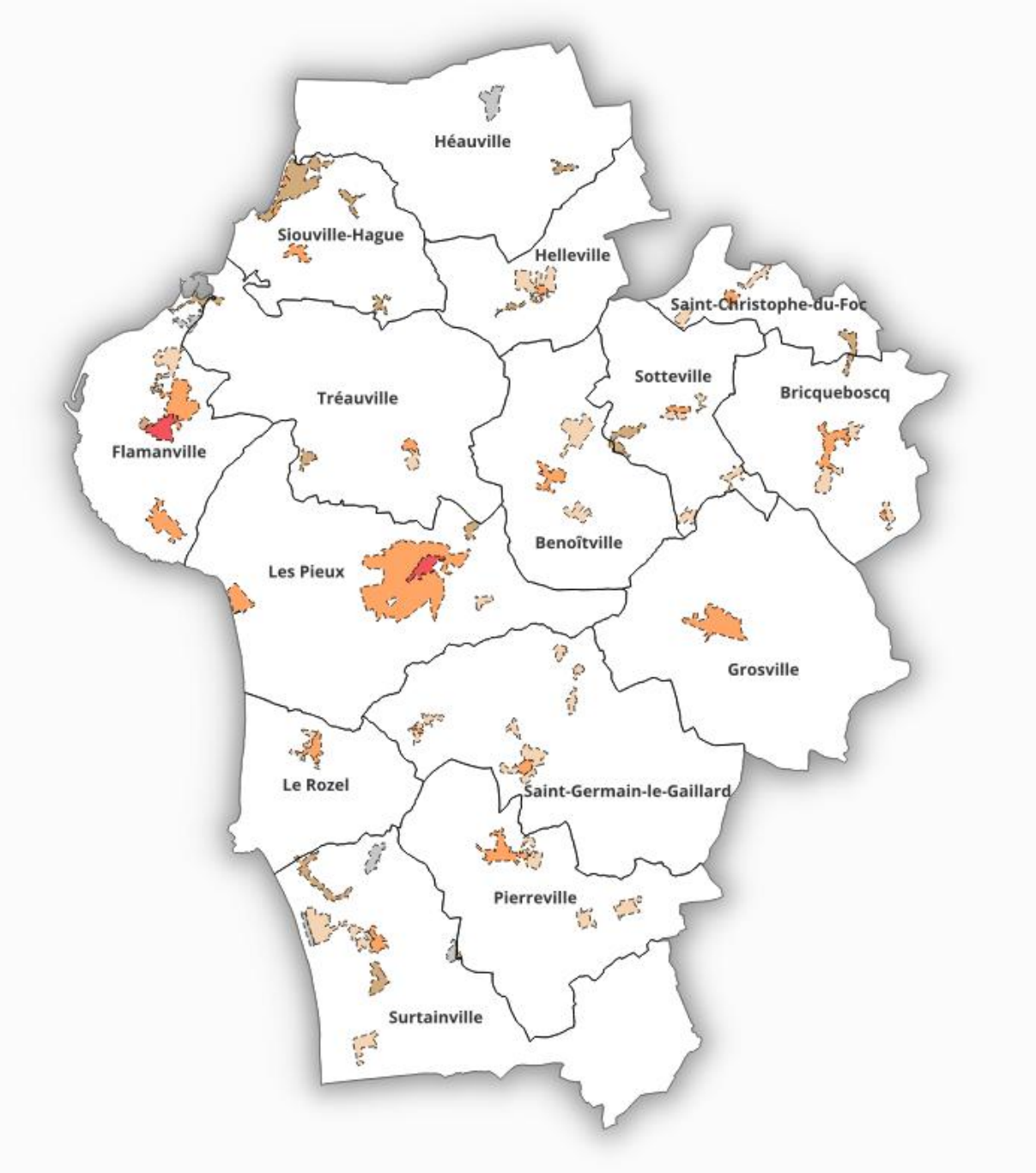
	Exemple zone UNC (Hameau Blondel – commune de Flamanville) :
UP	La zone UP, est un secteur accueillant des équipements liés à l'activité portuaire du port de Diélette. *Zone UP (Port de Diélette – Commune de Tréauville et Flamanville) :*

<table>
<tr><td></td><td> </td></tr>
<tr><td>UX / UXN</td><td>La zone UX correspond à un secteur urbain à vocation d’accueil d’activités économiques, commerciale, industrielle, artisanale de plus ou moins grande envergure. Elle comprend des zones d’activités économiques de la Communauté d’Agglomération du Cotentin ainsi que d’autres secteurs dédiés à l’activité économique répartie de manière diffuse sur le territoire.
Elle se compose de deux secteurs :
• UX : Secteur urbain accueillant des activités économiques ou artisanales
• UXn : Secteur urbain accueillant des installations nucléaires (CNPE de Flamanville)
Exemple de zone UX (Zone d’activités des Costils – commune des Pieux) :

 </td></tr>
</table>

	Zone UXN (CNPE – commune de Flamanville) :

Les zones à vocation principales d'habitat (zones UAa, UAb, UBa, UBb)



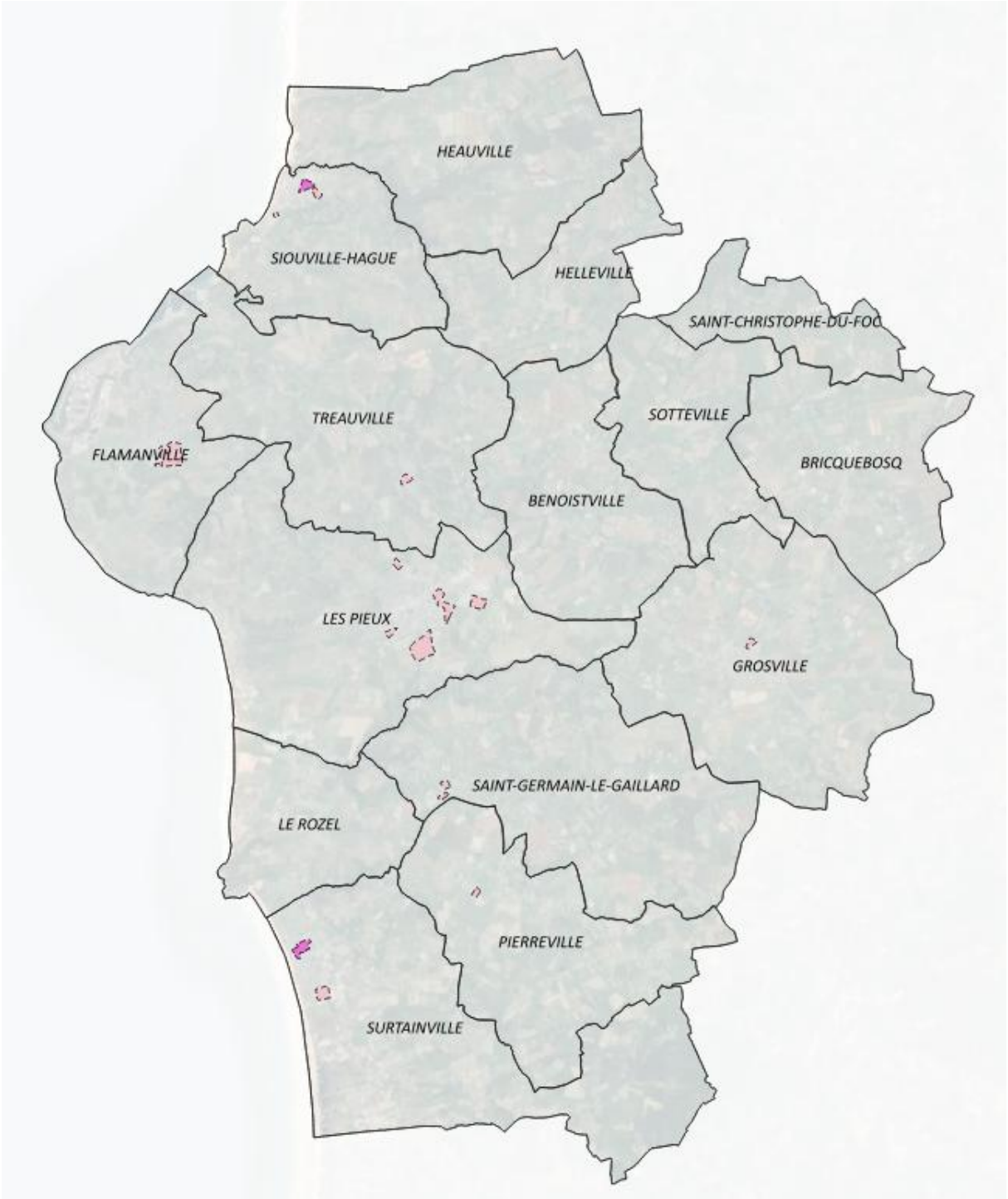
UAa - Cœur de bourg (forte densité et mixité fonctionnelle) : bourg historique, hypercentre…

UAb - Bourg ou continuité de cœur de bourg (moindre densité, mixité fonctionnelle) : bourg rural, périphérie de cœur de bourg

UBa - Secteur urbain à vocation d'habitat, sous forme de hameau ou en continuité de bourg

UBb - Secteur urbain à vocation d'habitat de forme pavillonnaire

Les zones à vocation principale d'équipement ou de loisirs (zone UE)



UE - Secteur urbain accueillant des équipements

UL - Secteur urbain à vocation de loisirs (PRL, campings...).

Les zones à vocation principale d'économie (zones UX, UXN)

UX - Secteur urbain accueillant des activités économiques ou artisanales

UXn - Secteur urbain accueillant des installations nucléaires (CNPE de Flamanville)

Les zones à urbaniser

Conformément à l'article R. 151-20 du Code de l'urbanisme, « *Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.*

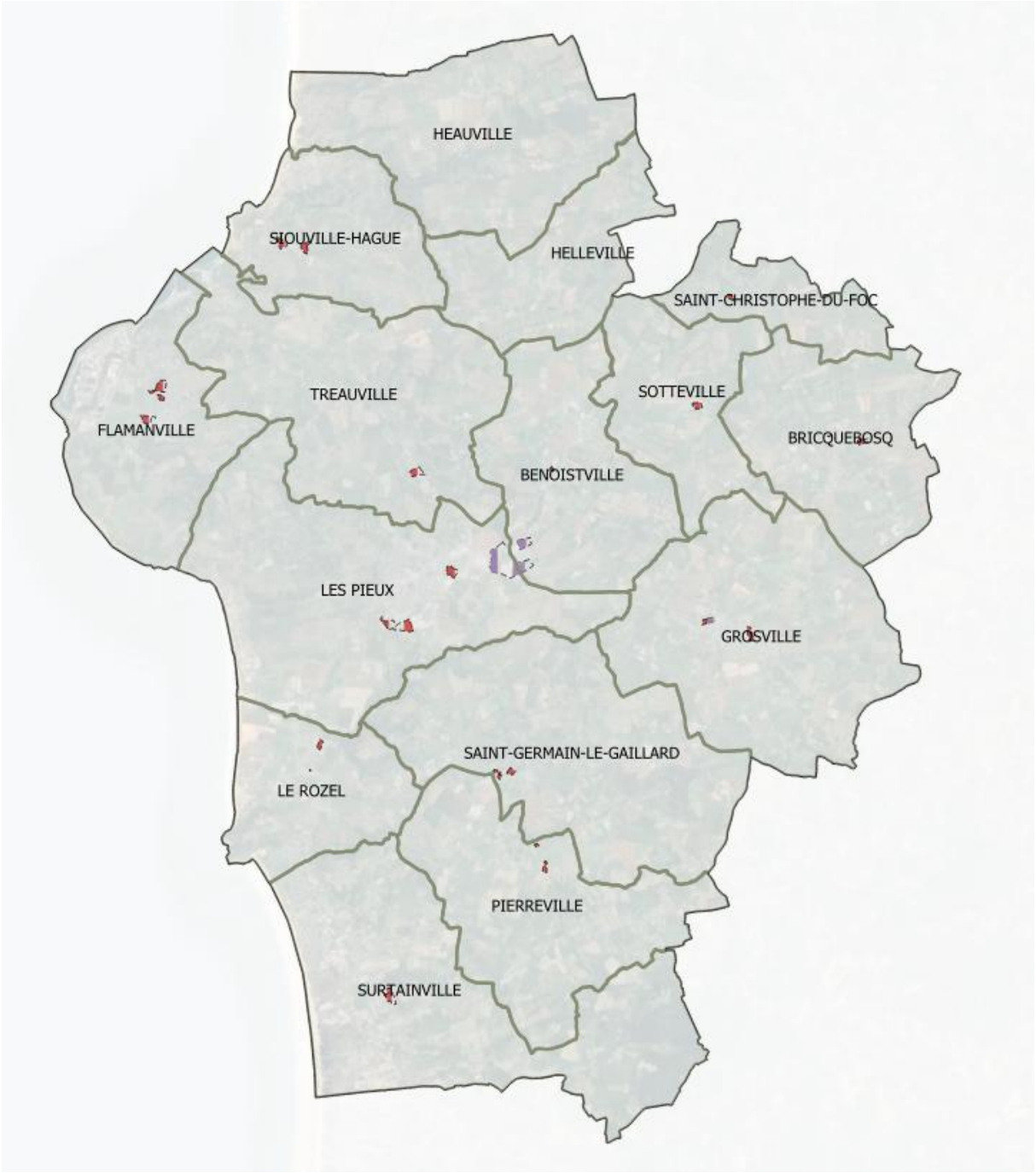
Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

La définition des zones à urbaniser du PLUi des Pieux résulte d'une articulation entre les orientations du SCoT du Pays du Cotentin, les orientations du PLUi énoncé à travers le PADD, les projets portés localement par les communes, et les objectifs de maîtrise de la consommation foncière fixés par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021. De plus, ces zones AU sont délimitées en continuité des enveloppes urbaines existantes (classées en zone U) et en cohérence avec les réseaux existants (l'analyse de l'urbanisation sur les réseaux est présente dans la pièce *1.4 Evaluation Environnementale*). Elle s'appuie également sur une concertation intercommunale élargie, notamment à travers le Comité de cohérence, pour garantir la cohérence des extensions urbaines, économiques et d'équipements à l'échelle du Cotentin.

Les zones à urbaniser sont divisées en quatre zones pour prendre en compte un accueil différencié des destinations, sous-destinations et usages :

Zone	Justification
1AUa	Zone à urbaniser à moyen terme à vocation d'habitat.
1AUx	Zone à urbaniser à moyen terme à vocations d'activités économiques.
2AUa	Zone à urbaniser à long terme à vocation d'habitat.
2AUx	Zone à urbaniser à long terme à vocations d'activités économiques.

Les zones à urbaniser (zones 1AUa, 1Aux, 2AUa, 2AUx)



1AUa / 2AUa - Zone à urbaniser à court/long terme à vocation d'habitat

1AUx / 2AUx - Zone à urbaniser à court/long terme à vocation économique

Les zones agricoles et naturelles

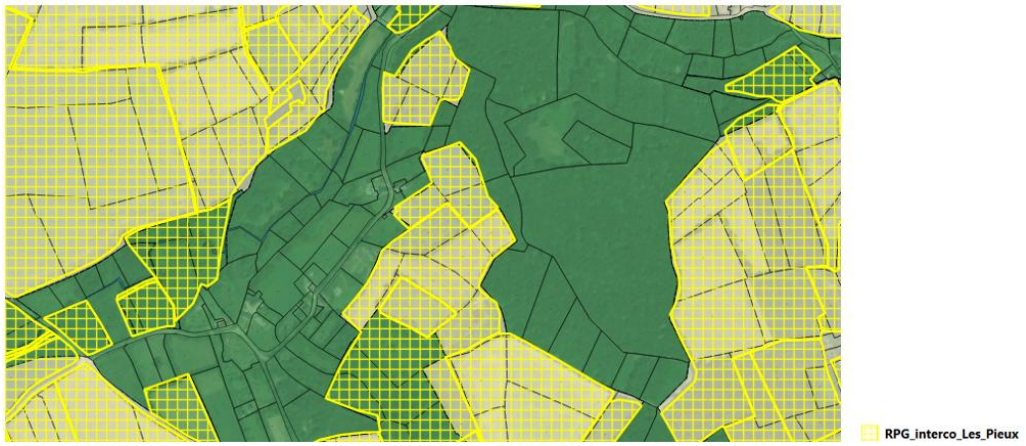
Zone	Justification
A	La zone A correspond à la zone dédiée aux activités agricoles, présentant un habitat diffus, identifiée en raison du potentiel agronomique, biologique ou économiques des terres agricoles. Les zones A ont été délimités selon les critères suivants : - Zones inscrites au Registre Parcellaire Graphique (RPG) - Résidus des parcelles non classées en zone U, AU ou N *Exemple zone A (commune de Bricqueboscq) :*
N	La zone N regroupe des espaces naturels, parfois agricoles, peu ou pas urbanisée, identifiée en raison soit de la qualité des sites, des milieux agricoles, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière. Les zones N ont été délimitées selon les critères suivants : - Présence de corridors aquatiques (bande tampon est appliquée autour des corridors aquatiques, s'appuyant en priorité sur le parcellaire)

- Présence de corridors humides
- Présence de trame landicole
- Présence de bois (hors peupleraie et conifères)
- Zones non inscrites au Registre Parcellaire Graphique (RPG)

La délimitation des zones N s'appuie dans la mesure du possible sur le parcellaire ou sur les limites physiques (présence de haies, zones urbanisées, routes…). Ainsi un corridor humide peut ainsi être réduit ou agrandi, des corridors séparés peuvent être connectés par une zone N s'ils sont proches.

Exemple zone N (commune de Surtainville) :

Exemple d'application de la méthodologie de délimitation A et N :



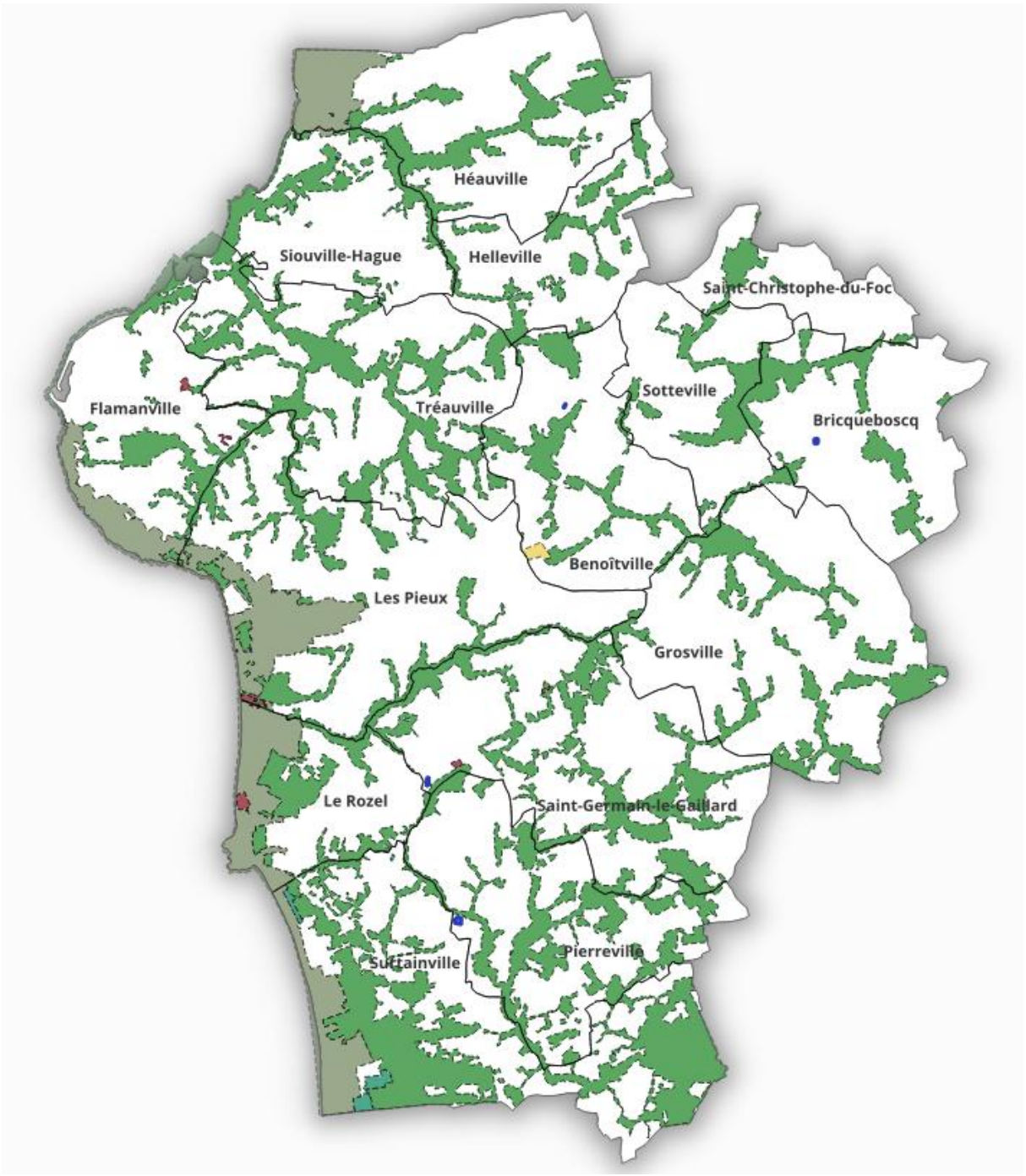
NL	La zone NL regroupe les secteurs dédiés aux activités existantes de loisirs de type camping, situés au sein de la zone naturelle. Plusieurs sous-secteurs ont été délimités : • Les STECAL à vocation de loisirs de type camping sont identifiés par des indices (NL1 et NL2). Le secteur NL3 correspond à un STECAL inconstructible matérialisant une aire naturelle de camping telle que régie par le code du tourisme. • Les espaces dédiés aux terrains d'agréments sur la commune de Surtainville sont identifiés par le sous-secteur NLC. *Exemple zone NL (Camping – commune du Rozel) :*
NPV	La zone Npv regroupe les secteurs dédiés aux installations photovoltaïques au sein de la zone naturelle. Un seul secteur est identifié au règlement graphique, il s'agit du parc photovoltaïque sur la commune de Benoistville. *Zone Npv (commune de Benoîstville) :*
NR	Le secteur NR regroupe les espaces identifiés comme remarquable au titre de la Loi Littoral (articles L.121-23 et R.121-4 du code de l'urbanisme). Le secteur NR comprend les périmètres ZNIEFF et les périmètres Natura 2000. *Exemple zone NR (commune des Pieux) :*

NX	Le secteur NX correspond aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dédiés aux activités économiques existantes (y compris artisanales), situés au sein de la zone naturelle. *Exemple zone NX (commune de Saint-Germain-le-Gaillard) :*

La zone à vocation principale agricole

A - Zone agricole générale

Les zones vocation principale naturelle



N - Zone naturelle générale

NL - Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) lié aux secteurs dédiés aux activités existantes de loisirs de type camping, situés au sein de la zone naturelle

NLC - Terrains d'agréments pour caravanes

NPV - Secteurs dédiés aux installations photovoltaïques au sein de la zone naturelle

NR - Espaces identifiés comme remarquable au titre de la Loi Littoral (articles L.121-23 et R.121-4 du code de l'urbanisme)

NX - Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dédiés aux activités économiques existantes (y compris artisanales), situés au sein de la zone naturelle

Zoom sur les Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)

Les Secteurs de taille et de capacité d'accueils limités (STECAL) prennent plusieurs formes au sein du PLUi, les STECAL à vocation touristique et loisirs (NL) et les STECAL à vocation économique et artisanale (NX).

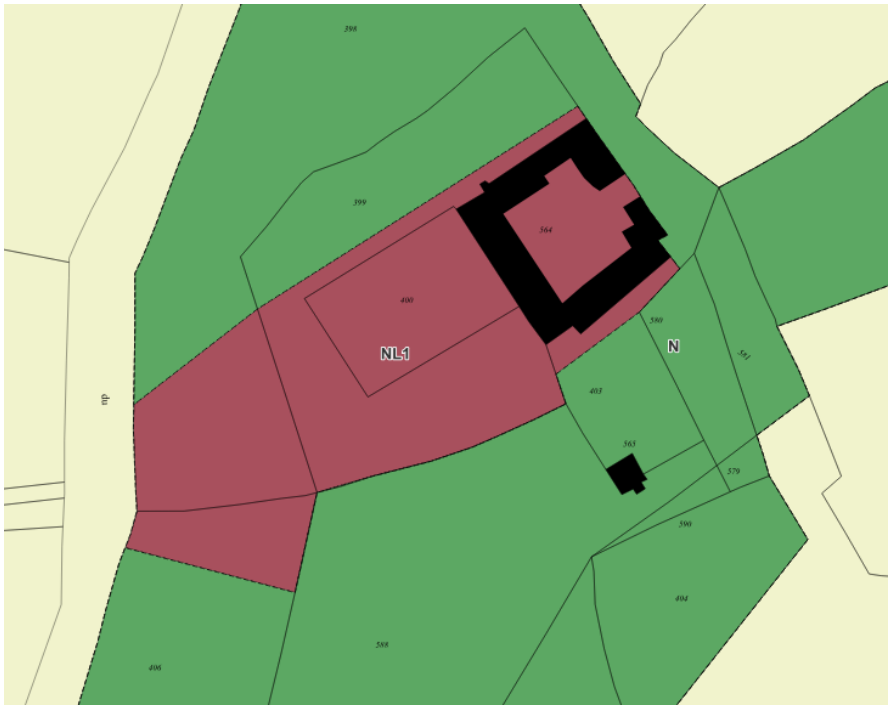
Zone NL1

La zone NL1 correspond au projet de création d'hébergements insolites au lieu-dit Le Prieuré de Saint Marguerite, sur la commune de Saint Germain Le Gaillard. L'activité existante accueille déjà des touristes et proposent des activités autour du bien-être. La mise en place d'un STECAL permettrait de proposer des hébergements insolites et un bloc sanitaire.

Chaque hébergement sera raccordé à l'eau et l'électricité et disposera d'un assainissement par phyto-épuration.

En matière de règlement, la zone NL1 autorise uniquement les constructions à sous-destination « Autres hébergements touristiques » et les Constructions et installations liées au fonctionnement de l'accueil touristiques, sous réserve de ne pas dépasser 60 m² d'emprise au sol totale et d'avoir une hauteur maximale de 5,5 mètres au faitage.

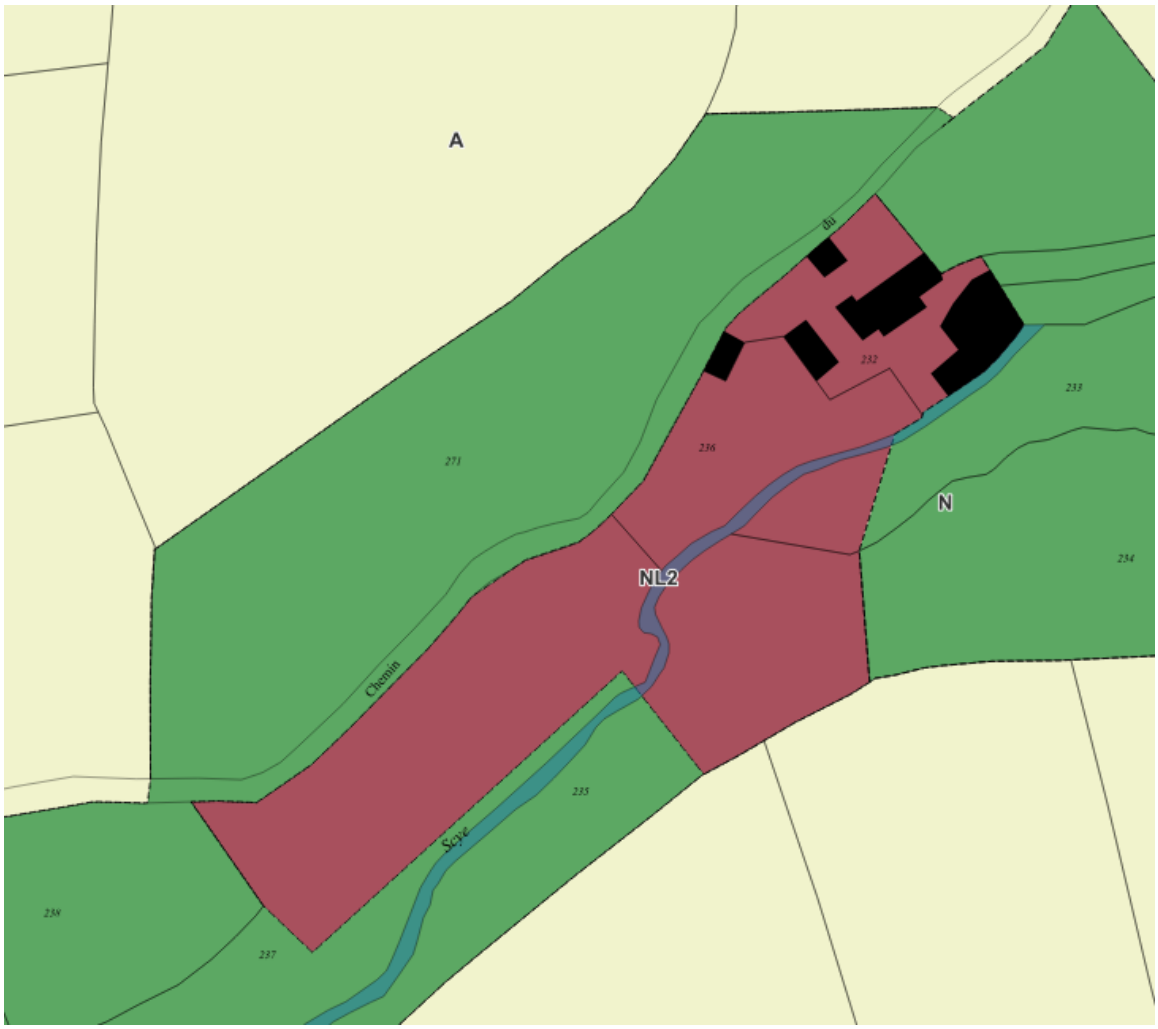
Périmètre de l'activité touristique



Zonage NL1

Zone NL2

La zone NL2 correspond au projet de création d'hébergements insolites sur la commune de Saint Germain Le Gaillard. L'activité existante (vannerie) souhaite proposer des stages sur plusieurs jours et pouvoir loger les participants sur place. Le cadre naturel est privilégié et arboré. La mise en place d'un STECAL permettrait de proposer des hébergements insolites. En matière de règlement, la zone NL1 autorise uniquement les constructions à sous-destination « Autres hébergements touristiques », sous réserve de ne pas dépasser 90 m² d'emprise au sol totale.



Zonage NL2

Zone NL3

La zone NL3 correspond au projet d'aire naturelle de camping à la ferme des 5 saisons, sur la commune de Flamanville. La commune de Flamanville étant une commune littorale, le STECAL ne permet pas de nouvelles constructions, et permettra seulement de réaliser une aire naturelle de camping. Cette dernière, régie par l'article D332-1-2 code du tourisme se différencie d'un "camping" en ce qu'elle permet d'accueillir seulement des tentes, caravanes et autocaravanes (sans raccordements).

Périmètre de l'activité touristique

Zonage NL3

Zones NX

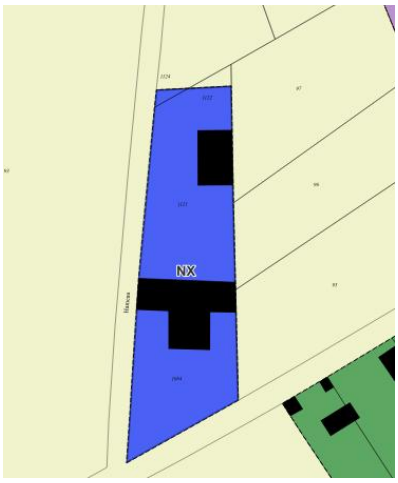
Les zones NX représentent des STECAL pour le développement limité des entreprises. En effet des entreprises diverse (maçonnerie, menuiserie,…) sont isolées hors des enveloppes urbaines et peuvent présenter des besoins de création de nouvelles constructions ou des besoins d'extension. Le PLUi prévoit donc des STECAL dans lesquels l'urbanisation est cadrée et limitée. Le règlement des zones NX est différent selon que l'on se trouve inclus ou en dehors des communes littorales.

En commune littorale, le règlement de la zone NX autorise uniquement les extensions des destinations artisanats et commerces de détail, industries et entrepôts à condition de présenter une surface de plancher inférieure à 30% du bâtiment principal, de ne pas compromettre la qualité paysagère du site et d'être strictement liées et nécessaire au fonctionnement de l'activité existante au sein du secteur.

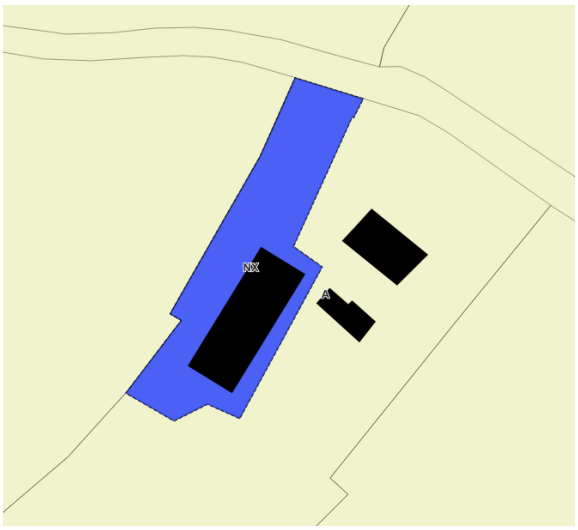
Hors commune littorale, le règlement de la zone NX autorise les constructions à destination de :

- Logement, à condition d'être liées et nécessaires au fonctionnement d'activités autorisées dans le secteur, d'être intégrés dans le volume principal du bâtiment d'activité et de ne pas excéder 80 m² de surface de plancher.
- Artisanat et commerce de détail et Commerce de gros, à condition de présenter une surface de plancher dédiée inférieure à 200 m², de ne pas compromettre la qualité paysagère du site et d'être strictement liées et nécessaires au fonctionnement de l'activité existante au sein du secteur.
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, Industrie et Entrepôts, à condition de limiter la création de surface de plancher à 1000 m² à compter de l'approbation du PLUi, de ne pas compromettre la qualité paysagère du site et d'être strictement liées et nécessaires au fonctionnement de l'activité existante au sein du secteur.

Entreprise maçonnerie (Siouville-Hague)



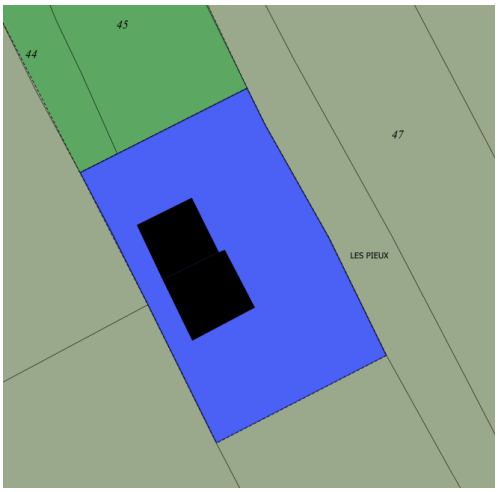
Entreprise Artisanale (Saint Germain le Gaillard)



Entreprise maçonnerie (Benoîstville)

Entreprise de terrassement (Bricqueboscq)

Entreprise de menuiserie (Pierreville)



Entreprise de peinture (Les Pieux)

Synthèse des surfaces du règlement graphique

	Zones et secteurs du PLU	Surfaces	Bilan des surfaces
Zone urbaine (U)		**874,1 Ha**	**5,98 %**
Cœur de bourg (forte densité et mixité fonctionnelle) : bourg historique, hyper centre…	UAa	22,5 Ha	0,15%
Bourg ou continuité de cœur de bourg (moindre densité, mixité fonctionnelle) : bourg rural, périphérie de cœur de bourg	UAb	292,9 Ha	2,01%
Secteur urbain à vocation d'habitat, sous forme de hameau ou en continuité de bourg	UBa	114,4 Ha	0,78%
Secteur urbain à vocation d'habitat de forme pavillonnaire.	UBb	206,1 Ha	1,40%
Secteur accueillant des équipements	UE	45 Ha	0,31%
Secteur urbain à vocation de loisirs (PRL, campings…).	UL	6,7 Ha	0,05%
Secteur urbain historique, à vocation d'habitat, sans possibilité de nouvelle construction principale	UNC	32,4 Ha	0,23%
Secteur accueillant des équipements liés à l'activité portuaire du port de Diélette.	UP	4,4 Ha	0,03%
Secteur urbain accueillant des activités économiques ou artisanales	UX	33,7 Ha	0,23%
Secteur urbain accueillant des installations nucléaires (CNPE de Flamanville)	UXN	116 Ha	0,79%
Zone à urbaniser (AU)		**54,2 Ha**	**0,37 %**
Zone à urbaniser à moyen terme à vocation d'habitat	1AUa	22 Ha	0,15%
Zone à urbaniser à moyen terme à vocations d'activités économiques	1AUx	17,5 Ha	0,12%
Zone à urbaniser à long terme à vocation d'habitat	2AUa	8,8 Ha	0,06%
Zone à urbaniser à long terme à vocations d'activités économiques	2AUx	5,9 Ha	0,04%
Zone agricole (A)		**9 417 Ha**	**64,47 %**
Zone agricole	A	9 417 Ha	64,47 %

Zone naturelle et forestière (N)		**4 261,4 Ha**	**29,18 %**
Zone naturelle	N	3 467,6 Ha	23,75%
Secteurs dédiés aux activités existantes de loisirs de type camping, situés au sein de la zone naturelle	NL	11,6 Ha	0,08%
Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à vocation de loisirs et hébergements touristiques	NL1	0,6 Ha	0,00%
Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à vocation de loisirs et hébergements touristiques	NL2	0,6 Ha	0,00%
Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) inconstructible matérialisant une aire naturelle de camping telle que décrite par le code du tourisme	NL3	1,3 Ha	0,01%
Secteurs dédiés aux terrains d'agréments pour caravanes sur la commune de Surtainville	NLC1	14,4 Ha	0,10%
Secteurs dédiés aux terrains d'agréments pour caravanes sur la commune de Surtainville	NLC2	4,5 Ha	0,03%
Secteurs dédiés aux installations photovoltaïques au sein de la zone naturelle	NPV	7 Ha	0,05%
Espaces identifiés comme remarquable au titre de la Loi Littoral (articles L.121-23 et R.121-4 du code de l'urbanisme)	NR	751,3 Ha	5,14%
Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dédiés aux activités économiques existantes (y compris artisanales), situés au sein de la zone naturelle	NX	2,5 Ha	0,02%

Explication des dispositions du règlement écrit

Introduction et organisation du document

Le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 « relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du continu du Plan Local d'Urbanisme » a modifié la structuration du règlement des PLU(i).

Autrefois structuré autour de 14 articles dont deux obligatoires, le règlement ne présente désormais plus aucun article obligatoire.

Conformément au Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme applicables sur le territoire s'organisent en trois grandes parties thématiques comme suit :

Que puis-je construire ?	SECTION I – Destination des constructions, usages des sols et natures de l'activité
	Article 1.1 : Interdictions, autorisations et conditions des destinations et sous destinations **Article 1.2** : Interdictions et limitations de certains usages et affectations du sol et de certaines constructions et activités **Article 1.3** : Mixité fonctionnelle et sociale
Comment dois-je construire ?	SECTION II – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères
	Article 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions **Article 2.2 :** Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère **Article 2.3** : Traitement environnementale et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions **Article 2.4** : Stationnement
Comment dois-je me raccorder ?	SECTION III – Equipements et réseaux
	Article 3.1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées **Article 3.2** : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics **Article 3.3** : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Cette nouvelle structuration se veut plus simple et adaptée à un urbanisme de projet. Aucune thématique et aucun article ne sont obligatoires. Des règles alternatives peuvent être introduites ainsi que des règles qualitatives et quantitatives.

Explication des différentes dispositions applicables par zone

SECTION I – Destination des constructions, usages des sols et natures de l'activité

Les destinations et sous-destinations des constructions pouvant être interdites ou soumises à conditions particulières sont définies en application des articles R.151-27, R.151-28 et R.151-29 du Code de l'Urbanisme.

Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation doit se référer à l'une de ces destinations.

Lorsqu'un ensemble de locaux présente, par ses caractéristiques, une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble.

Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations.

Article 1.1 : Interdictions, autorisations et conditions des destinations et sous destinations

La lecture du règlement commence par la définition des occupations du sol qui sont interdites. Ainsi, l'article 1 développe toutes les destinations et sous destinations qui sont interdites dans les différentes zones du PLUi. D'une manière générale, les destinations, sous-destinations et activités non compatibles avec la vocation principale de la zone ou non adaptées à l'armature territoriale de la commune sont interdites.

Cependant, certaines destinations, sous-destinations et activités peuvent être soumises à la satisfaction de plusieurs conditions particulières afin de maintenir le caractère de la zone tout en limitant les nuisances. Ces dispositions sont définies dans le chapitre 2 de cette section.

Destination	Sous-destination	UAa	UAb	UBa	UBb	UE	UL	UNC	UP	UX	UXn	1AUa	1AUe	1AUx	2AUa	2AUx	A	N	NL	NLC1	NLC2	NL1	NL2	NL3	Npv	NR	NX
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X	X	X	X	X	X	Asc	X	X	X	Asc	X	X	Asc	Asc	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	Asc	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Habitation	Logement	✓	✓	✓	✓	Asc	Asc	Asc	X	Asc	Asc	✓	Asc	Asc	X	X	Asc	Asc	Asc	X	X	X	X	X	X	X	Asc
	Hébergement	✓	✓	Asc	X	✓	X	Asc	X	X	X	✓	✓	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Asc	Asc	Asc	X	X	Asc	Asc	Asc	Asc	X	Asc	X	Asc	X	X	Asc	Asc	Asc	X	X	X	X	X	X	X	Asc
	Restauration	✓	✓	Asc	X	X	Asc	Asc	X	Asc	Asc	✓	X	Asc	X	X	Asc	Asc	Asc	X	X	X	X	X	X	X	X
	Commerces de gros	X	X	X	X	X	X	X	Asc	✓	X	X	X	✓	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	Asc
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	✓	Asc	Asc	X	X	Asc	X	Asc	Asc	Asc	X	Asc	X	X	Asc	Asc	Asc	X	X	X	X	X	X	X	X
	Cinéma	Asc	Asc	X	X	✓	X	X	X	X	X	X	✓	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Hôtels	✓	✓	Asc	X	X	X	X	X	Asc	X	X	X	Asc	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Autres hébergements touristiques	✓	✓	Asc	Asc	X	✓	X	X	Asc	X	X	X	Asc	X	X	Asc	Asc	Asc	X	X	Asc	Asc	Asc	X	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	✓	Asc	X	✓	X	X	Asc	Asc	Asc	X	✓	Asc	X	X	Asc	Asc	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Asc	✓	✓	✓	✓	✓	✓	X	X	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	✓	Asc	Asc	✓	X	X	X	Asc	X	X	✓	Asc	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Salles d'art et de spectacles	Asc	Asc	Asc	X	✓	X	X	X	X	X	X	✓	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Equipements sportifs	✓	✓	✓	X	✓	Asc	X	X	Asc	X	X	✓	Asc	X	X	Asc	Asc	Asc	X	X	X	X	X	X	X	X
	Lieux de culte	✓	✓	✓	X	✓	X	X	X	X	X	X	✓	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Autres équipements recevant du public	✓	✓	X	X	✓	Asc	X	X	Asc	Asc	X	✓	Asc	X	X	X	X	Asc	Asc	X	X	X	X	X	X	X
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	Industrie	X	X	X	X	X	X	X	X	✓	Asc	X	X	✓	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	Asc	X	Asc
	Entrepôt	X	X	X	X	X	X	X	Asc	✓	Asc	X	X	✓	X	X	Asc	Asc	X	X	X	X	X	X	Asc	X	Asc
	Bureau	✓	✓	Asc	Asc	X	X	Asc	X	✓	Asc	Asc	X	✓	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✓	✓	Asc	Asc	X	X	Asc	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

Explications des choix effectués concernant les zones urbaines

Destination	Sous-destination	UAa	UAb	UBa	UBb	UE	UL	UNC	UP	UX	UXn
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X	X	X	X	X	X	Asc	X
	Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Explication des choix		Les zones urbaines U du PLUi interdisent les exploitations agricoles et forestières puisqu'elles représentent des activités sources de nuisances et conflits d'usages pour l'environnement résidentiel et l'habitat. En zone UX les constructions liées aux activités agricoles sont autorisées si elles sont compatibles avec les activités de la zone et qu'elles préexistent.									
Destination	**Sous-destination**	**UAa**	**UAb**	**UBa**	**UBb**	**UE**	**UL**	**UNC**	**UP**	**UX**	**UXn**
Habitation	Logement	✓	✓	✓	✓	Asc	Asc	Asc	X	Asc	Asc
	Hébergement	✓	✓	Asc	X	✓	X	Asc	X	X	X
Explication des choix		Les zones urbaines UA et UB ayant une vocation d'habitat, les logements sont autorisés. Dans les zones UE, UL, UX, UXn, les logements sont autorisés sous conditions d'être liés au fonctionnement de l'activité autorisée. Les zones UA (du fait de sa mixité fonctionnelle) et UE (du fait de sa vocation d'équipement) ont vocation à accueillir les hébergements qui y sont donc autorisés sans condition. En zone UBa et UNC, les hébergements sont limités aux changements de destination d'un bâtiment existant. Il n'est pas souhaité de développer les hébergements dans ce secteur. En zone UBb les constructions à vocation d'hébergement sont interdites, car ne correspondant pas aux caractéristiques pavillonnaires de la zone.									
Destination	**Sous-destination**	**UAa**	**UAb**	**UBa**	**UBb**	**UE**	**UL**	**UNC**	**UP**	**UX**	**UXn**
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Asc	Asc	Asc	X	X	Asc	Asc	Asc	Asc	X
	Restauration	✓	✓	Asc	X	X	Asc	Asc	X	Asc	Asc
	Commerces de gros	X	X	X	X	X	X	X	Asc	Asc	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	✓	Asc	Asc	X	X	Asc	X	Asc	Asc
	Cinéma	Asc	Asc	X	X	✓	X	X	X	X	X
	Hôtels	✓	✓	Asc	X	X	X	X	X	Asc	X
	Autres hébergements touristiques	✓	✓	Asc	Asc	X	✓	X	X	Asc	X

Explication des choix	La zone UA, de par sa mixité fonctionnelle, a vocation à accueillir les commerces et activités de services. C'est pourquoi, elle est plus permissive pour la destination « commerces et activités de service ». Elle interdit cependant la sous destination « commerces de gros » de par la taille des constructions qui peuvent être importante et n'aurait pas leur place dans le tissu urbain. Les sous destinations « cinéma » et « artisanat et commerce de détail » sont autorisé sous condition sous réserve d'une surface de plancher maximum pour les constructions des destinations artisanat/commerce de détail et commerces afin de conserver des surface de plancher similaire à l'existant. La zone UBa peut accueillir certaines activités dans le cadre d'un changement de destination d'une construction existante. Les sous-destinations autorisées de la zone UNC se rapprochent de celles de la zone UBa mais sont plus restrictives en termes de règlementation du fait de leur absence d'identification au SCoT. La zone UBb n'a pas vocation à accueillir des activités générant d'importants flux ou d'éventuelles nuisances. Elle est donc plus restrictive que la zone UBa. La zone UE a vocation à accueillir les grands équipements comme les cinémas. De fait, les autres sous destinations sont interdites. La zone UL a vocation à accueillir les hébergements touristiques comme les campings et certaines autres destinations si elles sont liées au fonctionnement de l'activité touristique. La zone UP a vocation à accueillir les sous-destinations liées aux activités portuaires. La zone UX a vocation à accueillir les commerces de gros sans conditions et les sous-destinations sous réserve de respecter les surfaces de plancher imposées par le SCoT. La zone UXn a vocation à accueillir uniquement les constructions liées au fonctionnement des installations nucléaires.

Destination	Sous-destination	UAa	UAb	UBa	UBb	UE	UL	UNC	UP	UX	UXn
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	✓	Asc	X	✓	X	X	Asc	Asc	Asc
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Asc	✓	✓	✓

	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	✓	Asc	Asc	✓	X	X	X	Asc	X
	Salles d'art et de spectacles	Asc	Asc	Asc	X	✓	X	X	X	X	X
	Equipements sportifs	✓	✓	✓	X	✓	Asc	X	X	Asc	X
	Lieux de culte	✓	✓	✓	X	✓	X	X	X	X	X
	Autres équipements recevant du public	✓	✓	X	X	✓	Asc	X	X	Asc	Asc
Explication des choix		La zone UA, de par sa mixité fonctionnelle, a vocation à accueillir les équipements d'intérêt collectif et les services publics. Sous réserve d'une surface de plancher maximum pour certaines constructions En zone UBa certaines destinations sont limitées au changement de destination d'un bâtiment existant. Les lieux de culte et équipements sportifs sont autorisés car déjà existants dans cette zone (églises, terrains de sport…). Le règlement de la zone UBb est plus restrictif du fait de sa vocation pavillonnaire. La zone UE a vocation à accueillir l'ensemble des constructions des équipements d'intérêt collectif et services publics. La zone UL a vocation à accueillir certains équipements s'ils sont liés au fonctionnement de l'activité touristique. La zone UNC n'a pas vocation à accueillir d'équipements. La zone UP a vocation à accueillir les équipements liés aux activités portuaires. La zone UX a vocation à accueillir uniquement les équipements compatibles avec la vocation de la zone afin de ne pas générer de nuisances et conflits d'usages. La zone UXn a vocation à accueillir uniquement les équipements liés au fonctionnement des installations nucléaires.									

Destination	**Sous-destination**	**UAa**	**UAb**	**UBa**	**UBb**	**UE**	**UL**	**UNC**	**UP**	**UX**	**UXn**
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	Industrie	X	X	X	X	X	X	X	X	✓	Asc
	Entrepôt	X	X	X	X	X	X	X	Asc	✓	Asc
	Bureau	✓	✓	Asc	Asc	X	X	Asc	X	✓	Asc
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✓	✓	Asc	Asc	X	X	Asc	X	X	X
Explication des choix		La zone UA, de par sa mixité fonctionnelle, a vocation à accueillir les bureaux et activités de cuisine dédiées à la vente en ligne. En zone UB et UNC ces activités sont limitées au changement de destination d'un bâtiment existant.									

	La zone UP a vocation à accueillir les entrepôts. La zone UX, de par sa vocation économique, a vocation à accueillir les activités générant d'importantes nuisances comme les industries et entrepôts. Les bureaux peuvent aussi y être construits. La zone UXn a vocation à accueillir uniquement les activités liées au fonctionnement des installations nucléaires.

Explications des choix effectués concernant les zones à urbaniser

Destination	Sous-destination	1AUa	1AUx	2AUa	2AUx
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	Asc	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X	X
Habitation	Logement	✓	Asc	X	X
	Hébergement	✓	X	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Asc	Asc	X	X
	Restauration	✓	Asc	X	X
	Commerces de gros	X	✓	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Asc	Asc	X	X
	Cinéma	X	X	X	X
	Hôtels	X	Asc	X	X
	Autres hébergements touristiques	X	Asc	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	Asc	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓	X	X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	Asc	X	X
	Salles d'art et de spectacles	X	X	X	X
	Equipements sportifs	X	Asc	X	X
	Lieux de culte	X	X	X	X
	Autres équipements recevant du public	X	Asc	X	X
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	Industrie	X	✓	X	X
	Entrepôt	X	✓	X	X
	Bureau	Asc	✓	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X	X

Explication des choix concernant la zone 1AUa

Cette zone a vocation à accueillir les constructions de logements destinés à répondre aux besoins inscrits dans le PADD. Les logements et hébergements y sont autorisés. Certaines sous-destinations liées à des activités peuvent y être autorisées si elles sont situées en rez-de-chaussée des constructions.

Explication des choix concernant la zone 1AUx

Cette zone a vocation à accueillir des activités destinées à répondre aux besoins du territoire. Le règlement de cette zone reprend les destinations autorisées ou interdites dans la zone UX (voir plus haut).

Explication des choix concernant la zone 2AUa / 2Aux

Ces zones ne sont pas ouvertes à l'urbanisation, car ne disposent pas de réseaux suffisants ou bien l'enveloppe urbaine a laquelle elle est rattachée n'est pas identifiées en village ou agglomération au sein du SCoT, ainsi elles ne disposent pas de règlement.

Explications des choix effectués concernant les zones agricoles et naturelles

Destination	Sous-destination	A	N	NL	NLC1	NLC2	NL1	NL2	NL3	Npv	NR	NX
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Asc	Asc	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Exploitation forestière	X	Asc	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Explication des choix		La zone A à vocation à accueillir les constructions et installations agricoles, sous réserve de respecter la règlementation sanitaire en vigueur (Règlement sanitaire départemental, règlementation ICPE). La zone N peut également accueillir des constructions et installations agricoles dans le cadre de la mise aux normes des exploitations existantes et d'être intégrées au sein du périmètre de ces exploitations. Dans les EPR elles ne doivent pas augmenter les effluents. Dans le cas d'une nouvelle exploitation, elle devra réutiliser des bâtiments existants. Dans les EPR les nouveaux sièges d'exploitation ne sont pas autorisés. La zone N a vocation à accueillir les constructions et installations forestières dans le cadre de la mise aux normes des exploitations existantes et d'être intégrées au sein du périmètre de ces exploitations.									

Destination	Sous-destination	A	N	NL	NLC1	NLC2	NL1	NL2	NL3	Npv	NR	NX
Habitation	Logement	Asc	Asc	Asc	X	X	X	X	X	X	X	Asc
	Hébergement	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Explication des choix		En zone A et N, les logements sont autorisés uniquement sous réserve d'être indispensables au fonctionnement d'une exploitation agricole, ou dans le cadre d'un changement de destination devant être validé par la CDPENAF ou la CDNPS. Et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les annexes et extensions des logements sont autorisées sous conditions. Dans les zones NL et NX (hors communes soumises à la « loi littoral »), les logements sont autorisés sous réserve d'être liés au fonctionnement de l'activité autorisée. En zone NX ils doivent être intégrés dans le bâtiment d'activité.									

Destination	Sous-destination	A	N	NL	NLC1	NLC2	NL1	NL2	NL3	Npv	NR	NX
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Asc	Asc	Asc	X	X	X	X	X	X	X	Asc
	Restauration	Asc	Asc	Asc	X	X	X	X	X	X	X	X
	Commerces de gros	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	Asc
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Asc	Asc	Asc	X	X	X	X	X	X	X	X
	Cinéma	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Hôtels	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Autres hébergements touristiques	Asc	Asc	Asc	X	X	Asc	Asc	X	X	X	X
Explication des choix		En zone A et N, certaines sous-destinations sont autorisées uniquement dans le cadre d'un changement de destination devant être validé par la CDPENAF ou la CDNPS. Et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.										

<table>
<tr><td colspan="2"></td><td colspan="10">La zone NL qui concerne les campings a vocation accueillir uniquement les constructions et installations liées et nécessaires à la gestion et à l'exploitation de l'activité de type camping.

La zone NL1 / NL2 qui concerne notamment les activités de type touristique a vocation accueillir uniquement les constructions et installations de la sous destination autres hébergements touristiques, liées au fonctionnement de l'accueil touristique.

La zone NL3 se situant en commune littorale, elle ne peut accueillir de nouvelle construction, ainsi elle concerne une activité de type « aire naturelle de camping » telle que régie par le code du tourisme.

La zone NX a vocation à accueillir les constructions des sous destinations artisanat et commerce de détail, et commerce de gros, liées et nécessaire au fonctionnement de l'activité existante. Et sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</td></tr>
<tr><th>Destination</th><th>Sous-destination</th><th>A</th><th>N</th><th>NL</th><th>NLC1</th><th>NLC2</th><th>NL1</th><th>NL2</th><th>NL3</th><th>Npv</th><th>NR</th><th>NX</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Equipements d'intérêt collectif et services publics</td><td>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</td><td>Asc</td><td>Asc</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr>
<tr><td>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</td><td>Asc</td><td>Asc</td><td>Asc</td><td>Asc</td><td>Asc</td><td>Asc</td><td>Asc</td><td>Asc</td><td>Asc</td><td>Asc</td><td>Asc</td></tr>
<tr><td>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr>
<tr><td>Salles d'art et de spectacles</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr>
<tr><td>Equipements sportifs</td><td>Asc</td><td>Asc</td><td>Asc</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr>
<tr><td>Lieux de culte</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr>
<tr><td>Autres équipements recevant du public</td><td>X</td><td>X</td><td>Asc</td><td>Asc</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr>
<tr><td colspan="2">Explication des choix</td><td colspan="10">En zone A et N, les Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés sont autorisés uniquement dans le cadre d'un changement de destination devant être validé par la CDPENAF ou la CDNPS. Et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

En zone A, N, NL, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, et les équipements sportifs sont autorisés sous réserve de ne pas être incompatibles avec les activités agricoles ou forestières existantes, et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

La zone NL, qui concerne les campings, a vocation accueillir uniquement les constructions et installations liées et nécessaires à la gestion et à l'exploitation de l'activité de type camping.</td></tr>
</table>

		La zone NLC1, qui concerne les terrains d'agrément, a vocation à accueillir le stationnement de caravanes et de tentes pour une durée limitée et cadrée.										
Destination	**Sous-destination**	**A**	**N**	**NL**	**NLC1**	**NLC2**	**NL1**	**NL2**	**NL3**	**Npv**	**NR**	**NX**
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	Industrie	X	X	X	X	X	X	X	X	Asc	X	Asc
	Entrepôt	Asc	Asc	X	X	X	X	X	X	Asc	X	Asc
	Bureau	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Explication des choix		En zone A et N, l'hivernage de caravanes (et résidences mobiles de loisirs) dans un bâtiment existant est autorisé uniquement dans le cadre d'un changement de destination devant être validé par la CDPENAF ou la CDNPS, que le bâtiment concerné ne soit plus utilisé dans le cadre de l'activité agricole depuis au moins 5 ans. Et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. En zone Npv les constructions des sous-destinations « industrie » et « entrepôt » sont autorisées sous condition d'être liées aux installations photovoltaïques. En zone NX les constructions des sous-destinations « industrie » et « entrepôt » sont autorisées sous condition d'être liées et nécessaires au fonctionnement de l'activité existante au sein du secteur, d'être limitées en superficie (<1000 m² de SDP), et de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.										

Par ailleurs, en zone NL3, sont autorisés uniquement les affectations du sol destinées à accueillir une « Aire naturelle de camping tel » que réglementé par le code du Tourisme. Il correspond à la ferme des 5 saisons sur la commune de Flamanville.

SECTION II – Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques

Article 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions

Article 2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Cet article vise à **structurer l'espace urbain** et à garantir une **accessibilité optimale** des constructions depuis les voies publiques. Il encadre les **reculs obligatoires**, les **alignements** et les **accès** pour assurer la sécurité, la fluidité de la circulation et la cohérence du paysage urbain. L'objectif est de créer un **équilibre entre densité et qualité de vie**, en évitant les implantations anarchiques et en favorisant une **intégration harmonieuse** des bâtiments dans leur environnement immédiat, tout en préservant la fonctionnalité des espaces publics.

Zone	Principales règles	Explication des choix
UA	En UAa : alignement obligatoire sur la voirie ou au bâti existant En UAb : Alignement sur la voirie ou le bâti existant ou recul max de 5 m	En UAa, permet de conserver la morphologie du tissu urbain de centre-bourg dense des centres-bourgs des Pieux et de Flamanville. En UAb une souplesse est apportée et permet de rester cohérent avec la trame urbaine existante dans les zones qui comprennent une diversité de formes architecturales.
UB	Alignement sur la voirie ou le bâti existant ou recul max de 5 m	Permet de rester cohérent avec la trame urbaine existante dans les zones qui comprennent une diversité de formes architecturales.
UE	Non réglementé.	Permet d'apporter de la souplesse aux projets d'équipements.
UL	Alignement sur les voies ou recul minimum de 5 m.	Permet de rester cohérent avec l'existant et les caractéristiques de la zone.
UNC	Alignement sur le bâti existant ou recul supérieur.	Concerne uniquement les extensions, permet de rester cohérent avec l'existant.
UP	Non réglementé.	Permet d'apporter de la souplesse aux équipements et constructions portuaires.
UX	Recul minimal de 3 m par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile. Recul minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques.	Permet de rester cohérent avec l'existant et permet le fonctionnement et la sécurisation des activités économiques.
1AUa	Alignement sur les voies ou recul max de 5 m.	Permet de rester cohérent avec le règlement de la zone UB.

1AUx	Recul minimal de 3 m par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile. Recul minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques	Permet de rester cohérent avec le règlement de la zone UX.
A	Recul minimal de 5 m des voies et emprises publiques ou à une distance supérieure liée à une bande d'inconstructibilité (hors bâtiments agricoles) de part et d'autre des axes classés à grande circulation	Permet de rester cohérent avec l'existant et les caractéristiques de la zone ainsi qu'avec le règlement de la voirie départementale et la loi Barnier.
N	Recul minimal de 5 m des voies et emprises publiques ou à une distance supérieure liée à une bande d'inconstructibilité (hors bâtiments agricoles) de part et d'autre des axes classés à grande circulation	Permet de rester cohérent avec l'existant et les caractéristiques de la zone ainsi qu'avec le règlement de la voirie départementale et la loi Barnier.
NL	Alignement sur les voies ou recul minimum de 5 m.	Permet de rester cohérent avec le règlement de la zone UL.
NPV	Recul suffisant pour permettre le chargement/déchargement des poids-lourds en dehors des voies ainsi que la circulation des véhicules de secours et de sécurité.	Permet d'apporter de la souplesse aux projets photovoltaïques et à leurs obligations.
NR	Non réglementé.	Permet d'apporter de la souplesse aux constructions de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, qui sont les seuls autorisés dans la zone NR.
NX	Recul suffisant pour permettre le chargement/déchargement des poids-lourds en dehors des voies ainsi que la circulation des véhicules de secours et de sécurité.	Permet d'apporter de la souplesse aux projets des différents STECAL à vocation économique.

Afin de s'adapter aux spécificités de certains projets ou de leurs abords, des règles alternatives sont prévues conformément à l'article R.151-13 du code de l'urbanisme.

Ces implantations différentes peuvent notamment s'appliquer, <u>(non valable pour toutes les zones)</u> :

- dans le cas d'implantations spécifiques définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;

- dans le cas d'extensions, sous réserve qu'elles soient réalisées dans le prolongement du bâtiment initial ou avec un recul supérieur ;
- dans le cas de bâtiments voisins construits selon un alignement particulier, avec un recul identique à celui de ces bâtiments ;
- dans le cas de bâtiments projetés sur une unité foncière existante ou nouvelle résultant d'une division parcellaire, située « en fond de scène » ou en « cœur d'îlot », dotée d'un accès privé ou d'une servitude de passage débouchant sur la voie principale et ne pouvant par conséquent satisfaire à la règle ;
- dans le cas d'annexes, sous réserve qu'elles ne nuisent pas à la sécurité des usagers de l'espace public ou à la continuité d'un cheminement doux identifié ;
- dans le cas d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- dans le cas où une implantation à l'alignement nuirait à la sécurité des usagers de l'espace public ou à la continuité d'un cheminement doux identifié ;
- dans le cas d'une isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant ou autorisé avant la date d'approbation du présent règlement, sous réserve de ne pas nuire à la sécurité des usagers de l'espace public ou à la continuité d'un cheminement doux identifié et de ne pas aller à l'encontre des normes d'accessibilité pour les PMR, en application du décret 2016-802 du 15 juin 2016 ;
- dans le cas où les terrains sont concernés par une marge de recul (figuré particulier sur le plan de zonage). Dans ces marges de recul, toute construction nouvelle est interdite. En revanche, la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration des constructions existantes dans ces espaces à la date d'approbation du PLUi, ainsi que leur extension si elle ne réduit pas encore la marge, peuvent être autorisés. Une telle possibilité ne sera pas donnée dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison des dangers résultant de leur implantation ;
- pour optimiser les apports solaires, une marge supplémentaire de deux mètres maximum pourra être autorisée.

Article 2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Cet article a pour but de **prévenir les conflits d'usage** entre propriétés voisines et de **protéger l'intimité** des habitants. Il définit des **distances minimales** (mitoyenneté, recul latéral) et des **règles d'implantation** pour limiter les nuisances (ombrage, vis-à-vis) et préserver la **qualité des espaces privés**. L'enjeu est de concilier **densification** et **respect de la vie privée**, en encadrant les constructions pour qu'elles s'insèrent de manière équilibrée dans leur parcellaire.

Zone	Principales règles	Explication des choix
UA	En limite séparative ou recul minimum de 2 m.	Permet de rester cohérent avec l'existant et les caractéristiques de la zone.
UB	En limite séparative ou recul minimum de 2 m.	Permet de rester cohérent avec l'existant et les caractéristiques de la zone.
UE	En limite séparative ou recul minimum de 5 m.	Permet de rester cohérent avec l'existant et les caractéristiques de la zone.
UL	En limite séparative ou recul minimum de 2 m.	Permet de rester cohérent avec l'existant et les caractéristiques de la zone.

UNC	En limite séparative ou recul minimum de 2 m. Si terrains profonds de plus de 30m recul minimum de 3 m imposé.	Concerne uniquement les extensions, permet de rester cohérent avec l'existant. Dans le cas de terrains profonds de plus de 30 m, cela permet de ne pas entraver des possibilités de construction ultérieures en « second rideau » et ainsi contraindre la densification.
UP	En limite séparative ou recul minimum de 2 m.	Permet de rester cohérent avec l'existant et les caractéristiques de la zone.
UX	En limite séparative ou recul minimum de 3 m.	Permet de rester cohérent avec l'existant et les caractéristiques de la zone.
1AUa	En limite séparative ou recul minimum de 2 m.	Permet de rester cohérent avec les zones urbaines à vocation principale d'habitat (UA / UB).
1AUX	En limite séparative ou recul minimum de 3 m.	Permet de rester cohérent avec les zones urbaines à vocation principale d'économie (UX).
A	Recul minimal de 1 m des limites séparatives.	Permet de rester cohérent avec l'existant et les caractéristiques de la zone.
N	Recul minimal de 1 m des limites séparatives.	Permet de rester cohérent avec l'existant et les caractéristiques de la zone.
NL	En limite séparative ou recul minimum de 2 m.	Permet de rester cohérent avec l'existant et les caractéristiques de la zone.
NPV	En limite séparative ou recul minimum de 10 m.	Permet de rester cohérent avec l'existant et les caractéristiques de la zone.
NR	Non réglementé.	Permet d'apporter de la souplesse aux constructions de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, qui sont les seuls autorisés dans la zone NR.
NX	En limite séparative ou recul minimum de 5 m.	Permet d'apporter de la souplesse aux projets des différents STECAL à vocation économique.

Afin de s'adapter aux spécificités de certains projets ou de leurs abords, des règles alternatives sont prévues conformément à l'article R.151-13 du code de l'urbanisme.

Ces implantations différentes peuvent notamment s'appliquer, (non valable pour toutes les zones) :

- dans le cas d'implantations spécifiques définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- dans le cas d'ouvrages techniques et ou d'intérêt collectif (cheminée, antenne, château d'eau…) ;
- dans le cas d'équipements d'intérêt collectif ;

- dans le cas d'extensions, sous réserve qu'elles soient réalisées dans le prolongement du bâtiment initial ou avec un recul supérieur ;
- dans le cas de terrains profonds de plus de 30 m, afin de ne pas entraver des possibilités de construction ultérieure en « second rideau » ;
- dans le cas d'une isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant ou autorisé avant la date d'approbation du présent règlement, sous réserve de ne pas nuire à la sécurité des usagers de l'espace public ou à la continuité d'un cheminement doux identifié et de ne pas aller à l'encontre des normes d'accessibilité pour les PMR, en application du décret 2016-802 du 15 juin 2016 ;
- pour optimiser les apports solaires, une marge supplémentaire de deux mètres maximum pourra être autorisée ;
- afin de limiter les ombres portées sur les constructions avoisinantes ;
- pour la préservation des haies et leur entretien.

Article 2.1.3 Hauteur maximale des constructions

Cet article fixe des **limites de hauteur** pour chaque zone, afin de **maîtriser l'impact visuel** des bâtiments et de **préserver les ambiances urbaines ou naturelles**. Il cherche à éviter les ruptures de gabarit, à maintenir une **échelle humaine** dans les quartiers résidentiels (UA, UB) et à permettre une **densification maîtrisée** dans l'ensemble des zones.

Zone	Principales règles	Explication des choix
UA	UAa : 4 niveaux (13 m au faitage). UAb : 3 niveaux (10 m), 4 niveaux (13 m) pour les communes soumises à la « loi littoral » et 4 niveaux (12 m) dans les espaces proches du rivage	Permet des formes urbaines favorisant la densification par le haut. La zone UAa reflétant une zone très dense et des constructions hautes, caractéristique des bourgs anciens. De plus, une distinction est faite entre les communes littorales et non littorales en zone UAb, en concertation avec les élus. Les communes non littorales revêtant un caractère plus rural et des formes d'habitat portées vers l'habitat individuel.
UB	3 niveaux (10 m au faitage), 4 niveaux (13 m) pour les communes soumises à la « loi littoral » et 4 niveaux (12 m) dans les espaces proches du rivage	Permet des formes urbaines favorisant la densification par le haut. De plus, une distinction est faite entre les communes littorales et non littorales en zone UAb, en concertation avec les élus. Les communes non littorales revêtant un caractère plus rural et des formes d'habitat portées vers l'habitat individuel et pavillonnaire.
UE	Non réglementé.	Permet d'apporter de la souplesse aux projets d'équipements.
UL	2 niveaux (6 m au faitage).	Permet de réaliser les projets de construction des zones de loisirs (campings).
UNC	Hauteur des annexes 5m maximum. Extensions ≤ hauteur de la construction principale.	Concerne uniquement les extensions et annexes, permet de rester cohérent avec l'existant.

UP	18 m maximum	Permet la densification par le haut des zones installation portuaires et d'optimiser les surfaces imperméabilisées.
UX	18 m maximum Non règlementé en UXn	Permet la densification par le haut des zones d'activités et d'optimiser les surfaces imperméabilisées.
1AUa	4 niveaux (12 m au faitage) en général.	Permet de rester cohérent avec la zone UA et une densification des nouvelles zones d'extension tout optimisant les surfaces imperméabilisées.
1AUx	25 m maximum.	Permet la densification par la hauteur et d'apporter de la souplesse pour les entreprises avec ouvrages techniques importants. Le territoire des Pieux étant propice à l'accueil d'entreprises en lien avec le nucléaire notamment, celles-ci revêtent des contraintes particulières d'aménagement et d'ouvrages techniques.
A	3 niveaux (9 m au faitage) pour les logements. 12 m pour les constructions agricoles.	Permet de rester cohérent avec l'existant et les caractéristiques de la zone, les logements n'étant pas destinés à du collectif.
N	3 niveaux (9 m au faitage) pour les logements. 12 m pour les constructions agricoles.	Permet de rester cohérent avec l'existant et les caractéristiques de la zone, les logements n'étant pas destinés à du collectif.
NL	3 niveaux (9 m au faitage) en NL, 5,50 m en NL1, 3 m en NL2.	Permet de rester cohérent avec l'existant et les caractéristiques de la zone.
NPV	10 m maximum.	Permet de rester cohérent avec l'existant et les caractéristiques de la zone.
NR	Non réglementé.	/
NX	Adaptée au contexte local, 25 m maximum.	Permet de respecter le cadre paysager et architectural local et tout en apportant une certaine souplesse dans l'évolution des activités économiques existantes, notamment celles avec ouvrages techniques importants. Permet la densification par la hauteur. Le territoire des Pieux étant propice à l'accueil d'entreprises en lien avec le nucléaire notamment, celles-ci revêtent des contraintes particulières d'aménagement et d'ouvrages techniques.

Afin de s'adapter aux spécificités de certains projets ou de leurs abords, des règles alternatives sont prévues conformément à l'article R.151-13 du code de l'urbanisme.

Ces hauteurs différentes peuvent notamment s'appliquer, (non valable pour toutes les zones) :

- Dans le cas de constructions ou installations à usage d'équipements collectifs et services publics ;
- Dans le cas d'ouvrages techniques (cheminée, antenne, etc.) et/ou d'intérêt collectif (antenne, château d'eau, tour de séchage de gaines incendie, etc.) qui pourront présenter une hauteur supérieure à la hauteur maximale établie ;
- Dans le cas d'une nouvelle construction principale s'inscrivant entre deux constructions voisines déjà existantes qui pourra présenter une hauteur supérieure à la hauteur maximale établie sous réserve de respecter les mêmes volumes et la même hauteur que lesdites constructions voisines déjà existantes ;

Article 2.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.2.1 : Aspect extérieur des constructions

Cet article aborde plusieurs aspects :

- Généralités
- Volumétrie
- Adaptation au sol
- Matériaux apparents et couleurs
- Couvertures et toitures
- Ouvertures

Cet article incarne une **volonté de préservation de l'identité architecturale** locale. Il impose des **volumes simples**, des **matériaux traditionnels** et une **harmonisation** avec les constructions voisines, notamment dans les zones urbaines. L'objectif est de **protéger le patrimoine bâti** et de garantir une **intégration esthétique** des nouvelles constructions, tout en autorisant une certaine flexibilité pour les annexes et extensions.

Les dispositions générales pour toutes les zones :

Les panneaux solaires et photovoltaïques doivent être implantés sur les lignes de force du bâtiment (faitage, rythme et dimension des percements existants en façade…). Les formes simples sont à privilégier afin de minimiser l'impact visuel de l'ouvrage.

Généralités :

Dans les zones UA, UB, UE, UL, UNC, UP, 1AUa, 1AUe, 1AUx, A, N, NL, NPV, NX :

Les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier, le traitement de leurs abords sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages (article R.111-27 du Code de l'Urbanisme) sans toutefois exclure les architectures contemporaines de qualité.

Dans les zones UA, UB, UL, UNC, 1AUa, A, N, NL :

Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à l'architecture locale (cottage, chalet, mas…) est interdit.

Dans les zones UX, 1AUx :

Les constructions et équipements d'intérêts collectifs et de service public et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles ci-après en raison de leurs spécificités techniques et réglementaires.

La zone NR n'est pas réglementée.

Volumétrie :

Dans les zones UA, UB, UE, UL, UP, UX, 1AU, NPV :

Les nouvelles constructions principales doivent respecter les principales typologies locales, à savoir des volumes simples, et doivent s'harmoniser avec la volumétrie des constructions voisines.

Cette règle ne s'applique pas aux annexes et extensions qui pourront présenter une volumétrie différente.

Dans les zones A, N, NL :

Les nouvelles constructions principales doivent respecter les principales typologies locales, à savoir des volumes simples.

Cette règle ne s'applique pas aux annexes et extensions qui pourront présenter une volumétrie différente.
Les zones UNC et NR ne sont pas réglementées.

Adaptation au sol :

Dans toutes les zones :

Sur les terrains en pente, les constructions sont conçues de manière à s'adapter au terrain en générant le moins d'exhaussements ou d'affouillements possible liés aux fondations des constructions.

Matériaux apparents et couleurs :

Dans les zones UA, UB, UNC, 1AUa, A (bâtiments à vocation de logement), N (bâtiments à vocation de logement) :

Les matériaux apparents et couleurs des façades principales des constructions (hors détails architecturaux et autres éléments de modénatures) doivent s'inspirer des coloris du paysage urbain dans lequel elles s'insèrent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans les secteurs identifiés pour leur intérêt architectural, au sein desquels, des dispositions spécifiques s'appliquent (titre I-1 dispositions générales), ou dans le cadre d'un programme de colorisation des façades.

Est interdit l'emploi en parement extérieur de matériaux brillants ou tels que les parpaings ou briques creuses non revêtus.

Dans les zones UE, UP, 1AUe, A (bâtiments à vocation agricole), N (bâtiments à vocation agricole), NPV, NX :

Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage

Est interdit l'emploi en parement extérieur de matériaux brillant ou tels que les parpaings ou briques creuses non revêtus.

Les couleurs vives ne sont autorisées que pour les menuiseries, les éléments de superstructures, les enseignes et les éléments de modénature.

Dans les zones UL, NL (bâtiments à vocation de logement) :

Les matériaux apparents et couleurs des façades principales des constructions (hors détails architecturaux et autres éléments de modénatures) doivent s'inspirer des coloris du paysage urbain dans lequel elles s'insèrent.

Est interdit l'emploi en parement extérieur de matériaux brillants ou tel que les parpaings ou briques creuses non revêtus.

Dans les zones UX, 1AUx :

L'emploi brut de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses etc.) et l'utilisation de matériaux de fortune sont interdits.

Les choix de couleurs et de matériaux devront également tenir compte du contexte environnemental et architectural. Pour les volumes principaux, les teintes sobres et neutres, en évitant les couleurs trop vives ou discordantes avec l'environnement. Les volumes secondaires peuvent accueillir des teintes plus vives en veillant à la bonne intégration paysagère. Les matériaux utilisés pour les façades devront garantir une qualité esthétique durable, adaptée à l'activité exercée et respectueuse du paysage environnant.

Les couleurs vives ne sont autorisées que pour les menuiseries, les éléments de super structures, les enseignes et les éléments de modénature.

Couvertures et toitures :

Dans les zones UA, UB, UNC, 1AUa, A (bâtiments à vocation de logement), N (bâtiments à vocation de logement) :

Les toitures des nouvelles constructions doivent respecter la composition et les couleurs des constructions avoisinantes.

Les toitures doivent être composées :

- soit de toiture à plusieurs versants avec faitage de pente similaire à celle des bâtiments environnants entre 40 et 50° ;
- soit de toit plat ou à faible pente (masqué par un acrotère) sous réserve que l'acrotère de la construction fasse l'objet d'un traitement architectural donnant un aspect visuel soigné et abouti.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- aux annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol ;
- aux extensions de type véranda et abri couvert non-clos.

Dans les zones UL, NL :

Les toitures des nouvelles constructions doivent respecter la composition et les couleurs des constructions avoisinantes.

Dans les zones A (bâtiments à vocation agricole), N (bâtiments à vocation agricole) :

Les toitures des bâtiments agricoles doivent adopter un ton neutre.

Les zones UE, UP, UX, 1AUe, 1Aux, NPV, NX, NR ne sont pas réglementées.

Ouvertures :

Dans les zones UA, UB, UL, UNC, 1AUa, A, N, NL :

Les coffres de volets roulants extérieurs sont interdits, que ce soit sur l'espace public ou privé, sauf en cas d'impossibilité technique dans le cadre de travaux sur des bâtiments existants.

Les zones UE, UP, UX, 1AUe, 1Aux, NPV, NX, NR ne sont pas réglementées.

Aires de stockage :

Dans les zones UX, 1AUx :

Tout espace de stockage à ciel ouvert non dissimulé est interdit en façade des voies publiques d'accès. Les aires de stockage devront être implantées à l'arrière ou sur les parties latérales, sauf impossibilité justifiée.

Elles devront être dissimulées par un dispositif vertical adapté à la hauteur et au linéaire de stockage (haies, mur ou muret, treillage bois…).

Le stockage des déchets en attente de collecte doit être dissimulé depuis l'espace public. Il sera effectué à l'intérieur du bâtiment ou dans un local spécialement conçu à cet effet pour garantir leur dissimulation.

Les autres zones ne sont pas réglementées.

Article 2.2.2 : Aménagement des abords

Cet article promeut un **cadre de vie agréable** et une **intégration paysagère** des constructions. Il encadre l'aménagement des **espaces extérieurs** (clôtures, espaces verts, cheminements) pour éviter les effets de mitage et favoriser la **qualité des espaces publics et privés**. L'enjeu est de créer des **transitions douces** entre le bâti et son environnement, en privilégiant des aménagements **fonctionnels et esthétiques**.

Dans **les zones UA, UB, UL, UNC, 1AUa, A, N, NL** :
Les clôtures sur rue peuvent être refusées si elles présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la configuration des voiries, de la visibilité ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les clôtures doivent être de conception simple, et s'intégrer dans le paysage environnant. Elles devront intégrer un dispositif perméable à la circulation de la faune.
Les haies vives seront composées d'essence locale.
Les murs, murets en pierre, haies composées d'essence locales et talus existants devront être préservés et entretenus. L'arrachage d'une haie pourra être rendu nécessaire en raison de son état de santé. La démolition d'un mur ou muret en pierre pourra être autorisée si cela s'avère nécessaire pour des raisons de sécurité ou de salubrité publique.
Exceptionnellement, des démolitions partielles des murs ou murets et l'arrachage partiel d'une haie pourront être autorisés pour la création d'accès aux lors ou aux unités de propriété constructibles ou pour des considérations d'ordre technique, architectural ou paysager.

Sont interdits :

- Tous éléments de clôture d'une hauteur supérieure à 2 mètres par rapport au niveau du sol le plus haut (excepté pour la réfection d'un mur déjà existant sans dépasser la hauteur initiale) ;
- Pour les clôtures sur rue : Les clôtures occultantes de plus de 1,20 m par rapport au niveau du sol le plus haut (possibilité de clôture ajourée pour la partie comprise entre 1,20 et 2 m ou doublée d'une haie) ;
- Les murs ne respectant pas les teintes définies pour les façades principales des constructions ;
- Les murs sans couronnement (sauf murs en pierre d'inspiration traditionnelle) ;
- Les grillages souples, sauf s'ils sont doublés d'une haie ;
- L'utilisation de lauriers palmes, thuyas et cyprès dans la composition des haies ;
- Les panneaux de béton bruts, les plaques bétons non teintés dans la masse (pleins ou évidés) ainsi que les matériaux de fortune ;
- Les soubassements maçonnés d'une hauteur supérieure à 1,20 mètre par rapport au niveau des voies et emprises publiques.

Dans les zones UX, 1AUx : La hauteur de la clôture se calcule à partir du niveau de la limite de l'emprise publique ou de la voie qui jouxte la clôture. La hauteur maximale autorisée sera de 1,50 m.
Pour l'installation d'un portail, un recul minimal de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise publique ou de voie privée sera imposé. Ce recul permet à un véhicule de se stationner devant le portail sans empiéter sur le domaine public, garantissant ainsi la sécurité de la circulation.
Elles devront intégrer un dispositif perméable à la circulation de la faune.

Dans la zone NPV : Les clôtures doivent être de conception simple, et s'intégrer dans le paysage environnant.
Les haies vives seront composées d'essence locale et éventuellement d'un grillage.

Les clôtures sur rue peuvent être refusées si elles présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la configuration des voiries, de la visibilité ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
Elles devront intégrer un dispositif perméable à la circulation de la faune.

Dans la zone NX : Les clôtures doivent être de conception simple, et s'intégrer dans le paysage environnant, et notamment la zone d'activité ou elles se situent.
Les haies vives seront composées d'essence locale et éventuellement d'un grillage à l'intérieur du lot.
Les clôtures sur rue peuvent être refusées si elles présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la configuration des voiries, de la visibilité ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
Elles devront intégrer un dispositif perméable à la circulation de la faune.

Les clôtures ne sont pas règlementées dans les **zones UE, UP, 1AUe, NR.**

Article 2.2.3 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Cet article reflète une **ambition écologique** et une **transition vers des bâtiments durables**. Il impose des **normes énergétiques** (isolation, recours aux énergies renouvelables) et des **exigences environnementales** (matériaux biosourcés, gestion des déchets de chantier). L'objectif est de **réduire l'empreinte carbone** des constructions et d'anticiper les **enjeux climatiques**, en alignant les projets sur les standards de la RE 2020 et des objectifs de neutralité carbone.

Cet article est traité dans les dispositions générales et s'applique à toutes les zones, excepté pour la zone NR. Les constructions, installations et aménagements visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales devront s'intégrer dans leur environnement architectural, selon les conditions prévues par l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme.

Article 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article 2.3.1 : Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Cet article vise à **renforcer la biodiversité** et à **améliorer le cadre de vie** en imposant la création d'**espaces verts**, la plantation d'**essences locales** et la limitation de l'imperméabilisation. Il s'agit de **réintroduire la nature en ville**, de lutter contre les îlots de chaleur et de favoriser des **espaces de détente et de sociabilité**, tout en préservant les sols et les écosystèmes locaux.

Dans les zones UA, UB, 1AUa, A, N, cet article est traité dans les dispositions générales. Pour les nouvelles constructions, hors extensions ou annexes, les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager végétal afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain. Des écrans paysagers devront être réalisés pour atténuer l'impact de certaines constructions ou installations susceptibles de nuire à l'aspect des lieux environnants (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage, réservoirs, etc.).

Dans les zones UE, UP, 1AUe, NX, les espaces environnants les bâtis et les espaces de stationnement devront être végétalisés pour atténuer les effets de masse.
Dans la zone UL, les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager minimum. Les plantations existantes de qualité doivent y être préservées notamment en limite séparative.
Dans les zones UX, 1AUx un minimum de 10% de l'unité foncière devra disposer d'un espace libre de toute construction qui sera réservé à des surfaces non imperméabilisées et plantées.
Dans la zone NL, pour les nouvelles constructions, hors extensions ou annexes, les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager végétal afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.
Les zones UNC, UXn, NPv, NR ne sont pas réglementées.

Article 2.3.2 : Obligations imposées en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Cet article s'inscrit dans une **logique de gestion durable des eaux pluviales** et de **préservation des sols**. Il impose des **surfaces perméables** (jardins, noues, toitures végétalisées) pour limiter le ruissellement et favoriser l'**infiltration naturelle** des eaux. La philosophie est de **restaurer les cycles naturels** et de **réduire les risques d'inondation**, tout en contribuant à la fraîcheur urbaine et à la résilience des territoires.

Plusieurs pourcentages d'espaces laissés libres de tout obstacle à l'infiltration des eaux de pluie dans le sol (construction, terrasse imperméable…), cohérents avec l'existant et les caractéristiques des zones :

- **UAb** :
  - 30% au moins de la surface des unités foncières de plus de 300 m² ;
  - 40% au moins de la surface des unités foncières de plus de 300 m² à l'intérieur des EPR.
- **UB, 1AUa :**
  - 30 % au moins de la surface des unités foncière comprises entre 300 de 500 m² ;
  - 50 % au moins de la surface des unités foncières de plus de 500 m².

Ces surfaces sont amenées, pour les unités foncières situées à l'intérieur des espaces proches du rivage et les zones **UNC, A, N,** à :

  - 40% au moins de la surface des unités foncières comprises entre 300 et 500 m² ;
  - 60 % au moins de la surface des unités foncières de plus de 500 m² .

- **UE, 1AUe , NX** : 30 % au moins de la surface des unités foncières
- **1AUx** : 10 % au moins de la surface des unités foncières
- **UL, NL** : 60 % au moins de la surface des unités foncières
- **UAa, UP, UX, NL, NR, NPV** : non règlementé

Les aménagements perméables du sol (pavés non jointés, pavés drainants, graviers, parkings engazonnés, etc.) sont autorisés.

En zone UAb, UB, 1AU, peuvent déroger à cette règle les unités foncières disposant :

soit d'un réservoir enterré ou intégré dans le bâti d'au moins 3 000 litres recueillant les eaux pluviales ;

soit de toitures végétalisées dont la projection au sol correspond à au moins la moitié de l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ;

ou impossibilité technique avérée.

Article 2.4 : Stationnement

Cet article est traité dans les dispositions générales et s'applique à toutes les zones.

Cet article adopte une **approche équilibrée** entre mobilité individuelle et **réduction de l'emprise automobile**. Il fixe des **normes de stationnement** adaptées à chaque zone, tout en encourageant les **alternatives** (vélos, covoiturage, transports en commun). L'objectif est de **limiter la congestion**, d'optimiser l'espace public et de **favoriser les modes de déplacement durables**, en alignant les exigences règlementaires sur les besoins réels des usagers

SECTION III – Equipements et réseaux

La section III est traitée dans les dispositions générales et s'applique à toutes les zones.

Cette section a pour vocation d'assurer une **desserte efficace** et **équitable** des territoires en équipements (écoles, commerces, santé) et en réseaux (eau, assainissement, énergie). Elle vise à **anticiper les besoins** des populations, à **éviter les déséquilibres** entre les zones et à **garantir un accès universel** aux services essentiels mais également de respecter le règlement du service public d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération du Cotentin. L'enjeu est de **planifier les infrastructures** de manière cohérente, pour soutenir le développement urbain tout en maîtrisant son impact.

Justification des prescriptions et informations reportées au règlement graphique

Les prescriptions et informations relatives à la préservation du patrimoine naturel

Éléments paysagers à protéger en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Les communes du territoire intercommunal ont pu identifier et déterminer des éléments naturels (par exemple boisements, vergers, arbres, mares …) à protéger d'un point de vue paysager. Les éléments paysagers naturels identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont représentés sur le plan de zonage. Cette identification résulte d'une volonté politique ou d'observations sur les registres disponibles dans le cadre de la concertation avec le public. Les prescriptions suivantes s'imposent :

- Les travaux ou transformations sur ces éléments naturels sont autorisés sous réserve d'avoir fait l'objet d'une déclaration préalable déposée.
- Les travaux ou transformations déclarées pourront être refusées ou des adaptations exigées.
- La valorisation économique ou énergétique du bois ne doit en aucun cas compromettre l'existence et la pérennité de l'élément naturel concerné.

Spécifiquement aux mares :

- Toutes occupations et utilisations des sols qui s'opposeraient à la préservation ou à l'intégrité des mares identifiées sont interdites ;
- Le comblement ou remblaiement, total ou partiel, des mares identifiées est interdit ;
- Un espace tampon inconstructible de 5 m par rapport au sommet de la berge de la mare doit être respecté.

Commune de Flamanville

Commune de Helleville

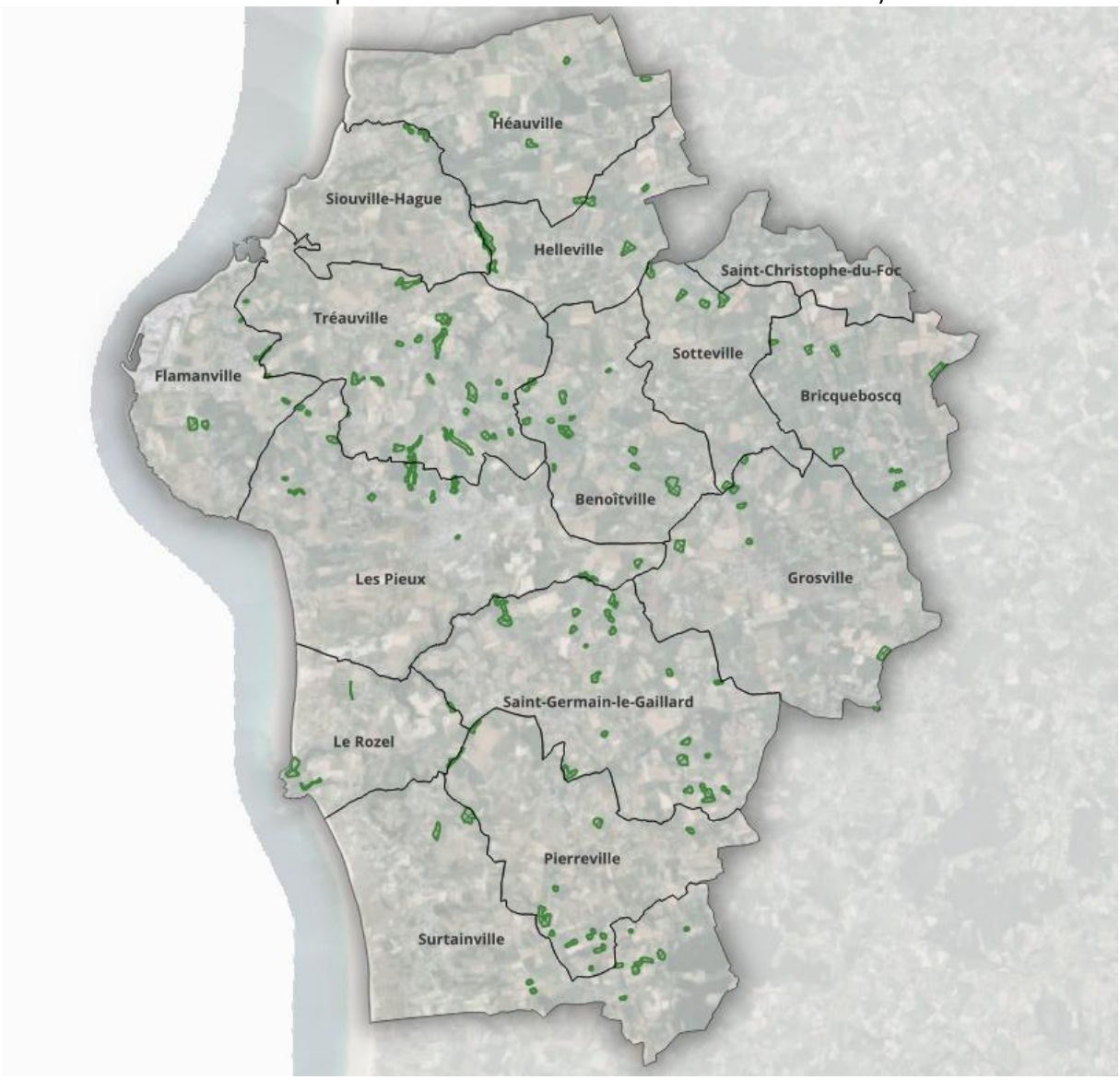
Commune de Héauville

Espace classé en Espace Boisé Classé (EBC) identifiés en application au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme

Les espaces boisés classés doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Il s'agit de certains bois, forêts à conserver et à protéger. Ils sont identifiés sur le plan de zonage.

Les espaces boisés classés ont été identifiés par une analyse multicritère (taille du boisement, rôle au sein de la TVB, présence d'une servitude, autres protections existantes…), réalisée sous Système d'Information Géographique, et par le maintien de certains EBC issus des PLU existants (notamment sur le littoral). Au total 185 Ha ont été identifiés en boisements classés en EBC.

Conformément à l'article L.113-2 du Code de l'urbanisme, ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation prévue à l'article L. 421-4 du Code de l'urbanisme).



Linéaire bocager identifiés en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Les haies et alignements d'arbres identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, doivent être préservés.
Le plan de zonage identifie des éléments bocagers correspondant à des alignements d'arbres ou à des linéaires bocagers (haies, arbres, arbustes, etc.). Ce travail a été réalisé à partir de la base IGN BD TOPO, complétée par une analyse fine en photo-interprétation afin de vérifier la présence réelle des haies sur le terrain (ajustements par suppression ou ajout de linéaires selon la volonté des élus).

Ainsi, les linéaires bocagers identifiés au règlement graphique ne constituent pas un inventaire exhaustif ; ils reposent sur une base de données qui a été retravaillée, vérifiée et adaptée aux spécificités du territoire.

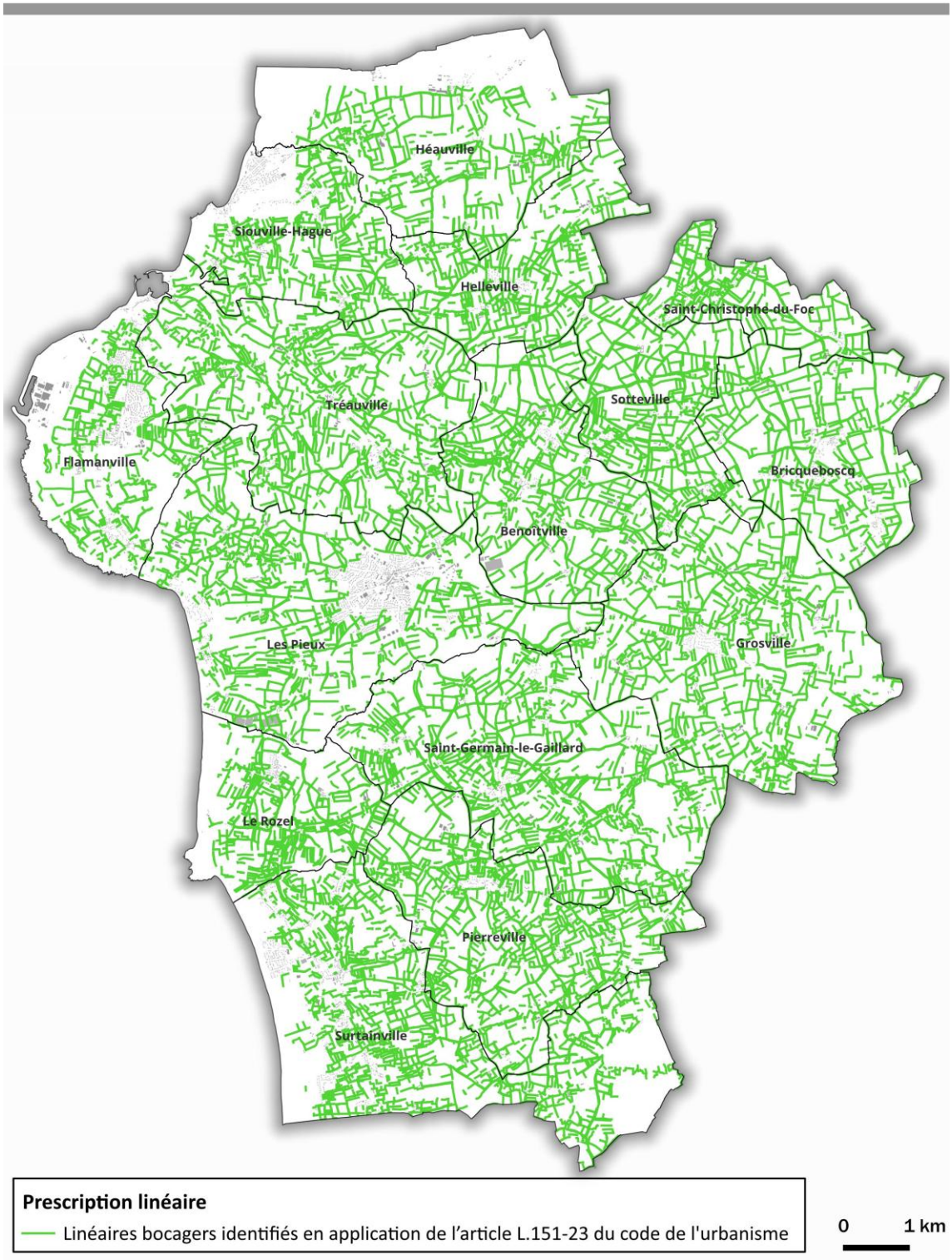
Les haies du territoire ont été identifiées selon deux critères :

- Le critère paysager : haies de bord de chemins, de routes, sur des « lignes de force » du paysage ou en bordure d'espaces bâtis
- Le rôle hydraulique : jouant un rôle dans la régulation des écoulements, la lutte contre l'érosion et le risque d'inondation

Les haies sont représentées dans le règlement graphique par les figurés ——— :
L'objectif derrière l'identification des linéaires bocagers est d'assurer leur protection et leur préservation. Tout projet de suppression ou de travaux ayant pour effet la suppression d'une haie ou d'un alignement d'arbres, identifié au plan de zonage, doit faire l'objet du principe « Eviter, Réduire, Compenser », en privilégiant l'évitement et la réduction.
Ainsi, le territoire se réserve le droit de refuser une déclaration préalable pour suppression d'une haie, compte tenu de l'importance de travaux et s'ils sont de nature à porter une atteinte irrémédiable au paysage ou à générer des désordres hydrauliques.
Au total, 1 570 km linéaire de haies ont été identifiés sur le territoire (soit environ 76% du linéaire total). Les haies sont majoritairement multifonctionnelles, l'identification d'une large partie du linéaire vise aussi à maintenir une cohérence écologique d'ensemble.
Lorsque la suppression d'un linéaire bocager identifié au règlement graphique n'a pu être évitée ou réduite, une **compensation est obligatoire,** selon les critères suivants :

- Le demandeur cherchera à compenser le plus près possible du site où l'arrachage est projeté ou a minima sur le même bassin versant. En cas d'impossibilité technique, il devra replanter dans un rayon maximal de 25 km autour du linéaire supprimé (périmètre de la Communauté d'Agglomération du Cotentin)
- L'orientation de la haie devra être, dans la mesure du possible, parallèle aux courbes de niveau (+ ou – 20 °)
- En cas d'arrachage d'une haie sur talus, la haie replantée devra être située prioritairement sur talus. Un billon (petite élévation de terre) pourra être créé si la pente est faible et que le talus nécessite un apport trop important de terre extérieure
- Le demandeur plantera une haie multi-strates avec au moins un niveau arboré
- La haie devra être prioritairement plantée en continuité d'un élément naturel du paysage (bosquet, bois, haie, mare, zone humide, cours d'eau)
- La haie devra comporter à minima 3 essences adaptées au contexte local parmi celles mentionnées en annexe du règlement

Linéaires bocagers
PLUi Les Pieux



Zones humides identifiées en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Les données utilisées pour définir ces zones sont issues des données de la DREAL Normandie relatives aux inventaires des zones humides et des milieux prédisposés à la présence de zones humides.
Les zones humides repérées par la DREAL Normandie sont identifiées sur le plan de zonage.
Dans ces zones humides, y sont interdit les affouillements et les exhaussements de sol et tous travaux contrariant le régime hydrographique existant, sauf exceptions listés dans le règlement écrit.

Mares identifiées en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

La définition d'une mare est la suivante : mare d'une faible profondeur (moins de 2 mètres) et pouvant se retrouver temporairement à sec.

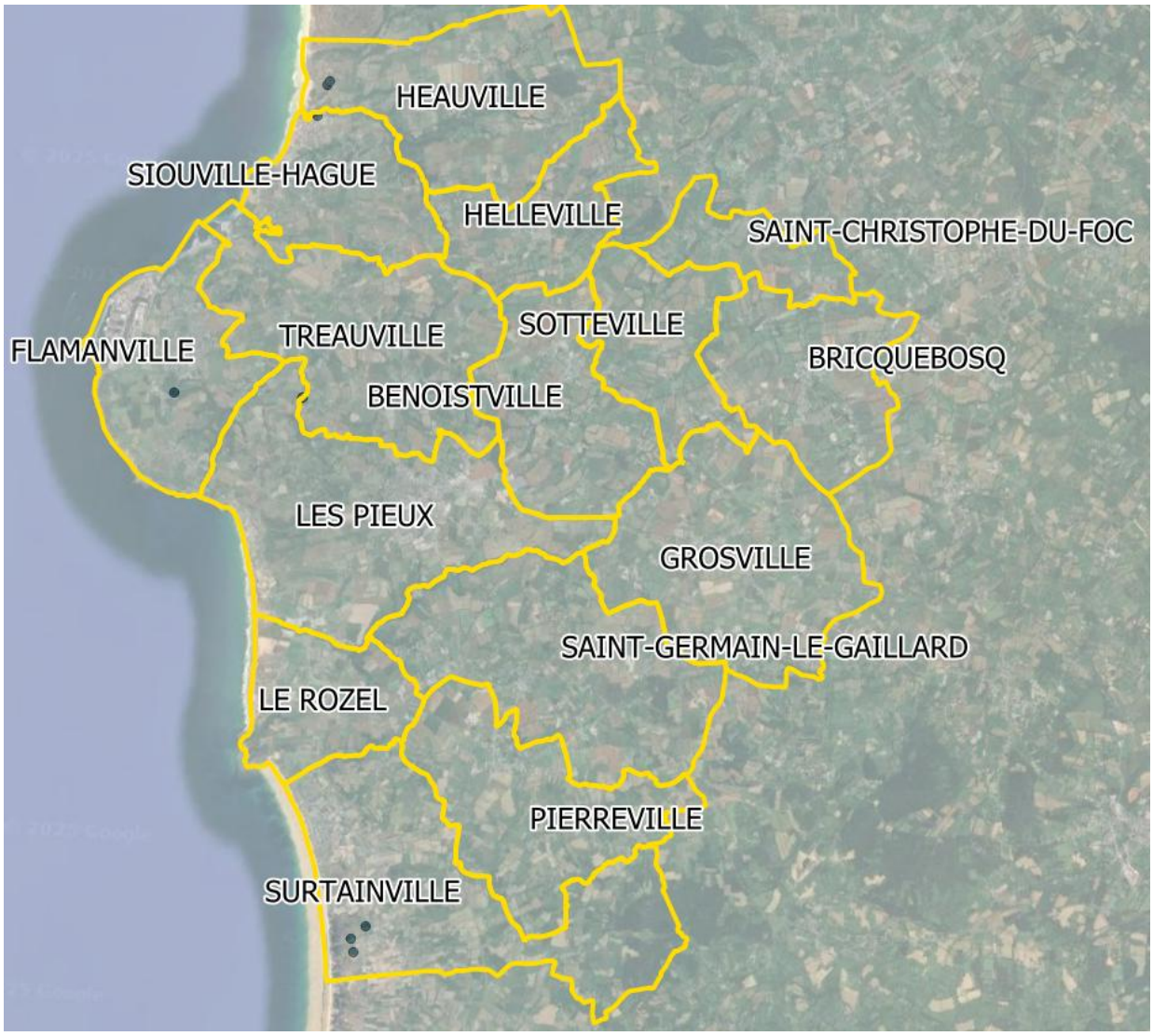
Les mares à protéger, sont répertoriées sur le plan de zonage par le figuré suivant : 🔵

L'altération des fonctions hydraulique, écologique et biologique d'une mare identifiée au règlement graphique est interdite.

Aussi :

- Tous travaux ayant pour effet de modifier une mare identifiée doit faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Toutes occupations et utilisations des sols qui s'opposeraient à la préservation ou à l'intégrité des mares identifiées sont interdites
- Le comblement ou remblaiement, total ou partiel, des mares identifiées est interdit
- Un espace tampon inconstructible de 5 m par rapport au sommet de la berge de la mare doit être respecté.

Les travaux d'aménagement ayant pour but la restauration ou l'amélioration des fonctionnalités hydraulique, écologique et biologique de la mare, ainsi que les travaux liés à la défense incendie ou à la lutte contre les inondations sont autorisés.



Les prescriptions et informations relatives à la préservation du patrimoine bâti et paysager

Éléments de patrimoine bâtis et urbains identifiés en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Le tissu urbain peut présenter des caractéristiques architecturales qu'il convient de protéger (architecture cotentine ou des cités ouvrières). Certaines communes ont fait le choix d'inscrire ces secteurs en éléments de patrimoine bâtis et urbains à protéger au sein du PLUi.

Les secteurs patrimoniaux identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme et identifiés dans le règlement graphique sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières dont le présent document est l'objet, tout en permettant l'adaptation des constructions existantes aux usages contemporains.

Commune de Flamanville

Commune des Pieux

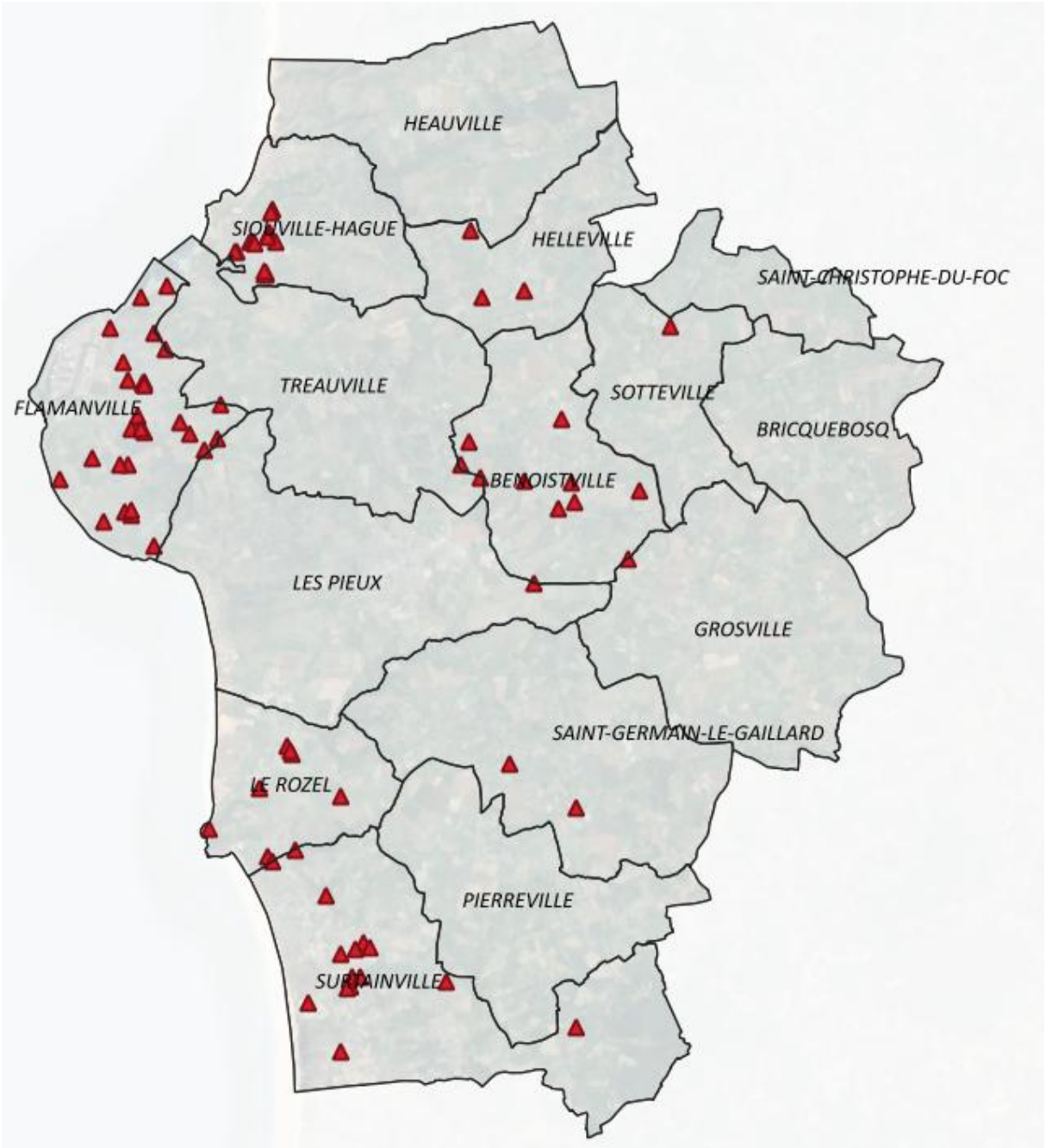
Commune de Sotteville

Eléments de bâtis et urbains identifiés en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Conformément à l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, « *le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.*».

Outre le patrimoine paysager, le PLUi peut protéger et mettre en valeur le petit patrimoine remarquable, témoin de l'identité et du patrimoine du territoire communal (puits, lavoirs, croix, …). L'identification relève d'un travail des communes.

Les éléments de patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sont représentés sur le sur le plan de zonage par les figurés suivants : ▲ (élément de patrimoine bâti), ▪ ▪ ▪ ▪ (muret). 85 éléments de patrimoine bâti sont identifiés au règlement graphique (lavoir, puits, …)



Bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme

Conformément à l'article L. 151-11 2 ° du Code de l'urbanisme, « *dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.* ».

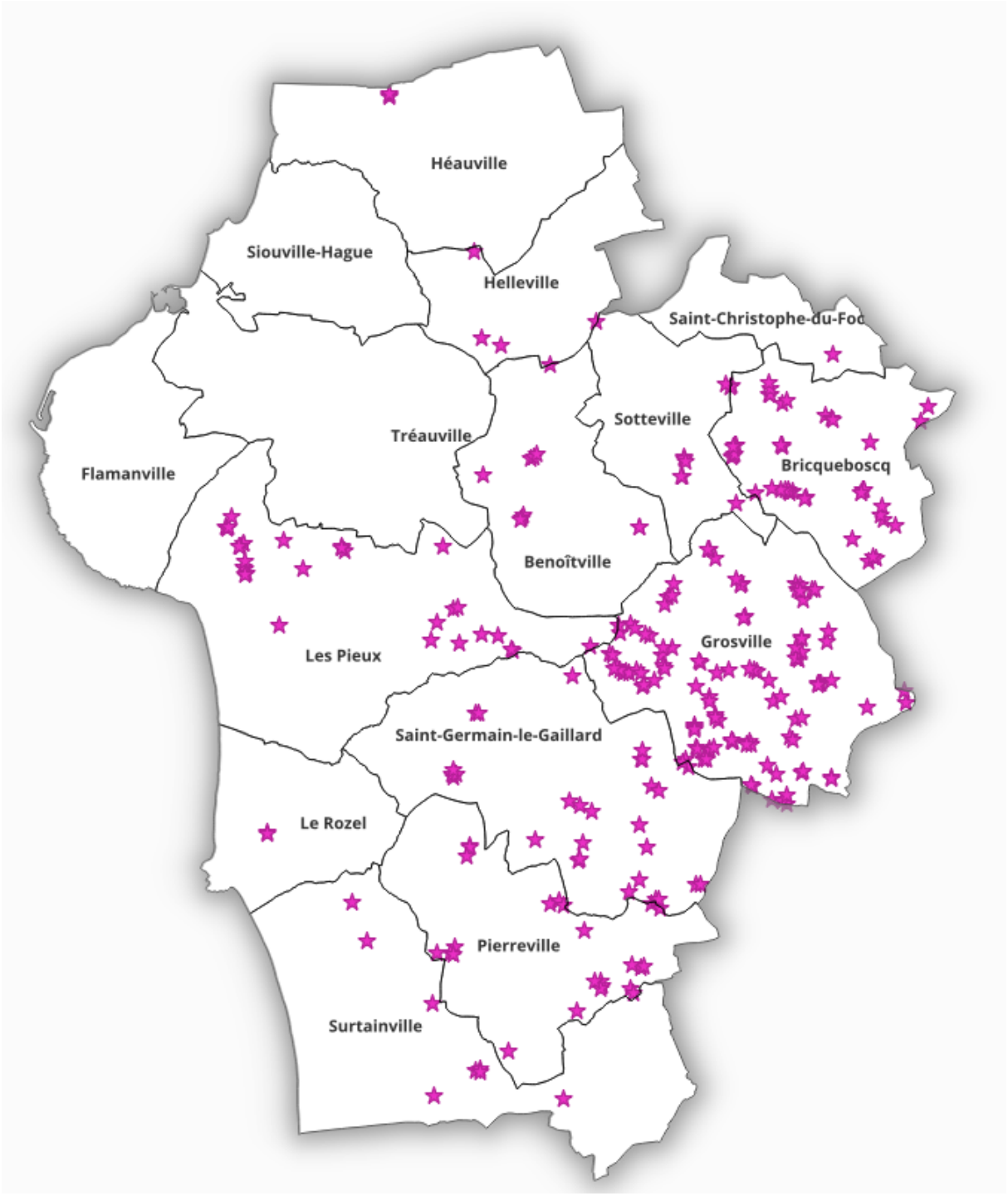
L'identification des changements de destination a un intérêt pour la modération de la consommation d'espaces. Le changement de destination identifié ne doit pas être une ruine et ne doit pas compromettre une activité agricole. Les communes, connaissant les critères, ont pu identifier des changements de destination sur les territoires communaux. Les demandes d'identification de potentiels changement de destination issues des registres de concertation mis à disposition du public ont également été sélectionnées lorsqu'elles répondaient aux critères énoncés.

Au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, sont identifiés les bâtiments susceptibles de changer de destination au sein des zones agricole et naturelle par le figuré suivant ★.

Les bâtiments ainsi repérés peuvent faire l'objet d'un changement de destination vers une destination autorisée par le règlement de la zone, dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Au titre du code de l'urbanisme, le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

Au total, 276 changements de destination sont identifiés au règlement graphique.

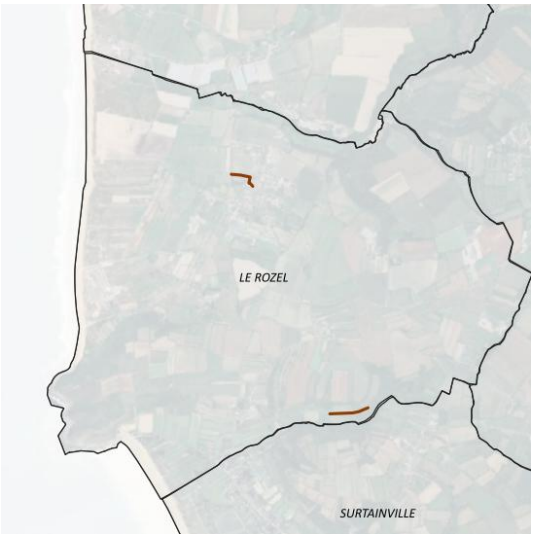

Héauville
Siouville-Hague
Helleville
Saint-Christophe-du-Foc
Sotteville
Tréauville
Flamanville
Bricqueboscq
Benoîtville
Grosville
Les Pieux
Saint-Germain-le-Gaillard
Le Rozel
Pierreville
Surtainville

Voies, chemins à conserver ou à créer au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme

Le PLUi peut identifier des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public. Plusieurs communes ont la volonté d'identifier, de conserver ou de créer des sentiers piétonniers et itinéraires cyclables.

Le règlement graphique identifie les sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables à conserver, à modifier ou à créer. Ces chemins à préserver sont identifiés au règlement graphique par le figuré - - - -.

Commune de Flamanville



Commune du Rozel

Les prescriptions et informations relatives au commerce

Secteur implantation périphérique commerciale

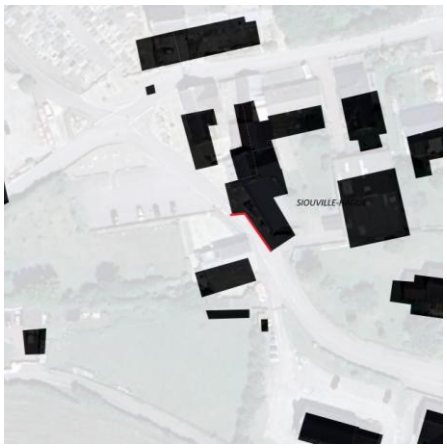
Le SCoT du Pays du Cotentin identifie (à travers le DAAC) la zone commerciale de la route de Cherbourg au Pieux comme site d'implantation périphérique (p.120-121 DAAC du SCoT du Pays du Cotentin), dédié à l'accueil des surfaces commerciales de grande capacité. Le site pourrait ainsi être réorganisé à moyen / long terme, en cohérence avec les besoins du bassin de vie, et en clarifiant la répartition spatiale entre activités artisanales d'une part et activités commerciales d'autre part.
Il est identifié sur le règlement graphique par le figuré ⬚.

Linéaires commerciaux délimités au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme

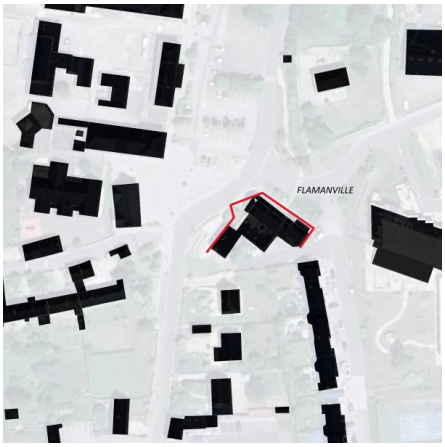
Le rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées au règlement graphique comme « linéaire commercial » représentées dans le règlement graphique par les figurés ▬▬ doit être affecté à des activités commerciales, de services ou artisanales. Toutefois, ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès aux étages ou au stationnement, locaux techniques ou de gardiennage.
Le linéaire s'applique sur 25 m de profondeur depuis la façade.
En cas de démolition, la reconstruction sera autorisée uniquement si une nouvelle cellule commerciale est reconstruite.
Le changement de destination vers l'habitation est possible uniquement pour la création d'un accès aux parties arrière ou en étage (hall, escaliers) sans que cela compromettre la conservation du local commercial.
La condamnation d'accès aux autres niveaux est interdite.
Les locaux en rez-de-chaussée ayant pour sous-destination « artisanat et commerce de détail » et « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » ne peuvent changer de destination en dehors des sous-destinations précitées et ce :

- De façon pérenne sur les communes des Pieux (Pôle d'équilibre du SCoT du Pays du Cotentin) et de Flamanville (Tête de réseau du SCoT du Pays du Cotentin).
- Pendant un délai de 5 ans suivant la dernière cessation de la dernière activité et à compter de l'approbation du PLUi sur les autres communes (communes rurales de proximité et communes rurales du SCoT du Pays du Cotentin).

Bourg des Pieux



Bourg de Siouville-Hague



Bourg de Flamanville

Bourg de Surtainville

Les prescriptions et informations relatives à l'application de la loi littoral

Limites des Espaces Proches du Rivage (EPR)

Dans les espaces proches du rivage identifiés au titre des articles L.121-13 à L.121-15 du Code de l'Urbanisme (représentés par le figuré suivant sur le plan de zonage : ▬ .

Conformément à l'objectif 4.3 du SCoT du Pays du Cotentin, le règlement des espaces proches du rivage doit permettre de :

- Limiter l'extension de l'urbanisation et la justifier selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.
  Lorsqu'il est prévu de réaliser dans les espaces proches du rivage, une opération dans une agglomération, ou, de manière générale, dans des espaces déjà urbanisés, celle- ci ne sera considérée comme une extension de l'urbanisation que si elle conduit à étendre ou à renforcer de manière significative l'urbanisation de quartiers périphériques ou si elle modifie de manière importante les caractéristiques d'un quartier, notamment en augmentant sensiblement la densité des constructions.
  A l'inverse, la seule réalisation dans un quartier urbain situé dans les espaces proches du rivage, d'un ou plusieurs bâtiments, est une simple opération de construction, qui ne peut être regardée comme constituant une extension de l'urbanisation.
  Le caractère limité de l'extension de l'urbanisation dans un espace proche du rivage s'apprécie eu égard à l'implantation, à l'importance, à la densité envisagée et à la topographie des lieux.
- Autoriser l'adaptation et la mise aux normes des bâtiments d'exploitation agricole existants.
- Permettre des aménagements légers en faveur de la valorisation du tourisme et des loisirs à proximité des espaces urbanisés.
- Encadrer les nouvelles opérations admises à proximité du rivage pour ne pas porter atteinte au libre accès du rivage par le public.

HEAUVILLE
SIOUVILLE-HAGUE
HELLEVILLE
SAINT-CHRISTOPHE-DU-FOC
TREAUVILLE
SOTTEVILLE
FLAMANVILLE
BRICQUEBOSQ
BENOISTVILLE
LES PIEUX
GROSVILLE
SAINT-GERMAIN-LE-GAILLARD
LE ROZEL
PIERREVILLE
SURTAINVILLE

Bande des 100m

La bande des 100m est représentée sur le plan de zonage par le figuré suivant .

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux. Ce principe d'inconstructibilité s'applique aux constructions et installations nouvelles, mais également aux extensions des constructions et installations existantes.

Le principe d'inconstructibilité en dehors des espaces urbanisés ne s'applique pas dans les cas suivants :

- Les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (article L. 121-17 du code de l'urbanisme, alinéa 1er) ;
- Les canalisations nécessaires au développement et à l'exploitation du réseau public de transport et de distribution d'électricité ou à l'établissement des réseaux ouverts au public de communications électroniques (article L. 121-17 du code de l'urbanisme, alinéa 2) ;
- Les installations, constructions et ouvrages mentionnés à l'article L. 121-4 du code de l'urbanisme dont la localisation répond à une nécessité technique impérative ;
- Les stations d'épuration d'eaux usées dans les conditions prévues aux articles L. 121-5 et R. 121-1 du code de l'urbanisme.

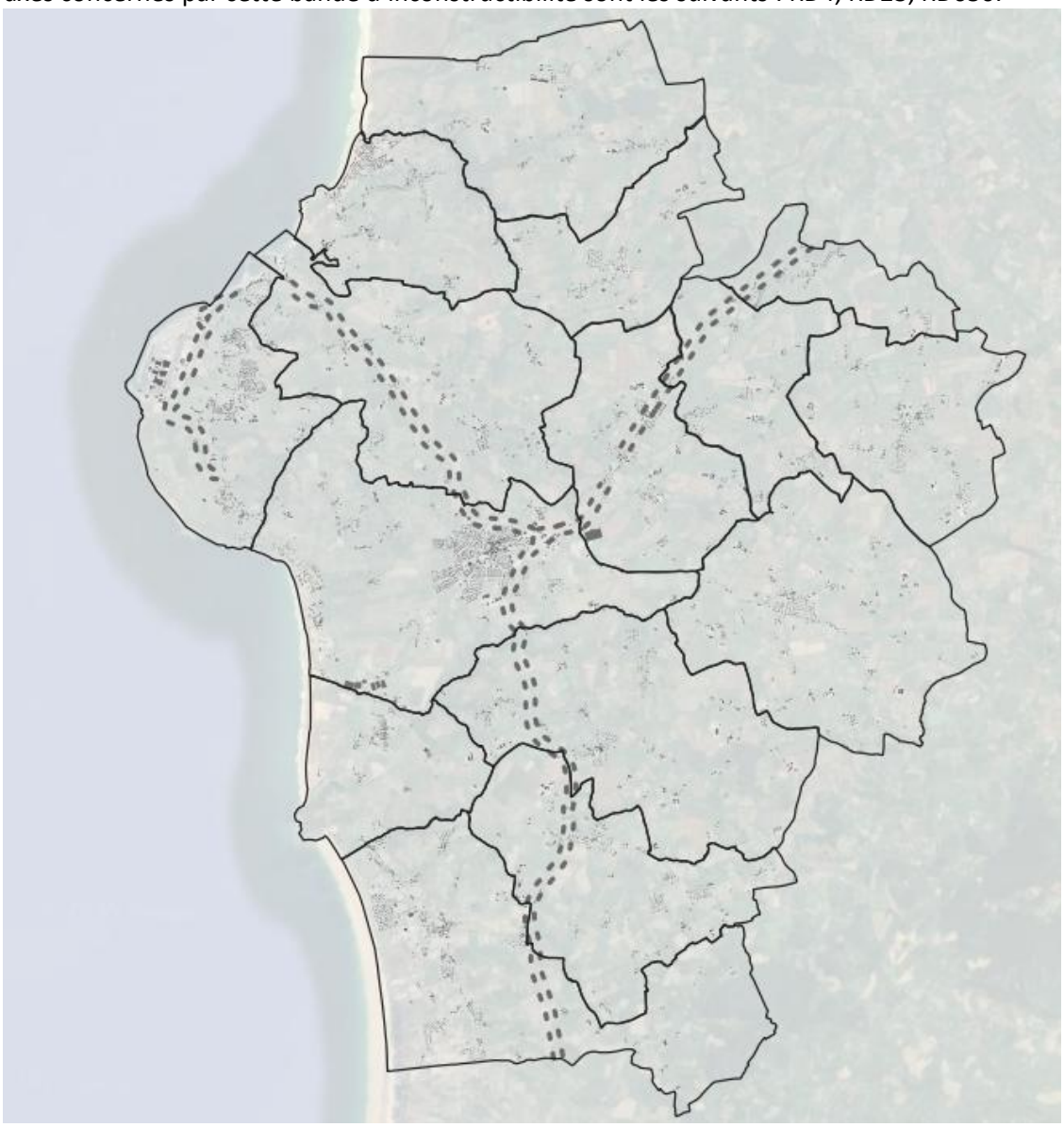
Les autres prescriptions et informations

Marges d'inconstructibilité autour des routes classées grande circulation au titre de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme

En agglomération, le règlement de la voirie départementale prévoit une marge de recul de 75m, inconstructible, de part et d'autre de l'axe de la route, sauf étude spécifique, en application de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme.

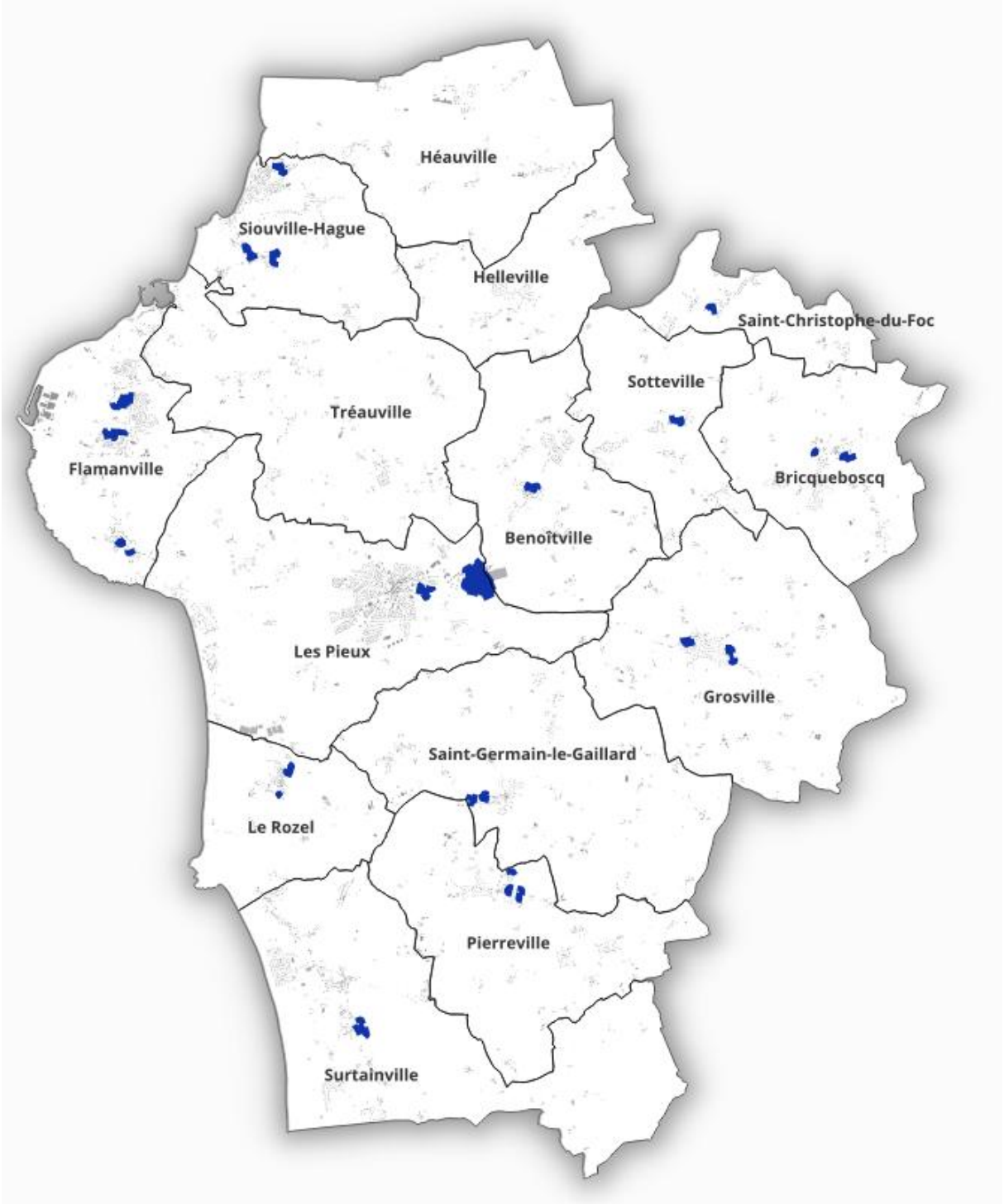
Une telle étude est réalisée pour réduire cette marge de recul sur le secteur de l'OAP de la Carpenterie et sur le secteur de l'OAP des Costils sur la commune des Pieux. Les études sont annexées au présent PLU.

La bande d'inconstructibilité de part et d'autre des axes classés à grande circulation est représentée sur le plan de zonage par le figuré suivant - - - -.
Dans cette bande d'inconstructibilité, y sont interdites toutes nouvelles constructions, sauf celles prévues par les dispositions dérogatoires mentionnées aux articles L.111-7 et suivants du Code de l'Urbanisme.
Les axes concernés par cette bande d'inconstructibilité sont les suivants : RD4, RD23, RD650.



Périmètre portant une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

Les secteurs d'OAP sont identifiés sur le plan de zonage par le figuré [ ].
Dans ces secteurs, les dispositions applicables sont celles énoncées dans le document de présentation des OAP.



Emprise matérialisée par Emplacement Réservé (ER)

Les emplacements réservés sont identifiés sur le plan de zonage par le figuré .
Les documents graphiques du PLUi fixent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services ou organismes publics bénéficiaires.
Les travaux ou constructions réalisés sur les terrains concernés par cet emplacement réservé ne doivent pas compromettre la réalisation de l'opération envisagé. Dans les emprises concernées par un emplacement réservé, les constructions, installations et aménagements autres que ceux correspondant à la destination indiquée sont interdits.
Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L.152-2 et L.230-1 du Code de l'urbanisme.

Avec l'instauration de 18 emplacements réservés, les communes entendent se donner les moyens de réaliser leurs projets :

- 13 portent sur la création et sécurisation de voiries, d'espaces de stationnement, et le développement des modes de déplacement doux.
- 5 ont pour but de réaliser des équipements d'intérêt collectif (atelier municipal, bâche DECI, STEP, poste de refoulement, épicerie)

Numéro	Emplacement réservé	Bénéficiaire	Surface (m²)
1	Création Atelier municipal	Commune de Bricquebosc	2327
2	Création d'une épicerie	Commune de Bricquebosc	337
3	Elargissement de la route	Commune de Flamanville	4015
4	Elargissement de la route	Commune de Flamanville	8408
5	Création cheminement piéton	Commune de Flamanville	55
6	Bache DECI	Commune de Saint-Christophe-du-Foc	176
7	Securisation du carrefour et visibilite	Commune de Saint-Christophe-du-Foc	133
8	Création cheminement piéton	Commune de Saint-Christophe-du-Foc	326
9	Création cheminement piéton	Commune de Siouville-Hague	924
10	Poste de refoulement	Commune de Surtainville	161
11	STEP	Commune de Surtainville	7433
12	Aménagement parking de plage	Commune du Rozel	5043
13	Aménagement de voirie, création parkings végétalisées, voies piétonnes et cyclables	Commune du Rozel	8162
14	Création parking de plage	Commune du Rozel	5228
15	Construction atelier communal	Commune du Rozel	2541
16	Création desserte viaire	Commune des Pieux	193
17	Elargissement de la route	Commune de Flamanville	7205
18	Elargissement de la route	Commune de Flamanville	2629

Commune de Bricquebosc

Commune de Bricquebosc

Commune de Flamanville

Commune de Flamanville

Commune de Flamanville

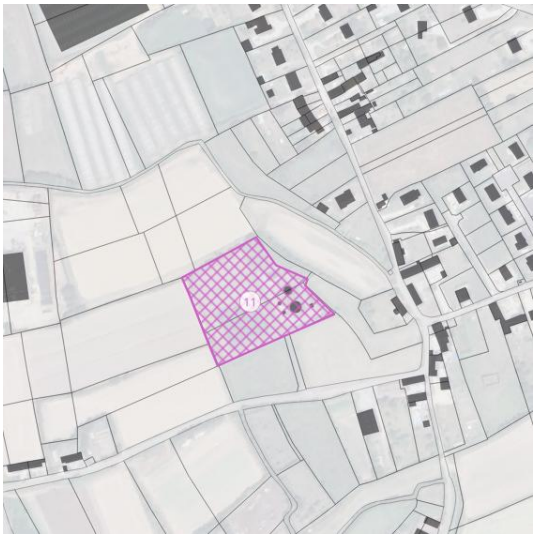
Commune de Saint-Christophe-du-Foc

Commune de Saint-Christophe-du-Foc

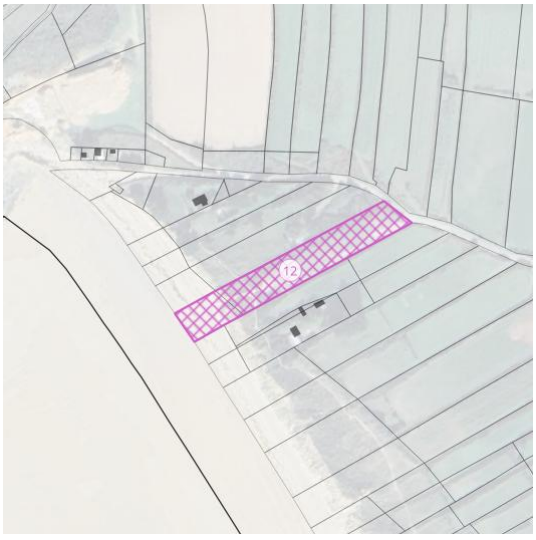
Commune de Saint-Christophe-du-Foc

Commune de Siouville-Hague

Commune de Surtainville



Commune de Surtainville



Commune du Rozel

Commune du Rozel

Commune du Rozel

Commune du Rozel

Commune des Pieux

Commune de Flamanville

Commune de Flamanville

Justification de la traduction règlementaire du PADD dans les dispositions du règlement

Dispositions du règlement pour la mise en œuvre de l'axe 1 du PADD

Orientation 1. Protéger et valoriser le patrimoine bâti et naturel du territoire

Orientations du PADD	Principales dispositions édictées par le règlement
Préserver le caractère rural du territoire contribuant à son identité	• Les secteurs patrimoniaux identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme et identifiés dans le règlement graphique par le figuré sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières dont le présent document est l'objet, tout en permettant l'adaptation des constructions existantes aux usages contemporains. • Les éléments de patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sont représentés sur le sur le plan de zonage par les figurés suivants : ▲ (élément de patrimoine bâti), - - - - (muret).
Maintenir et favoriser le développement du patrimoine végétal (vergers, bosquets, etc) en milieu rural et urbain	• La zone N regroupe des espaces naturels, parfois agricoles, peu ou pas urbanisée, identifiée en raison soit de la qualité des sites, des milieux agricoles, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière. • Le règlement (article 2.2.2) prévoit que les haies vives soient composées d'essences locales. Sont interdit l'utilisation de lauriers palmes, thuyas et cyprès dans la composition des haies • Le règlement (article 2.3.1) prévoit des obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations. • Le règlement (article 2.3.2) prévoit des obligations imposées en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables. • **UB, 1AUa :** ○ 30 % au moins de la surface des unités foncière comprises entre 300 de 500 m² ; ○ 50 % au moins de la surface des unités foncières de plus de 500 m². Ces surfaces sont amenées, pour les unités foncières situées à l'intérieur des espaces proches du rivage et les zones **UNC, A, N,** à : ○ 40% au moins de la surface des unités foncières comprises entre 300 et 500 m² ; ○ 60 % au moins de la surface des unités foncières de plus de 500 m².

	• **UE, 1AUe , NX** : 30 % au moins de la surface des unités foncières • **1AUx** : 10 % au moins de la surface des unités foncières • **UL, NL** : 60 % au moins de la surface des unités foncières • L'OAP Trame Verte et Bleue donne des dispositions pour maintenir les haies bocagères sur tout le territoire, mais aussi des dispositions pour mettre en valeur et renforcer la « nature » au sein des espaces bâtis.
Développer l'attractivité du territoire en s'appuyant sur son socle naturel	• La zone N regroupe des espaces naturels, parfois agricoles, peu ou pas urbanisée, identifiée en raison soit de la qualité des sites, des milieux agricoles, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière. • Le secteur NR regroupe les espaces identifiés comme remarquable au titre de la Loi Littoral (articles L.121-23 et R.121-4 du code de l'urbanisme). Le secteur NR comprend les périmètres ZNIEFF et les périmètres Natura 2000. • Le règlement graphique identifie les sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables à conserver, à modifier ou à créer (article L.151-38 du code de l'urbanisme). Ces chemins à préserver sont identifiés au règlement graphique par le figuré - - - - .

Orientation 2. Conforter et valoriser la Trame Verte et Bleue

Orientations du PADD	Principales dispositions édictées par le règlement

Préserver les trames vertes du territoire	• La zone N regroupe des espaces naturels, parfois agricoles, peu ou pas urbanisée, identifiée en raison soit de la qualité des sites, des milieux agricoles, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière. La constructibilité y est fortement limitée. Elle participe ainsi à la préservation de la trame verte du territoire.
	• Le règlement prévoit plusieurs articles qui visent à préserver les trames vertes, notamment dans les zones urbaines :
	  ○ Le règlement (article 2.2.2) prévoit que les haies vives soient composées d'essences locales. Sont interdit l'utilisation de lauriers palmes, thuyas et cyprès dans la composition des haies
	  ○ Le règlement (article 2.3.1) prévoit des obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations.
	  ○ Le règlement (article 2.3.2) prévoit des obligations imposées en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables.
	• Le règlement graphique identifie les haies bocagères, ainsi que les Espaces Boisés Classés (EBC) sur le territoire et le règlement écrit prescrit des règles de protection au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (pièce 3.3 et ses déclinaisons communales).

Protéger les trames bleues et les milieux aquatiques	• La zone N regroupe des espaces naturels, parfois agricoles, peu ou pas urbanisée, identifiée en raison soit de la qualité des sites, des milieux agricoles, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière. Les corridors de la trame bleue et les mieux aquatiques ont été intégrés à la zone N ou NR sur le littoral. • Les zones humides repérées par la DREAL Normandie sont identifiées au règlement graphique par le figuré suivant : . Dans ces zones humides, y sont interdit les affouillements , les exhaussements de sol et tous travaux contrariant le régime hydrographique existant. • Afin de préserver la qualité des eaux, le règlement (article 3.2 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics) prévoit des dispositions concernant la connexion des constructions ou installations nouvelles au réseau collectif d'assainissement. Il précise le cas échéant les conditions dans lesquelles elles peuvent disposer d'un assainissement autonome. • L'article 3.2 du règlement précise également que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit respecter les dispositions de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.
S'appuyer sur les zones Natura 2000 pour créer des continuités écologiques avec les territoires limitrophes	• Le secteur NR regroupe les espaces identifiés comme remarquable au titre de la Loi Littoral (articles L.121-23 et R.121-4 du code de l'urbanisme). Le secteur NR comprend les périmètres ZNIEFF et les périmètres Natura 2000. • Les sites Natura 2000 suivants sont concernés : o Au nord : Massif dunaire de Héauville à Vauville (Identifiant national : FR2500083). o Au sud : Littoral ouest du Cotentin de Saint-Germain-sur-Ay au Rozel (Identifiant national : FR2500082)

Orientation 3. Préserver la ressource en eau, accroitre la résilience du territoire face au changement climatique

Orientations du PADD	Principales dispositions édictées par le règlement
Prendre en compte la notion de risque naturel	• Le chapitre 2 des dispositions générales du règlement (Gestion des nuisances et des risques) identifie les nuisances et risques auxquels est soumis le territoire des Pieux, et les documents règlementaires associés le cas échéant. • Le règlement graphique identifie des haies bocagères et alignements d'arbres à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (pièce 3.3 et ses déclinaisons communales). Une règlementation associée est présente au sein du règlement écrit du PLUi (pièce 3.1). • Le règlement écrit prévoit des dispositions par rapport au recul du trait de côte (Pièce 3.1), lesquelles sont associées aux cartes locales d'exposition (pièce 3.7). Les dispositions s'appliquent sur la bande 0/30 ans et 30/100 ans.
Prendre en compte la gestion de l'eau dans les opérations à venir	• L'article 3.2 des dispositions générales du règlement écrit indique que les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'infiltration directe des eaux pluviales sur ledit terrain sans jamais faire obstacle à leur libre écoulement, ni augmenter le ruissellement et les nuisances par rapport à la situation initiale. • Afin de notamment renforcer l'infiltration des eaux et le ruissèlement, le règlement (article 2.3.2) prévoit des obligations imposées en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables. Cette règlementation diffère selon les zones, celles-ci n'ayant pas la même nature et les mêmes vocations. • Certaines zones à urbaniser à vocation principale d'habitat ont été classées en zone 2AU, à long terme, afin de prendre en considération les contraintes sur les réseaux d'assainissement.
Gérer les besoins en eau pour l'agriculture, à travers la protection des haies, alignements remarquables et des fonctionnalités de la Trame Verte et Bleue.	• Le règlement graphique identifie des haies bocagères, alignements d'arbres à protéger, arbre remarquable, mares. • L'OAP Trame Verte et Bleue donne des dispositions pour maintenir les haies bocagères sur tout le territoire.

Dispositions du règlement pour la mise en œuvre de l'axe 2 du PADD

Orientation 1. Prioriser le développement démographique des années à venir en cœur de bourg, via la densification du tissu urbain existant

Orientations du PADD	Principales dispositions édictées par le règlement
Structurer le développement du territoire dans les pôles identifiés au SCoT	• Les zones à urbaniser ont été délimitées en fonction des enveloppes foncières allouées à chaque polarité du SCoT (voir le volet justification des objectifs de modération de la consommation d'espace). Une enveloppe d'extension urbaine a ainsi été définie à l'échelle de la CA du Cotentin, et répartie en fonction des destinations (logements, économie, équipements) et des territoires de PLUi. • Le développement de l'offre en habitat est favorisé dans les pôles définis par le SCoT par le règlement de la zone UAa. Celui-ci permet d'atteindre une densité plus d'importante (alignement, hauteur, part des surfaces non imperméabilisées…), par rapport à la zone UB. La zone UAa concerne les centralités des communes des Pieux et de Flamanville.
Créer 1426 nouveaux logements pour répondre aux besoins démographiques, dont au moins la moitié en densification de l'enveloppe urbaine.	• Des zones à urbaniser 1AUa, à vocation principale d'habitat, ont été instaurées pour permettre de répondre aux besoins en logements en extension de l'enveloppe urbaine. • Au sein des zones urbaines à vocation principale d'habitat (UA et UB), le règlement permet une densification de l'ensemble des espaces bâtis, à travers des taux d'imperméabilisation maximum plus importants et des hauteurs plus importantes.
Limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF) et l'artificialisation des sols	• Au sein des zones urbaines, le règlement permet une densification de l'ensemble des espaces bâtis en cohérence avec la trame urbaine existante. La zone UA permet ainsi une densification accrue par rapport à la zone UB. • Dans les zones agricoles et naturelles, au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, sont identifiés les bâtiments susceptibles de changer de destination par le figuré suivant ★. Les bâtiments ainsi repérés peuvent faire l'objet d'un changement de destination vers une destination autorisée dans la zone, notamment le logement. Cette disposition permet de limiter l'artificialisation des sols et l'étalement urbain par la mobilisation de bâtis existants et sous exploités.

Orientation 2. Organiser le territoire en tenant compte des contraintes et risques

Orientations du PADD	Principales dispositions édictées par le règlement
Atteindre une population d'environ 14 520 habitants en 2042	• Afin de répondre aux besoins démographiques : ○ Des zones à urbaniser 1AUa, à vocation principale d'habitat, ont été instaurées à court et moyen terme, pour permettre de répondre aux besoins en logements en extension de l'enveloppe urbaine. ○ Des zones à urbaniser 2AU, à vocation principale d'habitat, ont été instaurées à long terme, pour prendre en considération les contraintes liées aux réseaux sur certaines communes. ○ Le règlement des zones urbaines à vocation principale d'habitat (UA / UB), ainsi que l'OAP densité permettent une densification du tissu urbain existant.
Répartir le développement démographique sur tout le territoire selon les capacités et les besoins	
Prendre en compte les risques naturels, technologiques et nucléaires	• Le chapitre 2 des dispositions générales rappelle les risques et nuisances qui concernent le territoire (risque nucléaire, risque radon, risque lié au transport de matières dangereuse, etc) et fait mention des documents cadres / source de données associés (servitudes d'utilité publique, site de l'autorité de sureté nucléaire, etc). Les risques liés à l'aménagement et aux constructions sont cartographiés sur le territoire au sein des pièces 3.4 : plan des risques, 3.5 : plan des risques littoraux, 3.6 zones inondables par débordement de cours d'eau et/ou par remontées de nappes phréatiques ou encore 3.7 : cartes locales d'exposition au recul du trait de côte.

Orientation 3. Construire une offre en habitat qualitative, diversifiée, répondant aux différentes étapes du parcours résidentiel en cohérence avec les objectifs de sobriété foncière

Orientations du PADD	Principales dispositions édictées par le règlement
Diversifier le parc de logement	• Deux secteurs ont vocation à accueillir une diversification du parc de logement: ○ Le secteur UA est un secteur urbain à vocation d'habitat et activités compatibles correspondant aux tissus urbains anciens denses. ○ Le secteur UB est un secteur urbain à vocation d'habitat de formes diverses sans mixité fonctionnelle (continuité de bourg, hameau, quartier pavillonnaire…). • Les secteurs 1AUa et 2AUa ont vocation à accueillir une diversification du parc de logement en extension des enveloppes urbaines existantes.

	Ces secteurs bénéficient d'une règlementation permettant des typologies de logement diverses et adaptées au contexte local, tout en privilégiant une densification du tissu urbain existant. Dans le but de proposer un parc approprié, intergénérationnel et plus respectueux des espaces agricoles naturels et forestiers.
Proposer une offre de logements permettant de répondre aux besoins spécifiques	• Les secteurs UA, UE, 1AUa et 1AUe ont vocation à accueillir des hébergements liés aux besoins spécifiques. Egalement, dans les secteurs UBa et UNC les hébergements au sein de bâtiments existants sont possibles.
Favoriser le renouvellement urbain et des formes urbaines et architecturales compactes	• Au sein des zones urbaines à vocation principale d'habitat (UA et UB), le règlement permet une densification de l'ensemble des espaces bâtis, à travers des taux d'imperméabilisation maximum plus importants et des hauteurs plus importantes.
Rechercher la mixité fonctionnelle et sociale en développant du logement locatif	• Le secteur UA est un secteur urbain à vocation d'habitat et activités compatibles correspondant aux tissus urbains anciens denses. Il permet donc d'atteindre une mixité fonctionnelle.

Orientation 4. Favoriser une mobilité plus durable et de proximité, levier de l'amélioration du cadre de vie

Orientations du PADD	Principales dispositions édictées par le règlement

Renforcer la pratique des mobilités actives pour les déplacements du quotidien	• Le règlement prévoit plusieurs emplacements réservés visant à renforcer la pratique des mobilités actives sur les communes de Flamanville, de Saint-Christophe-du-Foc, de Siouville-Hague et du Rozel.
	• La densification des zones urbaines à vocation d'habitat, permise par le règlement permet de favoriser la pratique des mobilités activités par le rapprochement avec les lieux générateurs de mobilités (services, équipements, commerces…).
	• L'article 2.4 (Stationnement) des dispositions générales du règlement prévoit plusieurs dispositions visant à favoriser les mobilités douces et actives :
	  ○ Un espace de stationnement sécurisé des vélos doit être inclus dans :
	  ▪ tout ensemble d'habitations collectif ;

	▪ toute opération de construction avec une autre vocation et comportant un parc de stationnement véhicules (autres que vélos). ○ Pour la sous destination logement : Dès la création de 8 logements, il est exigé, à minima, la création d'1 emplacement vélo par tranche entamée de 4 logements. Pour les logements collectifs : à minima, 1 emplacement vélo devra être créé dans l'enceinte de la construction par logement créé. ○ Pour la sous destination bureau : Dès création de plus de 6 places de stationnement véhicule, il est exigé la création minimale d'1 emplacement vélo par tranche de 2 places de stationnement entamée. ○ Pour la destination Commerces et activités de services : Aucune place de stationnement n'est imposée pour les projets. ○ Pour les autres destinations et sous destinations : Le nombre de places minimum de stationnement devra être adapté aux besoins du projet et à sa localisation.
Rééquilibrer l'utilisation des transports individuels	• L'article 2.4 (Stationnement) des dispositions générales du règlement prévoit plusieurs dispositions visant à favoriser les mobilités douces, notamment le vélo.
Développer les mobilités douces pour les activités de loisir et de tourisme	• Le règlement prévoit plusieurs emplacements réservés visant à renforcer la pratique des mobilités actives sur les communes de Flamanville, de Saint-Christophe-du-Foc, de Siouville-Hague et du Rozel. • Le règlement graphique identifie les sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables à conserver, à modifier ou à créer. Ces chemins à préserver sont identifiés au règlement graphique par le figuré - - - - .

Orientation 5. Penser un développement urbain respectueux du patrimoine bâti et naturel ainsi que du cadre de vie

Orientations du PADD	Principales dispositions édictées par le règlement
Eviter la dissémination de l'urbanisation sur les terres agricoles	• Des zones à urbaniser ont été instaurées pour permettre de répondre aux besoins en logements, en équipements ou en développement économique en extension de l'enveloppe urbaine. Celles-ci sont localisées en périphérie des enveloppes urbaines existantes afin de limiter le morcellement des espaces agricoles et naturels. Ces zones à urbanisées ont été délimitées en cohérence avec les besoins fonciers identifiés par le SCoT et déclinés dans le

	PLUi (voir volet justification des objectifs de modération de la consommation d'espace). • Dans les zones à vocation agricole et naturelle la constructibilité demeure très limitée. Elle est liée aux besoins inhérents aux activités présentes dans ces zones : bâtiments agricoles, logements nécessaires aux activités agricoles, équipements et réseaux… • Dans les zones agricoles et naturelles, le PLUi met en place des Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) soit à destination de développement d'entreprises existantes, soit à destination touristique. Chaque STECAL est délimité (dans le règlement graphique et écrit) pour cadrer l'extension limitée des activités. • Dans les zones agricoles et naturelles, au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, sont identifiés les bâtiments susceptibles de changer de destination au sein des zones agricole et naturelle par le figuré suivant ★. Les bâtiments ainsi repérés peuvent faire l'objet d'un changement de destination vers une destination autorisée, notamment le logement. Cette disposition permet de limiter l'artificialisation des sols par la mobilisation de bâtiments vacants.
Mettre en valeur et adapter les typologies d'habitat aux différents secteurs géographiques du territoire	• Dans le règlement, l'article 2.2 (Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère) précise au sein des dispositions générales que la qualité recherchée vise aussi bien l'implantation, les volumes, la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux. Au sein de chaque zone le règlement détaille l'ensemble des obligations concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement des abords. Les différentes dispositions du règlement doivent permettre aux nouvelles constructions et extensions de s'intégrer dans l'environnement existant. • Le territoire des Pieux est concerné par les périmètres de protection de plusieurs monuments historiques, reportés sur le plan des servitudes d'utilités publiques et mentionnées dans les dispositions générales du règlement. Ces servitudes s'imposent au PLU. • Le règlement graphique identifie par ailleurs différents éléments de patrimoine à préserver : ○ Les secteurs patrimoniaux identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme et identifiés dans le règlement graphique par le figuré ▦ sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières dont le présent document est l'objet, tout en permettant l'adaptation des constructions existantes aux usages contemporains. ○ Les éléments de patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sont représentés sur le sur le plan de zonage par les figurés suivants : ▲ (élément de patrimoine bâti), - - - - (muret). • Dans les zones agricoles et naturelles, au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, sont identifiés les bâtiments susceptibles de changer de destination au sein des zones agricole et naturelle par le

	figuré suivant ☆. Les bâtiments ainsi repérés peuvent faire l'objet d'un changement de destination vers une destination autorisée, notamment le logement. Cette disposition permet de préserver le patrimoine local par une revalorisation des bâtiments vacants.
Promouvoir des constructions sobres en énergie, pouvant s'intégrer de façon cohérente dans l'espace urbain	• L'article 2.2.1 (Aspect extérieur des constructions) des dispositions générales du règlement précise que les panneaux solaires et ou photovoltaïques doivent être implantés sur les lignes de force du bâtiment (faitage, rythme et dimension des percements existants en façade…). Les formes simples sont à privilégier afin de minimiser l'impact visuel de l'ouvrage. • L'article 2.2.3 (Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales) des dispositions générales du règlement précise que les constructions, installations et aménagements visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales devront s'intégrer dans leur environnement architectural, selon les conditions prévues par l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme. • Les constructions, installations et aménagements visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales devront s'intégrer dans leur environnement architectural, selon les conditions prévues par l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme. • Dans les zones UA, UB, UNC, 1AUa, une implantation différente des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, et par rapport aux limites séparatives, pourra être autorisée dans le cas d'une isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant. De plus une implantation différente pourra également être autorisée pour optimiser les apports solaires, une marge supplémentaire de deux mètres maximum pourra être autorisée ; • Plusieurs dispositions du règlement (alignement à la voirie, implantation en limite séparative, hauteurs, surface non imperméabilisées…) favorisent la densification du tissu urbain et les formes accolées, permettant notamment de favoriser l'inertie thermique.

Dispositions du règlement pour la mise en œuvre de l'axe 3 du PADD

Orientation 1. Favoriser le maintien et le développement des services, commerces et équipements au sein des centres-bourgs et des centralités

Orientations du PADD	Principales dispositions édictées par le règlement
Pérenniser et structurer l'offre artisanale, commerciale et de service	• Le secteur UA et UBa sont des secteurs urbains à vocation d'habitat et activités compatibles correspondant aux tissus urbains anciens denses. Elle vise donc à accueillir des activités artisanales, commerciales, de services compatibles avec l'habitat. • Le secteur UX est un secteur urbain à vocation d'accueil d'activités économiques, qui permet donc d'accueillir des activités artisanales, commerciales, de services. • Le secteur NX correspond aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dédiés aux activités économiques existantes (y compris artisanales), situés au sein de la zone naturelle. • Le règlement graphique identifie les rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies (repérées au règlement graphique comme « linéaire commercial » représentées dans le règlement graphique par le figuré ▬) doivent être affectés à des activités commerciales, de services ou artisanales. Puiseurs bourgs du territoire sont concernés par cette disposition. • Le SCoT du Pays du Cotentin identifie la zone commerciale de la route de Cherbourg au Pieux comme site d'implantation périphérique, dédié à l'accueil des surfaces commerciales de grande capacité. Il est identifié sur le règlement graphique par le figuré ⬚.

Préserver et renforcer la vitalité des cœurs de ville	• Le secteur UA et UBa sont des secteurs urbains à vocation d'habitat et activités compatibles correspondant aux tissus urbains anciens denses. Elle vise donc à accueillir des activités artisanales, commerciales et de services compatibles avec l'habitat. Sont notamment autorisées ou autorisés sous condition les destinations et sous-destinations :
	  ○ Commerces et activités de service
	  ○ Equipements d'intérêt collectif et services publics
	• Le règlement graphique identifie les rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies (repérées au règlement graphique comme « linéaire commercial » représentées dans le règlement graphique par le figuré ▬) doivent être affectés à des activités commerciales, de services ou artisanales. Puiseurs bourgs du territoire sont concernés par cette disposition.
	• Conformément au SCoT du Pays du Cotentin, afin de favoriser l'artisanat et le commerce de détail, la surface est limitée :
	  ○ UAa (centre des Pieux et de Flamanville) : Surface de plancher ≤ 300 m²
	  ○ UAb : Surface de plancher ≤ 200 m²

	○ UBa : Surface de plancher ≤ 200 m² (changements de destination uniquement) • Le SCoT du Pays du Cotentin identifie la zone commerciale de la route de Cherbourg au Pieux comme site d'implantation périphérique, dédié à l'accueil des surfaces commerciales de grande capacité. Il est identifié sur le règlement graphique par le figuré ⬚.
Permettre le maintien de l'ensemble des activités présentes (pêche, loisirs, …),	• Le secteur UP, est un secteur accueillant des équipements liés à l'activité portuaire du port de Diélette. Il doit notamment permettre l'évolution des infrastructures du port et le maintien des liaisons avec les îles anglo-normandes.

Orientation 2. Structurer et exploiter les potentiels économiques, industriels et technologiques

Orientations du PADD	Principales dispositions édictées par le règlement
Organiser les unités économiques existantes	• Le secteur UX est un secteur urbain à vocation d'accueil d'activités économiques. Il accueille la majeure partie des activités économiques du territoire. • Le secteur NX correspond aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dédiés aux activités économiques existantes (y compris artisanales), situés au sein de la zone naturelle. Elle permet le développement des unités économiques et activités isolées existantes.
Disposer d'une offre de foncier suffisante pour accueillir les activités industrielles et artisanales	• Le secteur 1AUX correspond à la zone à urbaniser à moyen terme à vocations d'activités économiques. Il s'agit de l'extension de la zone des Costils sur la commune des Pieux. • Le secteur 2AUX correspond à la zone à urbaniser à long terme à vocations d'activités économiques. Deux secteurs sont situés sur la commune de Benoîtville à proximité de la zone des Costils.
Optimiser les implantations des activités	• Le secteur 1AUX correspond à la zone à urbaniser à moyen terme à vocations d'activités économiques. Il s'agit de l'extension de la zone des Costils sur la commune des Pieux dans la continuité de la zone existante, limitant ainsi le morcellement des activités économiques. • Le secteur UA et UBa sont des secteurs urbains à vocation d'habitat et activités compatibles correspondant aux tissus urbains anciens denses. Elle vise donc à accueillir notamment des activités artisanales compatibles avec l'habitat.

Favoriser une économie circulaire autour de la gestion des déchets	• L'ensemble des zones autorisent la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ». • Le secteur UX est un secteur urbain à vocation d'accueil d'activités économiques. Il accueille notamment la déchèterie des Pieux et à vocation à accueillir d'autres équipements équivalents si des projets étaient envisagés sur le territoire. • La zone A correspond à la zone vouée aux activités agricoles, présentant un habitat diffus, identifiée en raison du potentiel agronomique, biologique ou économiques des terres agricoles. Il accueille notamment la déchèterie de Héauville et à vocation à accueillir d'autres équipements équivalents si des projets étaient envisagés sur le territoire.
Développer la production d'énergies renouvelables	• Le secteur Npv regroupe les secteurs dédiés aux installations photovoltaïques au sein de la zone naturelle. Un seul secteur est identifié au règlement graphique, il s'agit du parc photovoltaïque sur la commune de Benoîtville. • Le règlement écrit prévoit que les constructions, installations et aménagements visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales devront s'intégrer dans leur environnement architectural, selon les conditions prévues par l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme.
Renforcer l'accessibilité numérique du territoire que ce soit en termes de couverture numérique	• L'article D.3.3 (Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques) précise les obligations qui permettent de renforcer l'accessibilité numérique du territoire.

Orientation 3. Accompagner l'évolution de la centrale nucléaire, pôle d'emploi structurant du Cotentin

<table>
<tr><th>Orientations du PADD</th><th>Principales dispositions édictées par le règlement</th></tr>
<tr><td>Eviter les conflits d'usage (trafic, stationnement…) en lien avec la centrale de Flamanville</td><td rowspan="4">Le sous-secteur UXn est dédié aux installations nucléaires (CNPE de Flamanville).
Sur la commune de Flamanville, plusieurs emplacements réservés sont dédiés à des aménagements de voirie visant à fluidifier la circulation et limiter les conflits d'usage.
Les secteurs UA, UE, 1AUa et 1AUe ont vocation à accueillir des hébergements, pouvant notamment répondre aux besoins du CNPE. Dans les secteurs UBa et UNC les hébergements au sein de bâtiments existants sont possibles.
Les dispositions générales du règlement font mention du Plan Particulier d'Intervention (PPI) du centre national de production électrique de FLAMANVILLE, arrêté le 6 décembre 2016, qui précise les mesures mises en œuvre pour alerter, protéger et secourir. Il est intégré aux annexes du PLUi.</td></tr>
<tr><td>Prendre en compte les impacts socio-économiques liés à la fin du chantier du CNPE</td></tr>
<tr><td>Agir sur l'offre d'hébergement pour les travailleurs saisonnier et travailleurs du CNPE</td></tr>
<tr><td>Intégrer les contraintes et risques associés à l'activité de la centrale dans les réflexions relatives à l'aménagement du territoire</td></tr>
</table>

Orientation 4. Soutenir le développement de l'offre touristique

Orientations du PADD	Principales dispositions édictées par le règlement
Renforcer les activités de nautisme sur le territoire	• Sur les communes littorales, les agglomérations, villages et SDU identifiés par le SCoT sont classés en zone urbaine, autorisant les constructions liées aux activités nautiques, compatibles avec l'habitat. • Le secteur UP, est un secteur accueillant des équipements liés à l'activité portuaire du port de Diélette.
Développer une offre d'hébergement touristique orientée vers les groupes et les familles	• Le secteur NL regroupe les secteurs dédiés aux activités existantes de loisirs de type camping, situés au sein de la zone naturelle. Plusieurs sous-secteurs ont été délimités : ○ Les STECAL à vocation de loisirs sont identifiés par des indices (par exemple NL1) ○ Les espaces dédiés aux terrains d'agréments pour caravanes sont identifiés par le sous-secteur NLC. • Le secteur UL, est un secteur urbain à vocation de loisirs (PRL, campings…).
Prêter une vigilance particulière aux stationnements des véhicules aux abords du littoral et des sites touristiques	• Les dispositions générales du règlement précisent les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement. • Les dispositions de la loi littoral s'imposent au PLU en matière de stationnement sur le littoral.

Orientation 5. Maintenir et valoriser l'agriculture

Orientations du PADD	Principales dispositions édictées par le règlement
Préserver les exploitations et les terres agricoles primordiales, facteur économique du territoire	• La zone A correspond à la zone vouée aux activités agricoles, présentant un habitat diffus, identifiée en raison du potentiel agronomique, biologique ou économiques des terres agricoles. La constructibilité y est fortement limitée, permettant de limiter le morcellement des espaces agricoles et le maintien des activités existantes. • Au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, sont identifiés les bâtiments susceptibles de changer de destination au sein des zones agricole et naturelle par le figuré suivant ★. Les bâtiments ainsi repérés peuvent faire l'objet d'un changement de destination vers une destination autorisée par le règlement de la zone. Cette
Valoriser les exploitations locales et leurs activités	

Permettre les évolutions des exploitations agricoles, nécessaires au maintien d'une activité économique viable	disposition permet de répondre au besoin de diversification des exploitations agricoles.

JUSTIFICATION DE LA COHERENCE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AVEC LE PADD

Avant-propos : les différentes OAP retenues

Conformément à l'article L.151-6 du code de l'urbanisme, le PLUi comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) établies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. (article L.151-6-1 du code de l'urbanisme).

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. (article L.151-6-2 du code de l'urbanisme).

Sur le territoire des Pieux, deux types d'OAP ont été définies :

- **Les OAP dites « sectorielles »,** qui portent sur un secteur en particulier. Elles sont obligatoires sur les zones ouvertes à l'urbanisation.
- **Les OAP dites « thématiques »**, élaborées dans une approche plus globale sur un enjeu spécifique. Ainsi 6 OAP thématiques ont été élaborées :
    - L'OAP densité.
    - L'OAP trame verte et bleue.
    - L'OAP Paysage
    - L'OAP Air
    - L'OAP Climat
    - L'OAP Energie

Les OAP sectorielles

Avant-propos

Conformément aux dispositions de l'article R151-20 du Code de l'urbanisme, les secteurs d'OAP ont été définis sur l'ensemble des zones à urbaniser (AU) correspondant aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Les OAP exposent les principes généraux à respecter en matière de programmation et d'aménagement.

Les principes énoncés dans les orientations d'aménagement et de programmation ont un caractère normatif au regard du droit des sols, de la constructibilité et de l'aménagement. Les OAP complètent les dispositions du zonage et du règlement sans s'y substituer.

Les OAP sectorielles retenues

Un total de 26 OAP sectorielles ont été retenues sur le territoire des Pieux. La très grande majorité à vocation principale d'habitat :

- 24 à vocation d'habitat
- 1 à vocation d'habitat et activités (Grosville)
- 1 à vocation économique (Zone d'activités des Costils aux Pieux)

Ces OAP recouvrent principalement les secteurs en extension de l'enveloppe urbaine (zone 1AUa), mais également quelques secteurs situés au sein des enveloppes urbaines existantes. Il s'agit des secteurs de densification les plus stratégiques, pour lesquels des orientations d'aménagement s'imposent.

Certaines communes ne disposent pas d'OAP, car après déduction des coups partis elles ne disposent pas d'enveloppe foncière pour ouvrir certains secteurs à l'urbanisation. Par ailleurs, les zones 2AU, n'étant pas ouvertes à l'urbanisation, ne sont pas couvertes par des OAP.

Une seule OAP à vocation économique a été retenue, issue de la modification du PLU des Pieux.

Commune	Secteur	Vocation	Surface m²	Densité moyenne (logements/ha)	Logements minimum à produire	Phasage estimatif	Type de consommation d'espace
Benoistville	Clos Tubors	Habitat	5674	16	9	Avant 2031	Densification
Benoistville	Le Vahaut	Habitat	3663	16	6	Après 2031	Extension
Bricquebosq	Hameau Bernard	Habitat	1471	16	2	Après 2031	Extension
Bricquebosq	RD122	Habitat	12059	16	19	Avant 2031	Extension
Flamanville	Hameau Es Louis	Habitat	3603	18	7	Avant 2031	Extension
Flamanville	Hameau Houel	Habitat	2977	18	5	Avant 2031	Densification
Flamanville	Hameau Pesey	Habitat	6877	18	12	Avant 2031	Densification
Flamanville	La Coquaise	Habitat	18141	18	33	Avant 2031	Extension
Flamanville	La Robinerie	Habitat	24608	18	44	Avant 2031	Extension
Grosville	Rue de l'Écurie	Habitat	14584	16	23	Avant 2031	Extension
Grosville	Rue du Calvaire	Mixte	12504	16	8	Avant 2031	Extension
Le Rozel	Le Verger	Habitat	9661	15	15	Avant 2031	Extension
Le Rozel	RD117	Habitat	699	15	1	Avant 2031	Extension
Les Pieux	La Carpenterie	Habitat	24547	23	54	Avant 2031	Mixte

Les Pieux	Les Costils	Economie	168033	/	/	Avant 2031	Mixte
Pierreville	Chemin de Val Moitié	Habitat	6769	16	11	Avant 2031	Densification
Pierreville	Route du Hameau Clapet	Habitat	2817	16	5	Après 2031	Extension
Pierreville	Val Moitié	Habitat	8781	16	14	Avant 2031	Extension
Saint-Christophe-du-Foc	La Falaise	Habitat	6394	15	9	Avant 2031	Extension
Saint-Germain-le-Gaillard	Chemin du Poteau Bleu	Habitat	9480	16	15	Avant 2031	Extension
Saint-Germain-le-Gaillard	Entrée de bourg	Habitat	8488	16	14	Avant 2031	Extension
Siouville-Hague	Clairefontaine	Habitat	15449	16	25	Avant 2031	Densification
Siouville-Hague	Le Clos Guérard	Habitat	15852	16	25	Avant 2031	Extension
Siouville-Hague	Mont au Loup	Habitat	16185	16	26	Après 2031	Extension
Sotteville	Route du Colombier	Habitat	11080	15	17	Avant 2031	Extension
Surtainville	Mont d'Odin	Habitat	24843	16	40	Avant 2031	Extension

Le contenu des OAP à vocation principale d'habitat

L'introduction du rapport des OAP contient plusieurs principes généraux qui s'appliquent à l'ensemble des OAP :

- Insertion dans le tissu urbain existant ;
- Densité urbaine, mixité et économie du sol ;
- Espaces publics ;
- Implantation des constructions et efficacité énergétique ;
- Raccordement sur le maillage existant ;
- Cheminements doux ;
- Trame hydraulique ;
- Trame végétale (pour les orientations concernant la trame végétale, se reporter aux prescriptions et recommandations de l'OAP trame verte et bleue.

Chaque OAP est ensuite organisée sur le même modèle :

Description du site :

- Situation du site dans la commune ;
- Relation par rapport aux équipements, commerces, services de la commune ;
- Composition urbaine avoisinante ;
- Descriptif du site et organisation paysagère ;
- Références cadastrales.

La description du site est accompagnée d'un plan de localisation et de photographies lorsqu'il a été possible d'en réaliser.

Enjeux spécifiques et objectifs :

Il s'agit d'identifier des enjeux propres à chaque secteur, par exemple la localisation dans le périmètre d'un monument historique, la présence d'un risque (notamment le risque de remontée de nappes), des contraintes d'accès, des enjeux d'intégration paysager (préservation du bocage…) ou architecturaux (intégration dans le tissu urbain avoisinant…) …

COMMUNE DE GROSVILLE : « RUE DE L'ÉCURIE »

Description du site

Situation du site dans la commune :	L'OAP « Rue de l'écurie » se situe en extension à l'est du bourg.
Relation par rapport aux équipements, commerces, services de la commune :	Le secteur est situé à environ 400m du centre-bourg à l'ouest (mairie…) et du pôle enfance au nord (école, MAM…).
Composition urbaine avoisinante :	Le secteur est bordé d'un tissu pavillonnaire peu dense sur la frange ouest.
Descriptif du site et organisation paysagère :	Le site nord se compose d'une parcelle cultivée, fermée par des haies. Le site au sud comprend un verger, fermé par des haies.
Références cadastrales	Les parcelles concernées sont les suivantes : ZI5, ZI6.

Enjeux spécifiques et objectifs

- Le site est localisé dans le périmètre d'un monument historique et devra prévoir des prescriptions architecturales et paysagères qualitatives.
- L'accessibilité de la partie sud de l'opération constitue un enjeu.

Localisation et photographie du site

Vue depuis la rue de l'Écurie

Vue sur la parcelle nord

Exemple de présentation de la description du site et des enjeux d'une OAP

Grands principes d'aménagement du site :

- **Structuration de la trame bâtie et programmation ;**
  - Il s'agit d'identifier le type de trame bâtie à réaliser : maisons individuelles, maisons en bande / accolées, logements intermédiaires / collectifs.
  - Les principaux fronts de rue à respecter ou constituer sont identifiés.
  - Un tableau rappelle la superficie du terrain de l'OAP, la densité minimale en logements par hectare, en conformité par le PADD, et le nombre minimum de logements à réaliser.
  - En fonction des secteurs, une programmation en logements locatifs sociaux est également inscrite.
  - Sur certains secteurs soumis à un risque de remontée de nappes, il est précisé que les sous-sols sont interdits.
- **Organisation des déplacements ;**
  - Il s'agit d'identifier d'une part les accès (principaux, secondaires le cas échéant) depuis les routes ou chemins existants, ainsi que les carrefours à sécuriser.
  - D'autre part les principes de la desserte interne de l'opération, par les voiries et liaisons douces.
  - Sur certains secteurs des principes de stationnements sont inscrits (localisation d'îlots mutualisés).
- **Insertion paysagère ;**
  - Il est rappelé les grands principes liés à la préservation de la trame bocagère et à l'aménagement des franges, avec les riverains et avec les espaces ouverts, notamment agricoles.

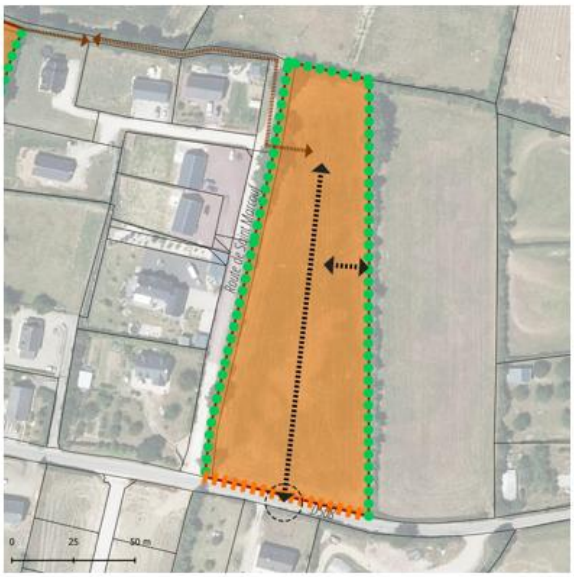
- Il est rappelé que les prescriptions et recommandations de l'OAP trame verte et bleue doivent être pris en compte.
- Sur certains secteurs présentant des vues sur le paysage, une préservation des perspectives est identifiée.
- Les éléments de patrimoine bâti à préserver et valoriser sont également identifiés.

- **Phasage estimatif ;**
  - Le phasage estimatif précise d'une part si la zone sera ouverte à l'urbanisation, sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.
  - Et d'autre part si l'ouverture à l'urbanisation sera réalisée avant 2031 ou après 2031, dans une logique de comptabilité de la consommation foncière au regard de l'objectif zéro artificialisation nette.

Grands principes d'aménagement du site

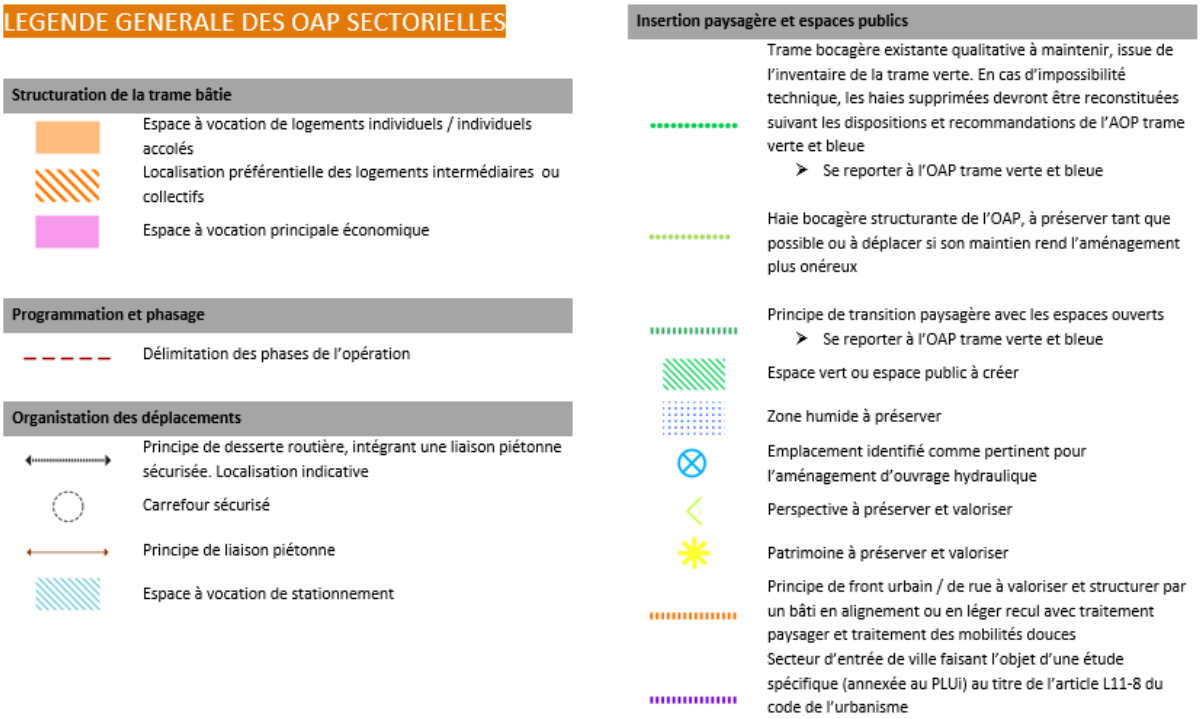
Fiche d'identité du site	
Superficie du terrain	0,87 ha
Densité brute minimum de logements/ha	16 logements / ha
Nombre de logement à créer minimum	14 logements

- **Structuration de la trame bâtie et programmation :**
  - Structurer la trame bâtie avec des constructions de type « Maison individuelle » ou « Maison individuelle accolée / en bande ».
  - Structurer les constructions le long de la RD508 de façon à valoriser l'entrée de bourg.
- **Organisation des déplacements :**
  - Créer un accès unique depuis la RD508.
  - Maintenir un potentiel accès à l'est de l'opération pour une éventuelle extension à long terme.
  - Créer une connexion piétonne à aménager au nord sur l'ancien chemin de Val Moitié en direction des écoles.
- **Insertion paysagère :**
  - Maintenir la trame bocagère et/ou prévoir des haies en frontière physique avec la zone agricole et naturelle. Les haies supprimées (identifiées sur les plans) devront être reconstituées suivant les dispositions et orientations de l'OAP trame verte et bleue.
  - Préserver le vis-à-vis avec les parcelles riveraines par un traitement paysager adapté (notamment par des essences locales).
  - Prendre en compte les dispositions et recommandations de l'OAP trame verte et bleue.
- **Phasage**
  - La zone sera ouverte à l'urbanisation, sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.
  - Phasage / échéancier : avant 2031.



Exemple de présentation des grands principes d'aménagement d'une OAP

Pour chaque OAP, un schéma de principes a été réalisé, afin de localiser les grandes orientations propres à chaque secteur. Une légende unique, présente au début du document, explicite les figurés de ces schémas. Cette légende reprend la trame des Grands principes d'aménagement du site.



Exemple de présentation des grands principes d'aménagement d'une OAP

Le contenu de l'OAP à vocation principale d'économie

L'OAP a vocation économique sur le secteur des Costils partage les principes généraux des OAP à vocation principale d'habitat, et intègre les principes de l'OAP créée dans le cadre de la procédure de modification n°1 du PLU des Pieux.

Les OAP thématiques

L'OAP thématique Trame Verte et Bleue

L'OAP Trame Verte et Bleue est justifiée dans le *Rapport de présentation – Evaluation Environnementale.*

L'OAP thématique Densité

Dans un contexte de réduction de la consommation d'espaces et d'optimisation de l'utilisation du foncier, la Communauté d'Agglomération du Cotentin et les élus du territoire des Pieux ont souhaité encadrer la densification du tissu urbain par une OAP thématique dédiée.

L'OAP densité vise à encadrer la densification du tissu urbain, par orientations à la fois quantitatives et qualitatives :

- Orientations quantitatives : En appliquant une densité minimale cohérente avec les objectifs du PADD et du SCoT. Il s'agit notamment, dans un contexte de réduction de la consommation d'espaces, d'optimiser l'utilisation du foncier résiduel dans les espaces déjà construits. Ces orientations visent notamment à limiter une urbanisation de type « maison individuelle » au centre d'une parcelle et qui grèverait les possibilités d'urbanisation future sur cette même parcelle.
- Orientations qualitatives : L'OAP propose également plusieurs orientations visant à améliorer la qualité des opérations et leur intégration dans le tissu urbain existant. Certaines orientations relèvent de prescriptions, d'autres de recommandations.

Les orientations quantitatives

Elles s'appliquent sur l'ensemble des zones urbaines.

Cependant certains secteurs ont été pré-identifiés et cartographiés. Ces secteurs sont issus de l'analyse des potentialités des zones déjà urbanisées, réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLUi (article L151-5 du code de l'urbanisme).

SECTEURS PRE-IDENTIFIES SUR LA COMMUNE DE SAINT-CHRISTOPHE-DU-FOC

Hameau Mahaut

Foc du Haut

Extrait des cartographies des secteurs pré-identifiés

Elle comporte 3 types de secteurs :

- **Les dents creuses**, qui correspondent aux unités foncières non bâties.
- **Les parcelles densifiables**, qui correspondent aux unités foncières déjà bâties dont la superficie totale et l'emprise du bâti permettent une division parcellaire pour accueillir une ou plusieurs constructions supplémentaires.
- **Les poches aménageables**, qui correspondent à un ensemble d'unités foncières (dents creuses ou parcelles densifiables), de tailles variables, dont la superficie cumulée permet d'accueillir une ou plusieurs constructions supplémentaires.

L'OAP offre toutefois des possibilités d'ajuster ces périmètres afin de tenir compte, par exemple, de la spécificité de certains projets ou de certaines contraintes.

140 secteurs ont été retenus à l'échelle du PLUi, permettant d'encadrer la réalisation de 354 logements.

Le nombre de logements à réaliser est obtenu en multipliant la surface du projet (en ha) par la densité minimale imposée sur la polarité par le PADD (en logements par hectare). Afin de ne pas rendre son application trop rigide, le résultat est arrondi à l'entier inférieur. Sur les cartographies des secteurs pré-identifiés, le nombre de logements à réaliser est indiqué.

Les opérations concernées par l'OAP correspondent aux superficies pour lesquelles la densité minimale impose la réalisation d'au moins 2 logements.

Polarité	Commune	Densité minimale en logements par hectare	Seuil retenu pour l'application de l'OAP
Pôle d'équilibre	Les Pieux	23 logements /ha	870 m² Soit 0,087 ha
Tête de réseau	Flamanville	18 logements /ha	1110 m² Soit 0,111 ha
Commune rurale de proximité	Benoistville, Bricquebosq, Grosville, Pierreville, Saint-Germain-le-Gaillard, Siouville-Hague, Surtainville, Tréauville	16 logements /ha	1250 m² Soit 0,125 ha
Commune rurale	Héauville, Helleville, Le Rozel, Saint-Christophe-du-Foc, Sotteville	15 logements /ha	1333 m² Soit 0,133 ha

Les orientations qualitatives

En plus des orientations quantitatives, il a été proposé d'inscrire dans l'OAP densité des orientations qualitatives, qui visent à améliorer la qualité des opérations en densification sur différentes thématiques : desserte, composition architecturale, intégration paysagère, environnement…

Ces orientations s'appliquent également sur l'ensemble des zones urbaines.

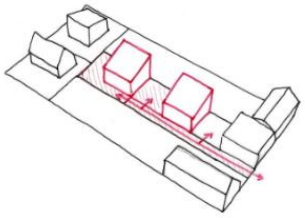
Les orientations sont classées en 2 catégories :

- **Les principes d'aménagement à respecter**, qui sont les orientations qui devront obligatoirement être prises en compte dans les projets ;
- **Les recommandations**, qui ne sont pas obligatoires mais visent à favoriser une densification qualitative.

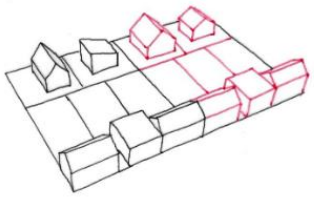
En cas d'impossibilité de respecter les principes d'aménagement et recommandations énoncés, du fait par exemple d'une configuration particulière du parcellaire, une justification argumentée devra être apportée.

Principes d'aménagement à respecter

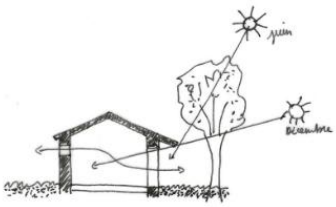
P1 : La **mutualisation des accès** (voiries, stationnements, entrées) devra systématiquement être recherchée, notamment sur les opérations en fond de parcelle ou en drapeau. **Les allées créées devront rester perméables**.



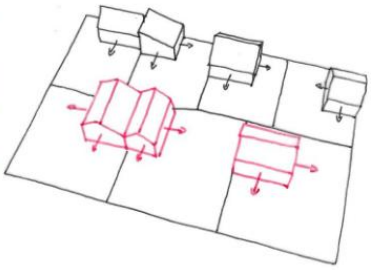
P2 : Le projet devra veiller à une **intégration harmonieuse dans le tissu urbain** existant, en tenant compte des formes urbaines environnantes (alignement, volumétrie, rythme parcellaire, etc.) et en conformité avec le règlement du PLUi.



P3 : Les constructions seront conçues, par leur implantation, volumétrie, matériaux, etc. de façon à **permettre une utilisation optimale de la lumière** naturelle et de l'énergie solaire. Ainsi, une exposition majoritaire des constructions vers le sud devra être privilégiée.



P4 : L'implantation devra permettre de **préserver l'intimité des logements** entre eux (introduire des décrochés dans les volumes pour éviter les vis-à-vis directs, orienter les ouvertures principales vers les vues dégagées, introduire des écrans végétaux).



Extrait des principes d'aménagement à respecte

L'OAP thématique Paysage

L'OAP Paysage vise à préserver et valoriser la richesse paysagère du territoire, qu'elle soit naturelle ou bâtie. Elle formule des orientations visant à :

- Rendre la géographie visible et lisible dans le paysage ;
- Préserver les silhouettes bâties des centres anciens ;
- Garantir la bonne insertion des constructions dans les zones agricoles et naturelles ;
- Conforter et préserver la trame bocagère, qui possède à la fois une valeur écologique et une forte valeur paysagère dans le territoire de Les Pieux ;
- Requalifier les entrées de bourg, traiter les franges urbaines et les grands axes routiers ;
- Améliorer la qualité paysagère des espaces publics dans les centres-bourgs.

L'OAP thématique Climat

L'OAP Climat permet de traduire les engagements du territoire en matière de transition écologique et encourage ainsi les objectifs du PCAET du Cotentin.

Cette OAP vise à anticiper les effets du changement climatique et à améliorer la résilience du bâti et des quartiers face aux aléas naturels, tout en réduisant les îlots de chaleur urbains. Elle se décline en deux axes principaux :

1. Adapter les quartiers et bâtiments aux effets du changement climatique :

- Ventilation naturelle : orientation et implantation du bâti favorisant la circulation de l'air (éviter l'effet « rue-canyon »).
- Végétalisation : plantations au sol, sur les toitures, et aux abords des bâtiments pour créer des microclimats et des zones d'ombre.
- Maintien d'espaces libres : préserver les sols perméables et naturels pour améliorer l'infiltration des eaux et lutter contre la chaleur.
- Réduire le stockage de la chaleur par les matériaux : recours à des matériaux à fort albédo pour limiter l'emmagasinement de chaleur (toitures claires, façades réfléchissantes).

2. Renforcer la résilience du quartier et des bâtiments face au changement climatique :

- Augmenter la résilience du bâti face à l'aléa inondation : implantation du bâti au-dessus des plus hautes eaux connues ; surélévation des équipements techniques ; aménagement adapté des rez-de-chaussée.
- Réduire l'endommagement des constructions et augmenter leur résistance face aux aléas naturels (inondation, retrait/gonflement des argiles, etc.) : conception technique renforcée du bâti dans les zones concernées.

L'OAP thématique Air

L'OAP Air permet de traduire les engagements du territoire en matière de transition écologique et encourage ainsi les objectifs du PCAET du Cotentin.

L'objectif de cette OAP est de limiter l'exposition des populations aux polluants atmosphériques et d'améliorer la qualité de l'air, à travers une série de recommandations en matière d'aménagement :

- Eviter l'implantation des équipements publics dans des secteurs sensibles
- Prévoir des aménagements adaptés pour limiter l'exposition
- Faciliter la dispersion des polluants
- Epurer l'air intérieur
- Favoriser l'utilisation de matériaux non polluants et biosourcés
- Limiter les déplacements en favorisant l'utilisation des modes doux et les transports en commun
- Accompagner et encourager l'évolution des pratiques agricoles moins émettrice de Gaz à Effet de Serre
- Favoriser les rénovations des bâtiments existants afin d'améliorer les performances énergétiques

L'OAP thématique énergie

L'OAP Energie permet également de traduire les engagements du territoire en matière de transition écologique et encourage ainsi les objectifs du PCAET du Cotentin.

Cette OAP vise à accompagner la transition énergétique du Cotentin, en s'appuyant sur deux leviers : le développement des énergies renouvelables et la sobriété énergétique.

1. Dispositions relatives aux énergies renouvelables :

- Valorisation du potentiel local (vent, mer, bois, soleil) pour diversifier le mix énergétique et orienter davantage le territoire vers les énergies renouvelables.
- Veiller à la bonne intégration paysagère des projets d'énergies renouvelables dans le respect des principes paysager
- Développer la production d'énergie renouvelable, en encourageant notamment le développement de l'énergie solaire
- Favoriser la mutualisation des dispositifs énergétiques

2. Dispositions relatives à la sobriété énergétique :

- Orienter vers une conception urbaine et architecturale bioclimatique, des nouvelles constructions
- Faciliter la rénovation des constructions existantes
- Favoriser l'utilisation de matériaux biosourcés et à forte inertie thermique
- Concilier la rénovation énergétique et la préservation du patrimoine

Justification de la cohérence entre les orientations des OAP et les orientations et objectifs du PADD

Cohérence entre les OAP et les orientations de l'axe 1 du PADD

Orientation 1. Protéger et valoriser le patrimoine bâti et naturel du territoire

Orientations du PADD	Principales dispositions édictées par les OAP
Préserver le caractère rural du territoire contribuant à son identité	**Dans les OAP sectorielles :** • Les OAP sectorielles comprennent des orientations qui visent à préserver et valoriser le patrimoine, ainsi que des orientations qui visent à structurer le front urbain. • Les OAP sectorielles concernées par un périmètre de monument historique sont identifiées. **Dans l'OAP TVB :** • L'OAP TVB donne des dispositions pour le maintien des haies bocagères identifiées sur le territoire, qui participent à l'identité rurale du territoire.

Maintenir et favoriser le développement du patrimoine végétal (vergers, bosquets, etc) en milieu rural et urbain	**Dans les OAP sectorielles :**
	• Les OAP sectorielles comprennent différentes orientations qui visent à maintenir et favoriser le développement du patrimoine végétal :
	  ○ Trame bocagère existante qualitative à maintenir, issue de l'inventaire de la trame verte. En cas d'impossibilité technique, les haies supprimées devront être reconstituées suivant les prescriptions et recommandations de l'OAP trame verte et bleue.
	  ○ Principe de transition paysagère avec les espaces ouverts.
	  ○ Espace vert ou espace public à créer.
	  ○ Zone humide à préserver.
	  ○ Perspective à préserver et valoriser.
	• Les OAP sectorielles comprennent des orientations qui visent à développer les liaisons piétonnes, permettant notamment de découvrir le territoire.
	• Les OAP sectorielles renvoient à l'OAP TVB.
	Dans l'OAP densité :
	• L'OAP densité comprend des orientations qualitatives qui visent notamment à maintenir et favoriser le développement du patrimoine végétal :
	  ○ Eviter les clôtures rigides et privilégier des dispositifs végétalisés.

Développer l'attractivité du territoire en s'appuyant sur son socle naturel	

	○ Les arbres existants de qualité devront être conservés ou replacés, sauf justification technique sérieuse. **Dans l'OAP TVB :** • L'OAP TVB donne des dispositions pour le maintien de la trame verte (trame boisée, haies bocagères, nature au sein des espaces bâtis), mais également pour le maintien de la trame bleue (cours d'eau, mares, zones humides). Ceci contribue au maintien du socle naturel du territoire. **Dans l'OAP Paysage :** • Il est prévu différentes orientations qui s'appuient sur le patrimoine naturel pour valoriser les paysages. Ainsi, l'orientation 1 de l'OAP paysage prévoit de préserver les cônes de vue et d'ouvrir les espaces pour rendre la géographie visible et lisible dans le paysage, ce qui participe à l'attractivité du territoire. • L'orientation 3 s'appuie également sur le patrimoine naturel et vise à préserver la silhouette des centres anciens, notamment en conserverant autour des bourgs des espaces ouvert et végétalisé, ce qui participe au maintien et au développement d'un patrimoine végétal en milieu urbain et rural. • Les orientations 5, 6 et 8 de l'OAP visent à requalifier les entrées de bourg, à améliorer le traitement des franges urbaines et des grands axes routiers, en s'appuyant notamment sur le patrimoine naturel, ce qui participe à la valorisation de ce dernier. • L'orientation n°7 de l'OAP vise à requalifier les espaces publics des centres-bourgs, notamment en donnant une place accrue au végétal. Elle contribue également à rendre le territoire plus attractif en valorisant le patrimoine naturel.

Orientation 2. Conforter et valoriser la Trame Verte et Bleue

Orientations du PADD	Principales dispositions édictées par les OAP

Préserver les trames vertes du territoire	**Dans les OAP sectorielles :**
	• Les OAP sectorielles comprennent différentes orientations qui visent à préserver les trames vertes :
	  ○ Trame bocagère existante qualitative à maintenir, issue de l'inventaire de la trame verte. En cas d'impossibilité technique, les haies supprimées devront être reconstituées suivant les prescriptions et recommandations de l'OAP trame verte et bleue.
	  ○ Principe de transition paysagère avec les espaces ouverts.
	  ○ Espace vert ou espace public à créer.
	Dans l'OAP densité :
	• L'OAP densité comprend des orientations qualitatives qui visent notamment à préserver les trames vertes :
	  ○ Le traitement des limites séparatives devra éviter les clôtures rigides et privilégier des dispositifs végétalisés.
	  ○ Les arbres existants de qualité devront être conservés ou replacés, sauf justification technique sérieuse.
	Dans l'OAP TVB :
	• L'OAP TVB donne des dispositions pour le maintien de la trame verte (trame boisée, haies bocagères, nature au sein des espaces bâtis).
	Dans l'OAP Paysage :
	• L'orientation 4 vise à préserver et conforter la trame bocagère qui possède en plus d'une valeur écologique une forte valeur paysagère.
	• L'orientation 7 qui traite de la relocalisation des espaces publics des centres bourgs et qui incite au prolongement de la trame verte dans les centres bourgs, ce qui participe à la valorisation de cette dernière.

Protéger les trames bleues et les milieux aquatiques,	**Dans les OAP sectorielles :**
	• Les OAP sectorielles comprennent différentes orientations qui visent à protéger les trames bleues :
	  ○ Zone humide à préserver.
	Dans l'OAP densité :
	• L'OAP densité comprend des orientations qualitatives qui visent notamment à protéger les trames bleues :
	  ○ Privilégier une gestion intégrée des eaux pluviales à l'échelle du projet d'aménagement.
	Dans l'OAP TVB :
	• L'OAP TVB donne des dispositions pour le maintien de la trame bleue (cours d'eau, mares, zones humides).

S'appuyer sur les zones Natura 2000 pour créer des continuités écologiques avec les territoires limitrophes.	/

Orientation 3. Préserver la ressource en eau, accroitre la résilience du territoire face au changement climatique

Orientations du PADD	Principales dispositions édictées par les OAP
Prendre en compte la notion de risque naturel	**Dans les OAP sectorielles :** • Les secteurs concernés par le risque de remontée de nappes sont identifiés. Les sous-sols y sont interdits en raison de la proximité de la nappe phréatique sur les secteurs concernés **Dans l'OAP Paysage :** • L'orientation 7, qui porte sur la requalification des espaces publics des centres-bourgs en encourageant la gestion des eaux pluviales en surface, incite à prendre en compte la gestion de l'eau dans les opérations à venir. **Dans l'OAP Climat :** • L'orientation n°2, relative à la résilience du quartier et des bâtiments face aux changements climatiques, prend également en compte la notion de risque naturel, en énonçant des recommandations visant à : • Augmenter la résilience du bâti face à l'aléa inondation : implantation du bâti au-dessus des plus hautes eaux connues ; surélévation des équipements techniques ; aménagement adapté des rez-de-chaussée. Réduire l'endommagement des constructions et renforcer leur résistance face aux aléas naturels (inondation, retrait-gonflement des argiles, etc.) : conception technique renforcée du bâti dans les zones concernées.
Prendre en compte la gestion de l'eau dans les opérations à venir	**Dans les OAP sectorielles :** • Les OAP sectorielles comprennent différentes orientations qui visent à prendre en compte la gestion de l'eau dans les opérations, notamment pour limiter le ruissellement et en favorisant l'infiltration : ○ Trame bocagère existante qualitative à maintenir, issue de l'inventaire de la trame verte. En cas d'impossibilité technique, les haies supprimées devront être reconstituées suivant les prescriptions et recommandations de l'OAP trame verte et bleue. ○ Principe de transition paysagère avec les espaces ouverts.

	○ Zone humide à préserver. • Certains secteurs fléchés pour le développement de l'habitat (la Fosse aux Pieux, secteur du bourg à Tréauville) ne sont pas ouverts dans l'immédiat et classés en zone 2AU (non couverte pas des OAP), en raison d'insuffisance des capacités d'assainissement. **Dans l'OAP densité :** • L'OAP densité comprend des orientations qualitatives qui visent à prendre en compte la gestion de l'eau dans les opérations : ○ Privilégier une gestion intégrée des eaux pluviales à l'échelle du projet d'aménagement. ○ Les opérations non reliées à l'assainissement collectif pourront envisager un assainissement autonome regroupé. **Dans l'OAP TVB :** • L'OAP TVB donne des dispositions pour le maintien de la trame bleue (cours d'eau, mares, zones humides). **Dans l'OAP Paysage :** • L'orientation 7 qui porte sur la requalification des espaces publics des centres-bourgs et quiincite à une meilleure gestion des eaux pluviales en surface, ce qui participe à la prise en compte du risque naturel notamment en limitant les phénomènes de ruissellement qui peuvent entrainer des inondations. **Dans l'OAP Climat :** • L'orientation 1, qui porte sur les dispositions relatives à l'adaptation du quartier et des bâtiments face au changement climatique, prend en compte la gestion de l'eau dans les opérations à venir, en incitant au maintien d'espace libre pour l'infiltration des eaux de pluie en milieu urbain.
Gérer les besoins en eau pour l'agriculture, à travers la protection des haies, alignements remarquables et des fonctionnalités de la Trame Verte et Bleue.	**Dans les OAP sectorielles :** • Les OAP sectorielles comprennent différentes orientations qui visent notamment à protéger les haies : ○ Trame bocagère existante qualitative à maintenir, issue de l'inventaire de la trame verte. En cas d'impossibilité technique, les haies supprimées devront être reconstituées suivant les prescriptions et recommandations de l'OAP trame verte et bleue. ○ Principe de transition paysagère avec les espaces ouverts. **Dans l'OAP densité :** • L'OAP densité comprend des orientations qualitatives qui visent notamment à protéger les haies : ○ Le traitement des limites séparatives devra éviter les clôtures rigides et privilégier des dispositifs végétalisés **Dans l'OAP TVB :** • L'OAP TVB donne des dispositions pour le maintien de la trame verte (trame boisée, haies bocagères, nature au sein des espaces bâtis), mais également pour le maintien de la trame bleue (cours d'eau, mares, zones humides).

Cohérence entre les OAP et les orientations de l'axe 2 du PADD

Orientation 1. Prioriser le développement démographique des années à venir en cœur de bourg, via la densification du tissu urbain existant

Orientations du PADD	Principales dispositions édictées par les OAP

Structurer le développement du territoire dans les pôles identifiés au SCoT	**Dans les OAP sectorielles :**
	• Les enveloppes foncières allouées pour le développement de l'habitat, couvertes par des OAP, sont localisées prioritairement dans les pôles identifiés par le SCoT.
	• Les OAP sectorielles respectent un échelonnage des densités minimales au sein de l'armature du SCoT, privilégiant une production plus importante de logements dans les pôles identifiés par le SCoT.
	  ○ Pôle d'équilibre : 23 logements par ha minimum
	  ○ Tête de réseau : 18 logements par ha minimum
	  ○ Communes rurales de proximité : 16 logements par ha minimum
	  ○ Commune rurales : 15 logements par ha minimum
	Dans l'OAP densité :
	• L'OAP densité respecte un échelonnage des densités minimales au sein de l'armature du SCoT, privilégiant une production plus importante de logements dans les pôles identifiés par le SCoT.
	  ○ Pôle d'équilibre : 23 logements par ha minimum
	  ○ Tête de réseau : 18 logements par ha minimum
	  ○ Communes rurales de proximité : 16 logements par ha minimum
	  ○ Commune rurales : 15 logements par ha minimum

Créer 1426 nouveaux logements pour répondre aux besoins démographiques, dont au moins la moitié en densification de l'enveloppe urbaine.	**Dans les OAP sectorielles :** • Les OAP sectorielles retenues permettent de répondre en grande partie aux besoins en logements identifiés. En effet, les OAP sectorielles prévoient la réalisation de 439 logements au minimum. • Certaines OAP sectorielles sont localisées au sein des enveloppes urbaines, permettant de participer à l'objectif de densification (environ 62 logements). **Dans l'OAP densité :** • En imposant une densité minimale pour l'ensemble des opérations situées dans le tissu urbain, l'OAP densité permet également de répondre en grande partie aux besoins en logements. En effet, 140 secteurs ont été pré-identifiés, représentant un potentiel théorique de 354 logements.

Limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF) et l'artificialisation des sols	**Dans les OAP sectorielles :** • En imposant une densité minimale, les OAP sectorielles permettent d'optimiser le foncier et par conséquent de limiter la consommation d'ENAF et l'artificialisation des sols. **Dans l'OAP densité :** • En promouvant une densification plus importante des enveloppes urbaines existante, l'OAP densité permet d'optimiser le foncier et par conséquent de limiter la consommation d'ENAF et l'artificialisation des sols. **Dans l'OAP TVB :** • L'OAP TVB donne des dispositions pour le maintien de la trame verte (trame boisée, haies bocagères, nature au sein des espaces bâtis), mais également pour le maintien de la trame bleue (cours d'eau, mares, zones humides). Ces dispositions visent également à limiter l'impact de l'urbanisation sur les milieux naturels.

Orientation 2. Organiser le territoire en tenant compte des contraintes et risques

Orientations du PADD	Principales dispositions édictées par les OAP
Atteindre une population d'environ 14 520 habitants en 2042	**Dans les OAP sectorielles :** • Les OAP sectorielles retenues permettent de répondre en grande partie aux besoins en logements identifiés, et par conséquent aux objectifs démographiques. **Dans l'OAP densité :** • En imposant une densité minimale pour l'ensemble des opérations situées dans le tissu urbain, l'OAP densité permet également de répondre en grande partie aux besoins en logements identifiés, et par conséquent aux objectifs démographiques.

Répartir le développement démographique sur tout le territoire selon les capacités et les besoins	**Dans les OAP sectorielles :**
	• Les OAP sectorielles retenues sont compatibles avec les capacités du territoire en adduction en eau potable, en traitement des eaux usées et en sécurité incendie.
	• Certains secteurs fléchés pour le développement de l'habitat (a Fosse aux Pieux, secteur du bourg à Tréauville) ne sont pas ouverts dans l'immédiat et classés en zone 2AU (non couverte pas des OAP), en raison d'insuffisance des capacités d'assainissement.
	• Les OAP sectorielles respectent un échelonnage des densités minimales au sein de l'armature du SCoT, privilégiant une production plus importante de logements dans les pôles identifiés par le SCoT.
	  ○ Pôle d'équilibre : 23 logements par ha minimum
	  ○ Tête de réseau : 18 logements par ha minimum
	  ○ Communes rurales de proximité : 16 logements par ha minimum
	  ○ Commune rurales : 15 logements par ha minimum

Prendre en compte les risques naturels, technologiques et nucléaires	**Dans les OAP sectorielles :** • Les secteurs concernés par le risque de remontée de nappes sont identifiés. Les sous-sols y sont interdits en raison de la proximité de la nappe phréatique sur les secteurs concernés. • Les secteurs concernés par le périmètre de mise à l'abri « réflexe » de 2km autour de la centrale nucléaire de Flamanville sont identifiés. **Dans l'OAP Climat :** • L'orientation n°2, relative à la résilience du quartier et des bâtiments face aux changements climatiques, prend également en compte la notion de risque naturel, en énonçant des recommandations visant à : • Augmenter la résilience du bâti face à l'aléa inondation : implantation du bâti au-dessus des plus hautes eaux connues ; surélévation des équipements techniques ; aménagement adapté des rez-de-chaussée. Réduire l'endommagement des constructions et renforcer leur résistance face aux aléas naturels (inondation, retrait-gonflement des argiles, etc.) : conception technique renforcée du bâti dans les zones concernées. **Dans l'OAP Air :** • L'orientation n°1, limiter l'exposition des habitants, prend en compte le risque de pollution atmosphérique et recommande d'éviter l'implantation des équipements publics dans des secteurs sensibles, de prévoir des aménagements adaptés pour limiter l'exposition, de faciliter dans la conception urbaine la dispersion des polluants, d'épurer l'air intérieur en mettant en place des systèmes de ventilation performants.

Orientation 3. Construire une offre en habitat qualitative, diversifiée, répondant aux différentes étapes du parcours résidentiel en cohérence avec les objectifs de sobriété foncière

Orientations du PADD	Principales dispositions édictées par les OAP
Diversifier le parc de logement	**Dans les OAP sectorielles :** • Dans les principales OAP situées sur les communes des Pieux et de Flamanville, en conformité avec le PLH, un objectif de production de logements locatifs sociaux est inscrit. • Dans les OAP sectorielles, les grands principes d'aménagement identifient la trame bâtie, en précisant sur certains secteurs qu'une mixité de formes est attendue (maison individuelle, en bande / accolée, logements intermédiaires, collectifs). Cette mixité de formes favorise une diversification des réponses aux différents besoins.
Proposer une offre de logements permettant de répondre aux besoins spécifiques	
Favoriser le renouvellement urbain et des formes urbaines et architecturales compactes	**Dans les OAP sectorielles :** • En imposant une densité minimale, les OAP sectorielles permettent de favoriser le renouvellement urbain et des formes urbaines et architecturales compactes. **Dans l'OAP densité :** • En promouvant une densification plus importante des enveloppes urbaines existante, l'OAP densité permet de favoriser le renouvellement urbain et des formes urbaines et architecturales compactes. • Au-delà des orientations quantitatives, l'OAP densité prévoit plusieurs orientations qualitatives en ce sens : o La mutualisation des accès. o L'intégration harmonieuse dans le tissu urbain. o L'implantation des annexes sur les périmètres concernés veillera à ne pas grever les possibilités d'urbanisation future. o L'implantation de la construction principale sera réalisée préférentiellement en limite séparative afin de ne pas grever des possibilités d'urbanisation futures. o La mutualisation des aires de stationnement.
Rechercher la mixité fonctionnelle et sociale en développant du logement locatif	**Dans les OAP sectorielles :** • Dans les principales OAP situées sur les communes des Pieux et de Flamanville, en conformité avec le PLH, un objectif de production de logements locatifs sociaux est inscrit. • Certains secteurs prévoient une mixité des fonctions : espaces verts et de loisirs, commerces (Grosville)… Si elle n'est pas explicitement précisée, cette mixité reste autorisée en conformité avec le règlement du PLUi.

Orientation 4. Favoriser une mobilité plus durable et de proximité, levier de l'amélioration du cadre de vie

<table>
<tr><th>Orientations du PADD</th><th>Principales dispositions édictées par les OAP</th></tr>
<tr><td>Renforcer la pratique des mobilités actives pour les déplacements du quotidien</td><td rowspan="3">Dans les OAP sectorielles :
Dans les principes généraux il est indiqué que les cheminements doux s'inscriront dans un maillage global pensé à l'échelle communale, permettant à la fois les circulations transversales au sein des secteurs d'urbanisation future et les circulations vers les différentes polarités du territoire.
Les OAP sectorielles comprennent différentes orientations qui visent notamment à renforcer la pratique des mobilités actives :
Certaines OAP prévoient des principes de liaison piétonne.
L'ensemble des dessertes routières doivent intégrer une liaison piétonne sécurisée.
Lorsque cela s'avère nécessaire les OAP prévoient des carrefours sécurisés à aménager.
Dans l'OAP densité :
L'OAP densité promeut la mutualisation des accès (voiries, stationnements, entrées) et aires de stationnement.
Dans l'OAP Paysage :
L'orientation 7, qui porte sur la requalification des espaces publics des centres-bourgs, énonce qu'il faut accroître la polyvalence d'usages et le confort des usagers, notamment celui des piétons et des cyclistes. Ainsi, l'OAP incite au développement des mobilités douces et à l'amélioration du cadre de vie.
Dans l'OAP Air :
L'orientation n°1, visant à limiter l'exposition des habitants aux polluants atmosphérique invite à limiter les déplacements en favorisant l'utilisation des modes doux et les transports en commun.</td></tr>
<tr><td>Rééquilibrer l'utilisation des transports individuels</td></tr>
<tr><td>Développer les mobilités douces pour les activités de loisir et de tourisme</td></tr>
</table>

Orientation 5. Penser un développement urbain respectueux du patrimoine bâti et naturel ainsi que du cadre de vie

<table>
<tr><th>Orientations du PADD</th><th>Principales dispositions édictées par les OAP</th></tr>
<tr><td>Eviter la dissémination de l'urbanisation sur les terres agricoles</td><td>Dans les OAP sectorielles :
Les OAP sectorielles sont localisées dans les enveloppes urbaines ou en limite des enveloppes urbaines.
Les OAP sectorielles comprennent des orientations d'aménagement des franges qui visent à limiter l'impact visuel des nouvelles constructions.
Dans l'OAP densité :</td></tr>
</table>

	• En promouvant une densification plus importante des enveloppes urbaines existantes, l'OAP densité permet de limiter l'urbanisation sur les terres agricoles. **Dans l'OAP TVB :** • L'OAP TVB donne des dispositions pour le maintien de la trame verte (trame boisée, haies bocagères, nature au sein des espaces bâtis), mais également pour le maintien de la trame bleue (cours d'eau, mares, zones humides). Ces dispositions visent également à limiter l'impact de l'urbanisation sur les milieux naturels et agricoles.
Mettre en valeur et adapter les typologies d'habitat aux différents secteurs géographiques du territoire	**Dans les OAP sectorielles :** • Dans les principes généraux il est indiqué que pour chaque secteur à urbaniser, il s'agit de prendre en considération les caractéristiques physiques, environnementales et urbaines de la zone d'implantation. • Les densités minimales inscrites dans les OAP sectorielles sont hiérarchisées selon l'armature du SCoT. • Les OAP sectorielles comprennent des orientations qui visent à préserver et valoriser le patrimoine, ainsi que des orientations qui visent à structurer le front urbain. • Les OAP sectorielles concernées par un périmètre de monument historique sont identifiées. **Dans l'OAP densité :** • L'OAP densité comprend une orientation d'aménagement qui précise que le projet devra veiller à une intégration harmonieuse dans le tissu urbain existant, en tenant compte des formes urbaines environnantes (alignement, volumétrie, rythme parcellaire, etc.). • Les densités minimales inscrites dans l'OAP densité sont hiérarchisées selon l'armature du SCoT.
Promouvoir des constructions sobres en énergie, pouvant s'intégrer de façon cohérente dans l'espace urbain	**Dans les OAP sectorielles :** • Les OAP promeuvent une densité plus importantes par rapport à l'existant, avec des maisons accolées, voire des logements intermédiaires ou collectifs sur certains secteurs, permettant de favoriser l'inertie thermique. **Dans l'OAP densité :** • L'OAP densité comprend plusieurs orientations qualitatives qui visent notamment à promouvoir des constructions sobres en énergie : o Les constructions seront conçues, par leur implantation, volumétrie, matériaux, etc. de façon à permettre une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire. Ainsi, une exposition majoritaire des constructions vers le sud devra être privilégiée. o L'implantation de la construction principale sera réalisée préférentiellement en limite séparative afin de ne pas grever des possibilités d'urbanisation future, et de profiter de l'inertie thermique des bâtiments voisins.

	○ L'utilisation des surfaces de toiture exposées en été pour recevoir les panneaux photovoltaïques pour la production d'électricité ou des panneaux thermiques pour la production d'eau chaude par exemple, devra être favorisée. La mutualisation des dispositifs de production d'énergie renouvelable pourra être recherchée. **Dans l'OAP TVB :** • L'OAP TVB donne des dispositions pour le maintien de la nature au sein des espaces bâtis, cela permet de renforcer l'intégration des constructions. **Dans l'OAP Climat :** • L'orientation n°1, relative à l'adaptation du quartier et des bâtiments face au changement climatique, promeut la réalisation de constructions sobres énergétiquement, s'intégrant de manière cohérente dans leur environnement. Elle comprend notamment des prescriptions visant à intégrer la circulation des vents dans la conception des quartiers, à encourager le développement de la végétation sur et autour du bâti, et à réduire le stockage de la chaleur par les matériaux. **Dans l'OAP Air :** • L'orientation n°1, limiter l'exposition des habitants, promeut également la réalisation de constructions sobres énergétiquement, en encourageant à l'utilisation de matériaux non polluants et biosourcés et en encourageant la rénovation des bâtiments existants afin d'améliorer leur performance énergétique. **Dans l'OAP énergie :** • L'orientation n°2, relative à la sobriété énergétique, promeut également la réalisation de constructions sobres énergétiquement, en encourageant une conception urbaine et architecturale bioclimatique, des nouvelles constructions, en encourageant la rénovation des constructions existantes, l'utilisation de matériaux biosourcés et à forte inertie thermique, tout en conciliant ces opérations avec la préservation du patrimoine.

Cohérence entres les OAP et les orientations de l'axe 3 du PADD

Orientation 1. Favoriser le maintien et le développement des services, commerces et équipements au sein des centres-bourgs et des centralités

Orientations du PADD	Principales dispositions édictées par les OAP
Pérenniser et structurer l'offre artisanale, commerciale et de service	**Dans les OAP sectorielles :** • L'OAP de la rue du Calvaire à Grosville prévoit le développement de l'activité d'activités de centre-bourg. • Certaines OAP prévoient l'aménagement d'espaces verts et de loisirs permettant de préserver et de valoriser la vitalité des bourgs. • L'OAP Clairefontaine à Siouville-Hague prévoit l'accueil en rez-de-chaussée de logements collectifs des cases commerciales et d'activités.
Préserver et renforcer la vitalité des cœurs de ville	
Permettre le maintien de l'ensemble des activités présentes (pêche, loisirs, …),	

Orientation 2. Structurer et exploiter les potentiels économiques, industriels et technologiques

Orientations du PADD	Principales dispositions édictées par les OAP
Organiser les unités économiques existantes	**Dans les OAP sectorielles :** • L'OAP des Costils, à vocation économique, vise à organiser l'extension et le développement de la principale zone d'activités sur le territoire des Pieux.
Disposer d'une offre de foncier suffisante pour accueillir les activités industrielles et artisanales	
Optimiser les implantations des activités	

Favoriser une économie circulaire autour de la gestion des déchets	• /
Développer la production d'énergies renouvelables	**Dans l'OAP densité :** • L'OAP densité dispose d'une orientation qui favorise la production d'énergie renouvelable : L'utilisation des surfaces de toiture exposées en été pour recevoir les panneaux photovoltaïques pour la production d'électricité ou des panneaux thermiques pour la production d'eau chaude par exemple, devra être favorisée. La mutualisation des dispositifs de production d'énergie renouvelable pourra être recherchée. **Dans l'OAP énergie :** • L'orientation n°1, relative aux énergies renouvelables, incite à la production d'énergie renouvelable en encourageant notamment le développement de l'énergie solaire, en favorisant la mutualisation des dispositifs énergétiques, en incitant à l'intégration de solutions photovoltaïques sur les toitures et/ou les ombrières de parkings, en privilégiant le raccordement aux réseaux de chaleur urbains et en encourageant le développement de bornes de recharge électrique, tout en veillant à leur bonne intégration paysagère.
Renforcer l'accessibilité numérique du territoire que ce soit en termes de couverture numérique	• /

Orientation 3. Accompagner l'évolution de la centrale nucléaire, pôle d'emploi structurant du Cotentin

Orientations du PADD	Principales dispositions édictées par les OAP
Eviter les conflits d'usage (trafic, stationnement…) en lien avec la centrale de Flamanville	**Dans les OAP sectorielles :** • Les OAP de la commune de Flamanville doivent prendre en compte le périmètre du Plan Particulier d'Intervention de la centrale nucléaire EPR de Flamanville, et les obligations qui en découlent.
Prendre en compte les impacts socio-économiques liés à la fin du chantier du CNPE	• /

Agir sur l'offre d'hébergement pour les travailleurs saisonnier et travailleurs du CNPE	• /
Intégrer les contraintes et risques associés à l'activité de la centrale dans les réflexions relatives à l'aménagement du territoire	**Dans les OAP sectorielles :** • Les secteurs concernés par le périmètre de mise à l'abri « réflexe » de 2km autour de la centrale nucléaire de Flamanville sont identifiés.

Orientation 4. Soutenir le développement de l'offre touristique

Orientations du PADD	Principales dispositions édictées par les OAP
Renforcer les activités de nautisme sur le territoire	• /
Développer une offre d'hébergement touristique orientée vers les groupes et les familles	• /
Prêter une vigilance particulière aux stationnements des véhicules aux abords du littoral et des sites touristiques	• /

Orientation 5. Maintenir et valoriser l'agriculture

Orientations du PADD	Principales dispositions édictées par les OAP
Préserver les exploitations et les terres agricoles primordiales, facteur économique du territoire	**Dans les OAP sectorielles :** • En imposant une densité minimale, les OAP sectorielles permettent d'optimiser le foncier et par conséquent de limiter la consommation de terres agricoles. **Dans l'OAP densité :** • En promouvant une densification plus importante des enveloppes urbaines existante, l'OAP densité permet d'optimiser le foncier et par conséquent de limiter la consommation de terres agricoles.
Valoriser les exploitations locales et leurs activités	• /
Permettre les évolutions des exploitations agricoles, nécessaires au maintien d'une activité économique viable	**Dans l'OAP Paysage :** • L'orientation X, vise tout en permettant l'évolution des exploitations agricoles à garantir la bonne insertion des constructions. **Dans l'OAP Air :** • L'orientation 1, qui vise à limiter l'exposition des habitants aux polluants atmosphériques, accompagne et encourage l'évolution des pratiques agricoles.

JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE

Préambule

L'étalement urbain et la consommation d'espaces résultent de plusieurs causes cumulatives. Ces phénomènes s'expliquent notamment par l'insuffisance et l'inadaptation de l'offre par rapport à la demande de logements dans les communes, et par une propension des acteurs de la construction à opter pour la périurbanisation au détriment de la densification et du renouvellement des cœurs de bourgs. Cette périurbanisation aboutit à un allongement des déplacements au quotidien, à un besoin croissant en équipements et infrastructures publiques, à une hausse des émissions de gaz à effet de serre, à une diminution et un mitage des espaces naturels et agricoles, ainsi qu'à l'irréversibilité quasi systématique de l'imperméabilisation des sols.

La lutte contre l'étalement urbain est l'un des axes majeurs de la loi ALUR (mars 2014), qui a renforcé les obligations des documents d'urbanisme en matière d'analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, et les exigences en termes de renouvellement urbain et de densification de l'habitat. En effet, depuis cette loi, l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme prévoit que le PLUi « *analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.* ».

De plus, la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite **loi « Climat et résilience »**, fixe des objectifs ambitieux afin de lutter contre l'artificialisation des sols. L'article 191 dispose que : « ***Afin d'atteindre l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050, le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix années suivant la promulgation de la présente loi doit être tel que, sur cette période, la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant cette date.*** *Ces objectifs sont appliqués de manière différenciée et territorialisée, dans les conditions fixées par la loi.* ».

Par ailleurs, la notion de consommation d'espaces est définie par l'article 194 de la loi dite « Climat et résilience » : « *la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers est entendue comme* ***la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné*** ».

Ainsi L'analyse de la consommation d'espaces est essentielle dans le cadre de l'élaboration d'un PLUi. Cette analyse permet d'évaluer l'impact de l'urbanisation sur les espaces naturels, agricoles et forestiers, tout en prenant en compte la capacité de densification des espaces bâtis existants. Elle met en lumière les stratégies de réduction de l'artificialisation des sols et de limitation de l'étalement urbain, qui sont des priorités pour préserver l'environnement et répondre aux enjeux climatiques. L'objectif est de modérer la consommation de l'espace et de favoriser la réutilisation des espaces déjà urbanisés, tout en s'assurant que les dynamiques économiques et démographiques soient respectées.

Cette analyse joue un rôle clé dans la mise en oeuvre d'une politique d'aménagement qui respecte les objectifs de zéro artificialisation nette des sols d'ici 2050. Elle permet de garantir que les décisions prises au niveau local s'inscrivent dans une vision cohérente et durable de l'aménagement du territoire, en tenant compte des spécificités et des besoins de chaque territoire tout en respectant les engagements nationaux en matière de réduction de l'impact environnemental.

En ce sens, le PLUi des Pieux doit modérer la consommation d’espace, notamment en assurant la densification du tissu urbain existant.

Justification des objectifs de croissance démographique et de production de logements

Pour rappel, le PLUi doit être compatible avec différents documents dont le SCoT et le PLH pour les objectifs de logements.

Les objectifs issus du SCoT du Cotentin intégrés au PADD

Le PADD du PLU infracommunautaire des Pieux s'inscrit dans les objectifs portés par le SCoT du Pays du Cotentin, approuvé le 15 décembre 2022, en matière de croissance démographique et de production de logements associée. Ces objectifs reposent sur une réflexion prospective menée dans le cadre de la révision du SCoT et basée sur différents critères (voir le volet explication des choix retenus du SCoT).

Le PADD prévoit ainsi l'accueil de 935 habitants, et la réalisation de 1426 nouveaux logements sur 20 ans, conformément au SCoT Pays du Cotentin.

Les objectifs démographiques

A horizon 20 ans, le PLUi des Pieux, conformément au SCoT Pays du Cotentin, doit accueillir 935 habitants supplémentaires pour atteindre environ 14 520 habitants.

Terrioire	Typologie de polarité	Population supplémentaire Phase 1 : 6 ans	Population supplémentaire Phase 2 : 8 ans	Population supplémentaire Phase 3 : 6 ans	Total sur 20 ans
PLUI Les Pieux	*Pôle d'équilibre*	*45*	*100*	*139*	*3 000*
	Tête de réseau	*23*	*51*	*71*	*1 830*
	Rurale de proximité	*62*	*142*	*199*	*7 250*
	Rurale	*15*	*36*	*52*	*2 440*
	Total	**145**	**329**	**461**	**14 520**

Répartition des objectifs démographiques par types de polarités sur 20 ans

Source : DOO du SCoT (p.65)

Les objectifs de production de logements

A horizon 20 ans, le PLUi des Pieux doit produire un minimum de 1425 nouveaux logements afin de répondre aux besoins démographiques, conformément au SCoT Pays du Cotentin.

Il est à noter que « sont considérés comme nouveaux logements ceux issus de la construction neuve, de la remise sur le marché de logements vacants, du changement de destination de constructions existantes et de renouvellement urbain. »

Terrioire	Typologie de polarité	Besoin en lgts Phase 1 : 6 ans	Besoin en lgts Phase 2 : 8 ans	Besoin en lgts Phase 3 : 6 ans	Besoin en lgts sur 20 ans
PLUI Les Pieux	*Pôle d'équilibre*	*88*	*159*	*187*	*434*
	Tête de réseau	*45*	*81*	*95*	*221*
	Rurale de proximité	*121*	*225*	*267*	*613*
	Rurale	*30*	*58*	*69*	*157*
	Total	**284**	**523**	**618**	**1 425**

Répartition des besoins en logements sur 20 ans

Source : DOO du SCoT (p.73)

Les objectifs issus du PLH de la Communauté d'Agglomération du Cotentin

Le Programme Local de l'Habitat qui s'étend sur la période 2022-2027 et dont le prochain PLH est en cours d'élaboration s'est appuyé sur les données fournies par le SCoT Pays du Cotentin.

En cohérence avec les travaux menés pour la révision du SCoT, le PLH évalue le besoin en nouveaux logements à 4 652 logements en 6 ans, soit 775 logements par an sur l'ensemble de la Communauté d'agglomération du Cotentin.
Ce chiffre repose sur les postulats suivants, arrêtés par le SCoT :

- Taux annuel d'accroissement de population : +0,22 %, soit 2 627 habitants supplémentaires
- 1,97 personne par logement en 2040
- Taux de vacance de 7 % en 2040.

Objectif de production de logements territorialisa par le PLH pour le PLUi de Les Pieux :

Armature	Objectif de production 2022-2027
Pôle d'équilibre	104
Tête de réseau	53
Communes rurales de proximité	145
Communes rurales	37
Total	**339**

Source : PLH de la Communauté d'agglomération du Cotentin (p.33)

Ainsi, le Programme local de l'habitat de la Communauté d'agglomération du Cotentin, élaboré sur la base des orientations et hypothèses démographiques du SCoT du Pays du Cotentin, s'inscrit dans un cadre stratégique auquel le PADD du PLUi des Pieux est lui-même compatible.

Les clés de répartition retenues pour le territoire des Pieux

Afin de répartir les objectifs précités entre les différentes communes au sein de chaque armature urbaine définie par le SCoT, il a été proposé aux élus de tenir compte des spécificités de chaque commune.

La répartition des objectifs de croissance démographique et de production de logements s'établit ainsi comme suit :

- Les Pieux, en tant que seule commune **« Pôle d'équilibre »,** bénéficie de l'ensemble de l'enveloppe définie pour son niveau de pôle.
- Flamanville, en tant que seule commune **« Tête de réseau »,** bénéficie de l'ensemble de l'enveloppe définie pour son niveau de pôle.
- La répartition des objectifs de production au sein des **« communes rurales de proximité** » et des **« communes rurales »** se fonde sur 5 critères de pondération :
  - Critère 1 : Un seuil de 20 logements par commune rurale de proximité, 10 logements pour les communes rurales ;
  - Critère 2 : La répartition actuelle de la population au sein de ces communes (application au ratio) ;
  - Critère 3 : La présence d'une station d'épuration, ou non au sein de ces communes (majoration si présence d'une station) ;
  - Critère 4 : La répartition actuelle des équipements, commerces et services au sein de ces communes (majoration si présence d'équipements, commerces et services) ;
  - Critère 5 : La localisation, ou non, auprès du littoral (pénalité si localisé en littoral) ;
  - Critère 6 : La présence de risques naturels, nucléaires et industriels (pénalité si présence de risques) ;

Application de la clé de répartition sur la production de logements

			Critère 1*		Critère 2*		Critère 3**		Critère 4*		Critère 5**		Critère 6**			
Armature	Commune	Objectifs prod. logements 2022-2042	Minimum à produire	Lgts restants	Part de la population (par armature)	Lgts	Assainissement	Lgts	BPE(équipements)	Lgts	Commune non-littorale	Lgts	Risques	Lgts	TOTAL	Part de la production
Pôle d'équilibre	Les Pieux	434	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	**434**	100%
Tête de réseau	Flamanville	222	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	**222**	100%
Commune rurale de proximité	Benoîtville	613	**20**	453	10%	**9**	1	**26**	17	**12**	1	**15**	**2,5**	**8**	**90**	15%
	Bricquebosq		**20**		9%	**9**		**0**	8	**6**	1	**15**	**4,0**	**12**	**62**	10%
	Grosville		**20**		12%	**11**		**0**	12	**9**	1	**15**	**5,5**	**17**	**72**	12%
	Pierreville		**20**		12%	**11**		**0**	13	**9**	1	**15**	**4,0**	**12**	**67**	11%
	Saint-Germain-le-Gaillard		**20**		12%	**11**		**0**	14	**10**	1	**15**	**5,5**	**17**	**73**	12%
	Siouville-Hague		**20**		15%	**14**	1	**26**	30	**22**	0	**0**	**3,0**	**9**	**90**	15%
	Surtainville		**20**		18%	**16**	1	**26**	24	**17**	0	**0**	**2,5**	**8**	**87**	14%
	Tréauville		**20**		12%	**11**	0,5	**13**	8	**6**	1	**15**	**2,5**	**8**	**72**	12%
	sous total		***160***	*453*	*100%*	***91***	*3,5*	***91***	*126*	***91***	*6*	***91***	*30*	***91***	***613***	*100%*
Commune rurale	Héauville	157	**10**	107	21%	**5**		**0**	6	**5**		**0**	**3**	**4**	**23**	15%
	Helleville		**10**		26%	**5**		**0**	7	**6**	1	**7**	**5**	**6**	**34**	22%
	Le Rozel		**10**		12%	**2**	1	**21**	3	**2**		**0**	**2**	**2**	**38**	24%
	Saint-Christophe-du-Foc		**10**		20%	**4**		**0**	3	**2**	1	**7**	**4**	**5**	**29**	18%
	Sotteville		**10**		22%	**5**		**0**	7	**6**	1	**7**	**4**	**5**	**33**	21%
	sous total		***50***	*107*	*1*	***21***	*1*	***21***	*26*	***21***	*3*	***21***	*17*	***21***	***157***	*100%*
TOTAL		1426													**1426**	

*Précisions méthodologique :

- Les critères 2,3,4,5,6 représentent chacun un cinquième des logements restants par critère après déduction du critère 1
- Critère 3 Tréauville : 0,5 car centre-bourg non couvert par le réseau
- Tréauville, par sa configuration (population majoritairement située en secteur non-littoral) n'est pas considérée comme une commune littorale
- Critère 6 : score calculé en fonction de la présence de risques remontées de nappes (-1), de submersion marine (-1), des aléas retrait-gonflement des argiles (-1), des mouvements de

terrain (-1), de la présence d'installations classées (-1), de la localisation au sein de la zone d'aléa cinétique rapide (-1)

	Remontées nappes	Submersion marine	Retrait-gonflement	Mouvement de terrain	Installations classées	Zone aléa cinétique rapide	Total
Benoistville	0	1,0	0,5	0,0	0,0	1,0	2,5
Bricquebosq	0	1,0	0,5	1,0	0,5	1,0	4,0
Grosville	1	1,0	1,0	1,0	0,5	1,0	5,5
Pierreville	0	1,0	0,5	1,0	0,5	1,0	4,0
Saint-Germain-le-Gaillard	1	1,0	0,5	1,0	1,0	1,0	5,5
Siouville-Hague	0	1,0	0,0	1,0	1,0	0,0	3,0
Surtainville	0	0,0	0,0	0,5	1,0	1,0	2,5
Tréauville	0	1,0	0,5	0,5	0,5	0,0	2,5
Héauville	0	1,0	0,5	1,0	0,5	1,0	4,0
Helleville	0,5	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	5,5
Le Rozel	0	0,0	0,5	0,0	1,0	1,0	2,5
Saint-Christophe-du-Foc	0,5	1,0	0,5	1,0	1,0	1,0	5,0
Sotteville	0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	5,0

*Sources des données utilisées :

- Critère 1 : seuil
- Critère 2 : INSEE RP 2019
- Critère 3 : CAC (données SIG), DDTM
- Critère 4 : BPE 2020
- Critère 5 : où 1 = oui (commune non littorale).
- Critère 6 : IGN, Géorisques, Dreal Normandie, PPI de Flamanville

Synthèse des objectifs de croissance démographique et de production de logements

Le tableau ci-dessous présente la répartition retenue des objectifs de production de logements issus du PADD sur la période 2021-2041, réalisée via l'application des clés de répartition. Ces clés de répartitions sont également appliquées aux objectifs démographiques issus du PADD pour la même période. Il s'agit des objectifs vers lesquels les communes doivent tendre.

L'objectif de production de logements en densification des enveloppes urbaines existantes, inscrit au PADD, est également décliné par commune en suivant les clés de répartition. Pour rappel cet objectif est de **56% pour le Pôle d'équilibre** et la **Tête de réseau** et de **50% pour les communes rurales de proximité** et **communes rurales**.

Répartition des objectifs démographiques et de production de logements du PADD

Armature	Commune	Objectifs démographiques 2022-2042	TCAM* 2022-2042	Répartition des objectifs démographiques 2022-2042	Objectifs de production logements 2022-2042	Dont logements en densification des enveloppes urbaines.
Pôle d'équilibre	Les Pieux	284	0,50%	284	434	243
Tête de réseau	Flamanville	145	0,41%	145	222	124
Commune rurale de proximité	Benoistville	403	0,29%	59	90	54
	Bricquebosq			41	62	34
	Grosville			47	72	37
	Pierreville			44	67	35
	Saint-Germain-le-Gaillard			48	73	39
	Siouville-Hague			59	90	39
	Surtainville			57	87	34
	Tréauville			47	72	35
	sous total			*403*	*613*	*306*
Commune rurale	Héauville	103	0,22%	15	23	9
	Helleville			22	34	17
	Le Rozel			25	38	23
	Saint-Christophe-du-Foc			19	29	14
	Sotteville			21	33	16
	sous total			*103*	*157*	*79*
TOTAL		935	0,33%	935	1426	1426

**TCAM : Taux de Croissance Annuel Moyen*

Analyse des capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis

L'article L. 151-4 du Code de l'urbanisme prévoit la nécessité de conduire une étude des capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, dans le rapport de présentation du PLUi, notamment en lien avec les objectifs de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) et de gestion économe de l'espace établis et la loi Climat et Résilience du 22 août 2021.

Cette étude permet de justifier la mobilisation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). En effet, c'est à l'issue de l'analyse des capacités de densification et de renouvellement du tissu urbain existant que peut être envisagée, de manière argumentée, la consommation d'ENAF pour répondre aux besoins en matière d'habitat, d'activités économiques et d'équipements à l'échelle du territoire.

Le SCoT du Pays du Cotentin approuvé en 2022, dans l'objectif 6.1.2 de son Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), renforce l'intensité du développement résidentiel au sein de l'enveloppe urbaine existante.

De plus, le PADD dans son orientation 1 axe 2 « Prioriser le développement démographique des années à venir en cœur de bourg, via la densification du tissu urbain existant » se fixe également pour objectif de limiter la consommation d'ENAF, notamment en privilégiant une densification au sein des espaces bâtis.

Potentiel de densification pour l'habitat

Méthodologie

Ainsi, pour répondre aux exigences réglementaires ainsi qu'aux objectifs chiffrés définis par le SCoT du Pays du Cotentin et du PADD du PLUi de Les Pieux, une étude de densification a été menée sur le territoire de Les Pieux.

Cette étude a pour objectif d'identifier les potentiels fonciers dits « densifiables » au sein des enveloppes urbaines existantes. La **notion de « potentiel foncier » désigne les surfaces bâties ou non bâties situées dans l'enveloppe agglomérée, potentiellement urbanisables ou réutilisable**s en renouvellement urbain, en tenant compte d'un certain nombre de contraintes.

Prise en compte du potentiel de densification dans les enveloppes urbaines existantes

Délimitation des enveloppes urbaines existantes

Dans un premier temps, les zones urbaines susceptibles d'accueillir de la densification ont été déterminées sur la base des critères du SCoT du Pays du Cotentin.

La délimitation des zones urbaines est définit dans la partie «*Délimitation des enveloppes urbaines existantes* dans le volet *Justification des dispositions du règlement assurant la mise en œuvre du PADD*» du rapport de justification.

Dans un second temps, ont été identifié parcelles non bâties situées au sein des zones urbaines définies.

Cette analyse a été menée à une échelle parcellaire, afin d'évaluer la capacité réelle de chaque espace à accueillir de la densification. Elle a été produite à partir une analyse de la photo-aérienne couplée à une analyse des élus plus proche du territoire. Afin qu'il apporte leur connaissance du terrain, notamment la topographie, les éléments de paysage, …

Le potentiel de densification dans les zones urbanisées peut être divisé en trois catégories principales :

- les dents creuses
- les parcelles densifiables pouvant faire l'objet de divisions parcellaires
- les poches aménageables, correspondant à des secteurs regroupant plusieurs dents creuses et / ou des parcelles densifiables accolées, formant une superficie cumulée conséquente et libres de toute construction au sein du tissu urbain existant

Cette analyse a été menée de manière fine : dans un premier temps, des potentialités brutes ont été identifiées, correspondant à des gisements fonciers. Dans un second temps, les potentialités nettes ont été déterminées, en excluant les potentialités foncières présentant des contraintes empêchant leur urbanisation.

Les potentialités brutes

Les **dents creuses** : elles correspondent aux parcelles libres de toute construction, en répondant aux critères suivants :

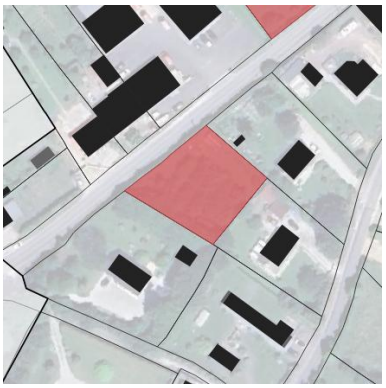
- **Intégration au tissu bâti** : elles sont situées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante, et sont entourées sur au moins trois côtés par des espaces artificialisés (constructions, voiries, etc.) ;
- **Accessibilité** : elles présentent une possibilité d'accès depuis les voies et emprises publiques existantes présentant des caractéristiques et dimensions suffisantes ;
- **Dimension et occupation du sol** : elles présentent une superficie minimale d'au moins 300 m² pour l'implantation d'une construction nouvelle. En-dessous de ce seuil, les parcelles non bâties ne sont pas identifiées comme des dents creuses.

Les **parcelles densifiables** : elles correspondent aux parcelles déjà bâties dont la superficie totale et l'emprise du bâti permettent une division parcellaire pour accueillir une ou plusieurs constructions supplémentaires. Elles répondent aux critères suivants :

- **Intégration au tissu bâti** : elles sont situées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante ;
- **Accessibilité** : elles présentent une possibilité d'accès depuis les voies et emprises publiques existantes, présentant des caractéristiques et dimensions suffisantes ;
- **Superficie et distance par rapport aux constructions existantes** : elles présentent une superficie minimale d'au moins 400 m² pour l'implantation d'une construction nouvelle.

Les **poches aménageables** : elles correspondent à des secteurs regroupant plusieurs dents creuses et / ou des parcelles densifiables accolées, formant une superficie cumulée conséquente et libres de toute construction au sein du tissu urbain existant. Le caractère à la fois stratégique et complexe de

l'urbanisation future de ces potentialités au sein de l'enveloppe urbaine, justifie de les comptabiliser indépendamment des autres potentialités.



Potentiel de type dent creuse

Potentiel de type parcelle densifiable

Potentiel de type poche aménageable

Synthèse des potentialités brutes identifiées

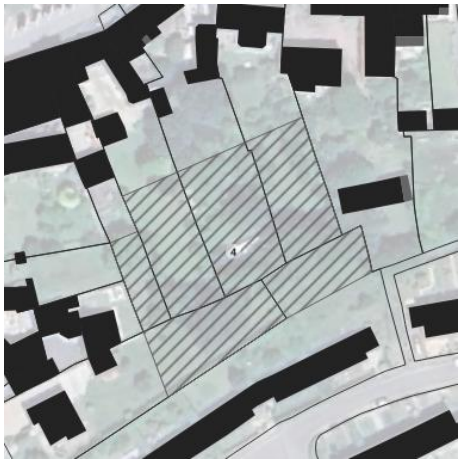
Il ressort de cette analyse un potentiel brut de de 125 hectares sur le territoire des Pieux, répartis de la façon suivante :

Armature	Commune	Dent creuse (ha)	Parcelle densifiable (ha)	Poche aménageable (ha)	Total général (ha)
Pôle d'équilibre	Les Pieux	20,4	14,1	1,6	**36,2**
Tête de réseau	Flamanville	6,8	7,4	2,5	**16,6**
Commune rurale de proximité	Benoîstville	2,3	2,5		**4,8**
	Bricquebosq	2,5	4,4	0,2	**7,1**
	Grosville	2,0	3,8	0,1	**5,9**
	Pierreville	3,1	4,7		**7,7**
	Saint-Germain-le-Gaillard	3,8	3,1		**6,9**
	Siouville-Hague	2,7	1,9	0,3	**4,9**
	Surtainville	9,9	3,3	0,6	**13,8**
	Tréauville	1,3	2,0		**3,4**
	ss total	27,5	25,7	1,2	**54,4**
Commune rurale	Héauville	3,8	0,6		**4,5**
	Helleville	1,9	1,0	0,1	**3,0**
	Le Rozel	1,3	0,6	0,0	**1,9**
	Saint-Christophe-du-Foc	0,3	0,8	0,1	**1,2**
	Sotteville	1,2	1,4	0,2	**2,8**
	ss total	11,1	6,4	0,5	**18,0**
TOTAL		**65,8**	**53,6**	**5,8**	**125,2**

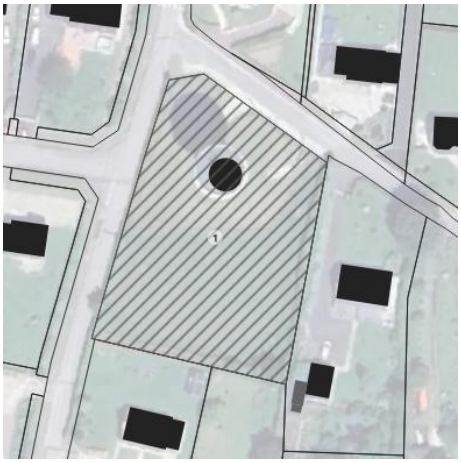
Les potentialités nettes

Suite à l'identification des potentialités brutes, une analyse plus fine a été réalisée afin d'exclure les potentialités foncières présentant des contraintes, empêchant leur urbanisation. Ces contraintes peuvent être de divers ordres et ce sont les contraintes suivantes qui ont été prises en considération :

1. **Terrain attaché à un établissement public, une activité économique, stationnement ;**
2. **Construction réalisée, en cours, PC accordé ;**
3. **Existence d'un risque, présence d'une zone humide, d'une nuisance ou d'une servitude**
4. **Absence d'accès, contrainte topographique, configuration parcellaire inadaptée ;**
5. **Boisement, parc, patrimoine à préserver.**



Exemple de potentialité exclue lié à une problématique d'accès



Exemple de potentialité exclue lié à la présence d'un château d'eau

Synthèse des potentialités nettes retenues

Il ressort de cette analyse un potentiel net de de 63,3 hectares sur le territoire des Pieux, répartis de la façon suivante :

Armature	Commune	Dent creuse (ha)	Parcelle densifiable (ha)	Poche aménageable (ha)	Total général (ha)
Pôle d'équilibre	Les Pieux	**7,7**	**4,6**	**0,8**	**13,1**
Tête de réseau	Flamanville	**2,1**	**3,4**	**2,1**	**7,6**
Commune rurale de proximité	Benoîtville	1,5	1,9	0,0	**3,4**
	Bricquebosq	1,9	3,6	0,2	**5,7**
	Grosville	1,5	2,6	0,1	**4,3**
	Pierreville	2,1	4,0	0,0	**6,1**
	Saint-Germain-le-Gaillard	2,7	3,0	0,0	**5,6**
	Siouville-Hague	1,3	0,6	0,3	**2,1**
	Surtainville	2,8	2,5	0,4	**5,7**
	Tréauville	0,9	0,8	0,0	**1,7**
	ss total	**14,7**	**19,0**	**1,0**	**34,7**
Commune rurale	Héauville	0,0	0,5	0,0	**0,5**
	Helleville	0,4	0,9	0,1	**1,3**

	Le Rozel	0,4	0,3	0,0	**0,7**
	Saint-Christophe-du-Foc	1,2	1,4	0,2	**2,8**
	Sotteville	1,5	1,0	0,1	**2,6**
	ss total	**3,5**	**4,1**	**0,4**	**7,9**
TOTAL		**28,0**	**31,0**	**4,3**	**63,3**

Les cartographies présentant les potentialités non retenues et retenues sont annexées au présent rapport.

Prise en compte du renouvellement urbain comme potentiel mobilisable

Les opérations de renouvellement urbain, peuvent constituer une source importante de potentiel mobilisable.

Le **potentiel en renouvellement urbain** correspond à des parcelles urbanisées, dont la ou les constructions sont inoccupées, en état de ruine ou d'insalubrité et pouvant faire l'objet d'une réhabilitation ou d'un changement de destination vers de l'habitat si l'état de la construction le permet.

Cependant, **aucun potentiel en renouvellement urbain n'a été identifié sur le territoire des Pieux**.

Prise en compte des changements de destination comme potentiel mobilisable

Les changements de destination, peuvent constituer une source importante de potentiel mobilisable. En effet, ces changements permettent de reconvertir certains bâtiments, parfois sous-exploités, pour permettre d'accueillir de nouveaux usages, notamment des logements.

Le PLUi de Les Pieux prend en compte les changements de destinations repérés dans les zones agricoles ou naturelles à destination future de logement. Pour une question de facilitation du calcul du nombre de logement potentiel, seul ceux identifiés dans le règlement graphique seront comptabilisés.

Les changements de destination favorisent la densification en optimisant l'utilisation des espaces déjà urbanisés, sans recourir à l'étalement urbain et donc en préservant les espaces naturels. Ils représentent un levier stratégique et efficace pour la densification. En réaffectant des espaces sous-utilisés ou vacants en logements, on peut optimiser le foncier, répondre à la demande en logement tout en limitant l'extension de l'urbanisation. Cette approche permet une gestion plus durable et souple du territoire, tout en offrant de nouvelles solutions pour répondre aux besoins de logement dans un contexte d'urbanisation croissante.

De plus, le changement de destination est aussi possible dans les espaces urbanisés. Ils limitent l'empreinte écologique en réutilisant des bâtiments existants, contribuent à la régénération urbaine en revitalisant des quartiers sous-exploités, en réduisant la vacance et améliorant l'attractivité des zones concernées et offrent une grande flexibilité d'aménagement pour répondre aux besoins variés des habitants.

Le règlement écrit du PLUi autorise les changements de destination à l'intérieur des zones urbaines, mais ce potentiel n'est pas évalué, au vue du peu de projet de ce type sur le territoire et de la difficulté d'estimation.

Toutefois des changements de destination potentiels ont été identifiés par les communes dans les zones agricoles et naturelles et sont pris en compte dans la synthèse de la production de logements 2021-2041.

Sur le PLUi de Les Pieux, **276 changements de destinations** ont été identifiés au règlement graphique

La vacance, potentiel mobilisable ou non mobilisable ?

Le PADD du territoire des Pieux identifie, parmi les leviers de production de logements, la remise sur le marché des logements vacants. Toutefois, si cette action est reconnue comme un levier possible, le PADD ne fixe pas d'objectif spécifique en matière de résorption de la vacance immobilière ni concernant les résidences secondaires. En effet, bien que le taux de vacance dans le territoire soit légèrement supérieur à la moyenne, il est maintenu à un niveau relativement stable depuis 2012. Dans ce contexte, le PLUi a choisi de ne pas considérer les logements vacants comme un potentiel mobilisable. Réduire le taux de vacance nécessiterait un investissement important pour obtenir des résultats à long terme, ce qui ne semble pas prioritaire par rapport aux besoins immédiats en logements.

Prise en compte des coups parti depuis 2021

L'analyse des capacités de densification a été réalisée en tenant compte également de la consommation d'ENAF enregistrée depuis 2020. En effet, il est apparu que la densification réalisée entre 2021 et 2026 n'est plus du potentiel mobilisable pour les prochaines années.

Identification du potentiel de réalisation de logements

Le tableau ci-dessous permet d'identifier le potentiel de logements réalisables en densification, qu'il s'agisse de la densification au sein de l'enveloppe urbaine existante ou des changements de destination identifiés.

Afin d'estimer le nombre potentiel de logements réalisables au sein des enveloppes urbaines, les densités moyennes retenues dans le PADD du PLUi des Pieux ont été appliquées, à savoir :

- Pôle d'équilibre : 23 logements par hectare
- Tête de réseau : 18 logements par hectare
- Communes rurales de proximité : 16 logements par hectare
- Commune rurale : 15 logements par hectare

Il convient de souligner que les densités moyennes retenues dans le PADD sont légèrement supérieures à celles prévues par le SCoT du Pays du Cotentin, tout en demeurant compatibles avec ce dernier.

En effet, dans le cadre de l'élaboration du PLUi des Pieux, il a été fait le choix d'anticiper les objectifs issus de la loi Climat et Résilience, en visant une réduction par deux de la consommation foncière par rapport à la décennie précédente. À l'inverse, bien que le SCoT du Pays du Cotentin intègre des objectifs de réduction de la consommation foncière, celui-ci n'a pas encore été mis en compatibilité avec la loi Climat et Résilience.

Ainsi, afin de répondre aux objectifs démographiques et d'accueil de population, tout en respectant les objectifs de sobriété foncière, les densités moyennes ont été revues à la hausse dans le cadre du PLUi, tout en restant compatibles avec les orientations du SCoT du Pays du Cotentin.

Ces densités tiennent compte de l'armature urbaine définie par le SCoT, en appliquant des niveaux de densité plus élevés dans les communes structurantes (pôles d'équilibre et têtes de réseau) et des densités plus modérées dans les communes moins structurantes, telles que les communes rurales de proximité et les communes rurales.

Tableau de comparaison des densités moyennes prévues dans le SCoT Pays du Cotentin et dans le PADD du PLUi de Les Pieux :

Typologie de polarité	Densité moyenne de logements par hectare prévu dans le SCoT Pays du Cotentin	Densité moyenne de logements par hectare prévu dans le PADD du PLUi de Les Pieux
Pôle d'équilibre	20	23
Tête de réseau	18	18
Commune rurale de proximité	15	16
Commune rurale	12	15

Il ressort de cette analyse un potentiel net théorique de **1 388 logements** sur le territoire des Pieux, **avant application d'un taux de rétention**, répartis de la façon suivante :

Tableau des potentialités théoriques de réalisation de logements en fonction des capacités de densification :

Armature	Commune	Densité projetée (log/ha)	Dent creuse (ha)	Nombre de logements projeté en dent creuse (unité)	Parcelle densifiable (ha)	Nombre de logements projeté en parcelle densifiable (unité)	Poche aména-geable (ha)	Nombre de logements projeté en poche aménageable (unité)	Nombre de logements projeté dans les enveloppes urbaines (unité)	Prise en compte du nombre de changement de destination (unité)	Total général de logements
Pôle d'équilibre	Les Pieux	23	**7,7**	**177**	**4,6**	**106**	**0,8**	**18**	**301**	**31**	**332**
Tête de réseau	Flamanville	18	**2,1**	**38**	**3,4**	**60**	**2,1**	**39**	**137**	**0**	**137**
Commune rurale de proximité	Benoistville	16	1,5	24	1,9	31	0,0	0	55	10	65
	Bricquebosq	16	1,9	31	3,6	58	0,2	3	92	45	137
	Grosville	16	1,5	25	2,6	41	0,1	2	68	113	181
	Pierreville	16	2,1	34	4,0	65	0,0	0	98	24	122
	Saint-Germain-le-Gaillard	16	2,7	42	3,0	48	0,0	0	90	28	118
	Siouville-Hague	16	1,3	20	0,6	9	0,3	5	34	0	34
	Surtainville	16	2,8	45	2,5	40	0,4	6	91	8	99
	Tréauville	16	0,9	15	0,8	12	0,0	0	27	0	27
	ss total		**14,7**	**236**	**19,0**	**304**	**1,0**	**16**	**555**	**228**	**783**
Commune rurale	Héauville	15	0,0	0	0,5	8	0,0	0	8	3	11
	Helleville	15	0,4	6	0,9	13	0,1	1	20	4	24
	Le Rozel	15	0,4	6	0,3	5	0,0	0	11	2	13
	Saint-Christophe-du-Foc	15	1,2	18	1,4	21	0,2	3	41	1	42
	Sotteville	15	1,5	23	1,0	14	0,1	1	39	7	46
	ss total		**3,5**	**53**	**4,1**	**61**	**0,4**	**6**	**119**	**17**	**136**
TOTAL			**28,0**	**503**	**31,0**	**531**	**4,3**	**78**	**1112**	**276**	**1388**

Prise en compte de la rétention foncière

La rétention foncière désigne la conservation par les propriétaires de terrains potentiellement urbanisables alors qu'ils pourraient être mis en vente sur le marché foncier du territoire. Elle se traduit par une baisse du flux de ventes de terrains sur le marché foncier local.

Sur le territoire des Pieux il a été retenu l'application des taux de rétention suivants :

	Dent creuse	Parcelle densifiable	Poche aménageable	Changements de destination
Pole d'équilibre	20%	30%	50%	70%
Tête de réseau	20%	30%	50%	70%
Communes rurales de proximité	50%	60%	70%	70%
Communes rurales	50%	60%	70%	70%

La première entrée est liée à l'armature territoriale :

- Sur les communes des Pieux (Pôle d'équilibre) et de Flamanville (Tête de réseau), un taux de rétention relativement bas a été retenu. Il s'agit en effet des communes les plus attractives du territoire qui concentre la majorité des emplois, avec notamment la zone d'activités des Costils et son extension prévue sur la commune des Pieux, et le CNPE sur la commune de Flamanville.
- Un taux de rétention plus important a été retenu sur les communes rurales de proximité et communes rurale, sans toutefois établir de hiérarchie entre ces deux strates de l'armature.

La seconde entrée est liée à la typologie des potentialités identifiées :

- Les dents creuses sont de façon générale les potentialités les plus facilement mobilisables, car correspondant à des parcelles libres de constructions, et bénéficient en général d'un accès direct à la voirie. Pour cette raison le taux de rétention le bas y a été appliqué.
- Les parcelles densifiables nécessitent une division parcellaire, et ne bénéficient que peu souvent d'un accès direct à une voirie. Pour cette raison un taux de rétention moyen y a été appliqué.
- Les poches aménageables sont les potentiels les plus difficilement urbanisables, nécessitant un remembrement foncier concernant plusieurs propriétaires. Pour cette raison un taux de rétention fort y a été appliqué.
- Les changements de destination constituent un potentiel plus incertain à court terme, car ils dépendent fortement de la volonté des propriétaires, de la faisabilité technique et financière (travaux, réseaux, accès), ainsi que du respect des conditions réglementaires (notamment ne pas compromettre l'activité agricole et préserver la qualité paysagère). Pour ces raisons, un taux de rétention élevé, du même ordre que celui des poches aménageables, est appliqué.

Tableau de synthèse de l'application des taux de rétention en fonction des opérations de densification :

Armature	Commune	Logements projeté en DC* (unité)	Taux de rétention DC (%)	Potentiel net théorique DC (unité)	Logements projeté en PD* (unité)	Taux de rétention en PD (%)	Potentiel net théorique en PD (unité)	Logements projeté en Pam.* (unité)	Taux de rétention en Pam. (%)	Potentiel net théorique en Pam. (unité)	Nombre de CD* (unité)	Taux de rétention pour les CD (%)	Potentiel net théorique de CD (unité)	Total du potentiel net théorique de production de logement
Pôle d'équilibre	Les Pieux	177	20%	141	106	30%	74	18	50%	9	31	70%	9	234
Tête de réseau	Flamanville	38	20%	30	60	30%	42	39	50%	19	0	70%	0	92
Commune rurale de proximité	Benoîtville	24	50%	12	31	60%	12	0	70%	0	10	70%	3	27
	Bricquebosq	31	50%	15	58	60%	23	3	70%	1	45	70%	14	53
	Grosville	25	50%	12	41	60%	17	2	70%	1	113	70%	34	63
	Pierreville	34	50%	17	65	60%	26	0	70%	0	24	70%	7	50
	Saint-Germain-le-Gaillard	42	50%	21	48	60%	19	0	70%	0	28	70%	8	49
	Siouville-Hague	20	50%	10	9	60%	4	5	70%	1	0	70%	0	15
	Surtainville	45	50%	23	40	60%	16	6	70%	2	8	70%	2	43
	Tréauville	15	50%	8	12	60%	5	0	70%	0	0	70%	0	12
	ss total	236		118	304		121	16		5	228		68	313
Commune rurale	Héauville	0	50%	0	8	60%	3	0	70%	0	3	70%	1	4
	Helleville	6	50%	3	13	60%	5	1	70%	0	4	70%	1	10
	Le Rozel	6	50%	3	5	60%	2	0	70%	0	2	70%	1	6
	Saint-Christophe-du-Foc	18	50%	9	21	60%	8	3	70%	1	1	70%	0	18
	Sotteville	23	50%	12	14	60%	6	1	70%	0	7	70%	2	20
	ss total	53		26	61		24	6		2	17		5	57
TOTAL		**503**		**316**	**531**		**262**	**78**		**35**	**276**		**83**	**696**

**DC : dent creuse*
**PD : parcelle densifiable*
**Pam. : poche aménageable*
**Cd : changement de destination*

Il ressort de cette analyse un potentiel net théorique de 696 logements sur le territoire des Pieux, après application d'un taux de rétention, répartis en fonction de l'opération de densification.

Plus précisément, ce potentiel de densification se décline de la façon suivante :

- 234 logements sont projetés en densification sur la commune des Pieux ;
- 92 logements sur la commune de Flamanville ;
- 313 logements pour les communes rurales de proximité ;
- 57 logements pour les communes rurales.

Ce potentiel de 696 logements doit être mis en perspective avec l'objectif global de production de 1 426 logements sur la période 2021-2041, tel que défini par le PADD.

Ce volume de 696 logements doit être mis en perspective avec l'objectif global de production de 1 426 logements fixé par le PADD pour la période 2021-2041.

À cet égard, l'analyse met en évidence que le projet de PLUi répond pleinement à l'objectif de production de logements en densification défini par le PADD (p. 25). En effet, au regard des capacités de densification identifiées au sein des enveloppes urbaines existantes, le PLUi prévoit la réalisation de 696 logements en densification, ce qui s'inscrit dans le prolongement direct des orientations du PADD, lequel fixe un objectif théorique de 742 logements en densification à l'échelle du territoire.

Par ailleurs, la répartition territoriale de ces logements est globalement conforme aux objectifs du PADD, avec un objectif de 234 logements pour la commune des Pieux, 92 logements pour Flamanville, environ 313 logements pour les communes rurales de proximité et 57 logements pour les communes Ainsi, au regard de l'analyse des capacités de densification, le projet de PLUi s'inscrit dans la continuité et la cohérence des orientations du PADD en matière de production de logements en densification.

En revanche, cette même analyse montre que le potentiel de densification au sein des enveloppes urbaines existantes ne permet pas, à lui seul, de satisfaire l'ensemble des besoins en logements identifiés à l'horizon du PLUi.

En conséquence, des extensions des enveloppes urbaines doivent être envisagées afin de compléter l'offre de logements. La consommation d'espace induite par ces extensions est détaillée dans le volet « Consommation foncière prévue par le PLUi ».

Potentiel de densification dans les zones d'activités économiques communautaires

Le territoire compte deux zones d'activités communautaires, situées sur la commune des Pieux :

- La zone d'activités des Costils ;
- La zone d'activités des Hauts Vents.

L'analyse du potentiel de densification de ces zones a été réalisée en retirant les emprises publiques et voiries et en retirant une zone tampon de 15 mètre autour des bâtiments d'activité.

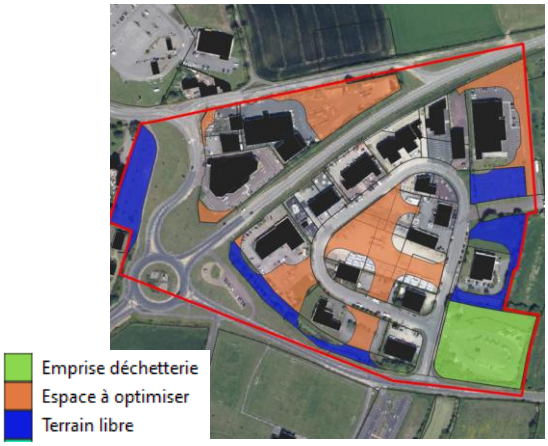
ZA des Costils
(enveloppe zone UE du PLU en vigueur)

ZA des Hauts Vents
(enveloppe zone UBr du PLU en vigueur)

Les espaces résiduels ont été répartis en 3 catégories :

- Emprise de la déchèterie (non mobilisable)
- Espaces à optimiser
- Terrains libres

Il en ressort les potentiels suivants :



ZA des Costils

- Terrains libres : 9086 m²
- Espaces à optimiser : 14974 m²

ZA des Hauts Vents

- Terrains libres : 4911 m²
- Espaces à optimiser : 1651 m²

Il en ressort un faible potentiel au sein de ces zones, principalement des espaces à optimiser. Certains terrains libres sont constitués d'espaces verts et ne sont pas mobilisables pour l'implantation d'activités économiques.

Analyse de la consommation par rapport aux 10 dernières années précédant l'arrêt du PLUi (2016-2026)

L'article 151-4 du Code de l'urbanisme dispose que le rapport de présentation *« analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. »*

L'analyse réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLUi des Pieux repose sur la prise en compte des données CCF (Cartographie de la Consommation Foncière) pour les années 2016 à 2021 et des données des coups partis, produits par l'agglomération du Cotentin pour les années 2022 à 2026.

La CCF est déployé à l'échelle de la Région Normandie. Cette base de données géographique permet de mesurer l'évolution de la consommation d'espaces, ceci dans le cadre de l'élaboration et de l'évaluation des politiques publiques locales (PLU, PLUi, SCoT). Elle constitue un nouveau référentiel d'observation foncière au service des politiques d'aménagement.

Sa méthode de calcul de consommation d'espaces se base sur le croisement de données publiques disponibles à l'échelle cadastrale et l'analyse de photographies aériennes (Base littérale de la DGFiP « Majic3 » ou les fichiers fonciers du CEREMA, PCI vecteur et/ou BD parcellaire (Raster - Vecteur), Base PERVAL, BD TOPO IGN).

Il est important de souligner que les données de consommation foncière (CCF) mobilisées par le SRADDET de Normandie présentent un niveau de précision supérieur aux données du CEREMA, sur lesquelles s'est appuyé le SCoT du Pays du Cotentin. En effet, les données CCF sont disponibles à l'échelle parcellaire et intègrent les phénomènes de reconstruction de la ville sur la ville, ce qui permet une analyse plus fine de la consommation foncière.

Par ailleurs, les données CCF apparaissent globalement moins "généreuses" que les données du CEREMA, en ce qu'elles estiment de manière plus restrictive la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers réalisée sur la période considérée.

Ainsi, il a été fait le choix d'analyser la consommation foncière prioritairement au regard des données CCF, tout en veillant à ce que les résultats obtenus demeurent compatibles avec les ordres de grandeur issus des données du CEREMA et permettent de démontrer l'atteinte des objectifs de réduction de la consommation foncière.

Les coups partis représentent la totalité des PA accordés, des PC accordés en extension depuis le 1 er janvier 2021. Avec quelques subtilités :

- Les PC datant d'avant 2021 mais dont le démarrage des travaux date d'après le 01/01/2021 sont considérés comme des coups partis.
- Les lotissements datant d'avant 2021 mais dont la date d'ouverture de chantier est postérieure au 01/01/2021 sont considérés comme des coups partis.
- Les ZAC dont le démarrage des travaux date d'avant 2021 sont considérées comme de la consommation 2011-2021 dans leur intégralité.

Consommation d'espace des 10 dernières années (2016-2026), en hectares

Commune	Habitat	Non bâti	Inconnu	Equipement public	Activité économique	Total	Part
Benoîtville	4,77		0,17		0,25	5,19	14%
Bricquebosq	3,32			0,45		3,77	10%
Flamanville	1,83			0,07	0,04	1,94	5%
Grosville	1,51			1,05		2,56	7%
Héauville	3,46	0,08				3,54	9%
Helleville	2,20			0,42		2,62	7%
Le Rozel	0,40					0,40	1%
Les Pieux	3,84	0,5		0,37	0,94	5,65	15%
Pierreville	2,69					2,69	7%
Saint-Christophe-du-Foc	0,55			0,12		0,67	2%
Saint-Germain-le-Gaillard	2,58					2,58	7%
Siouville-Hague	0,64					0,64	2%
Sotteville	1,27					1,27	3%
Surtainville	2,36					2,36	6%
Tréauville	1,12			0,32		1,44	4%
Total	**32,54**	**0,58**	**0,17**	**2,8**	**1,23**	**37,32**	
Part	87%	2%	0%	8%	3%		

Sur le territoire des Pieux, d'une superficie totale de 14 601 ha, **la consommation d'espaces totale sur les 10 années précédant l'arrêt du PLUi représente 37,3 hectares**, soit environ **0,25%** de la superficie du territoire. Ramené sur une période annuelle, cela équivaut à une **consommation d'espaces de 3,7 ha par an en moyenne.**

Sur les 37,31 ha consommés entre 2016 et 2026, la **majorité étaient à vocation habitat (87%)**. 3% étaient destinés pour les activités économiques, 8% l'implantation de nouveaux équipements et 2% pour les surfaces non bâties (voirie/stationnement).

Les **communes les plus consommatrices d'espace** sur les 10 dernières années sont les communes de **Benoîtville** (5,1 ha), et **Les Pieux** (5,6 ha). Cette consommation est principalement liée à la **réalisation de lotissements sur ces communes**.

Analyse de la consommation d'espace passée au regard de la loi Climat et Résilience (2011-2021)

Le bilan de la consommation d'espaces sur le territoire porte sur une période de 10 ans **entre 2011 et 2021**. Cette consommation d'espaces est donnée par la **CCF (Cartographie de la Consommation Foncière)**.

La CCF est déployé à l'échelle de la Région Normandie. Cette base de données géographique permet de **mesurer l'évolution de la consommation d'espaces,** ceci dans le cadre de l'élaboration et de l'évaluation des politiques publiques locales (PLU, PLUi, SCoT). Elle constitue un nouveau référentiel d'observation foncière au service des politiques d'aménagement.

Sa méthode de calcul de consommation d'espaces se base sur le croisement de données publiques disponibles à l'échelle cadastrale et l'analyse de photographies aériennes (Base littérale de la DGFiP « Majic3 » ou les fichiers fonciers du CEREMA, PCI vecteur et/ou BD parcellaire (Raster - Vecteur), Base PERVAL, BD TOPO IGN).

Il est important de souligner que les données de consommation foncière (CCF) mobilisées par le SRADDET de Normandie présentent un niveau de précision supérieur aux données du CEREMA, sur lesquelles s'est appuyé le SCoT du Pays du Cotentin. En effet, les données CCF sont disponibles à l'échelle parcellaire et intègrent les phénomènes de reconstruction de la ville sur la ville, ce qui permet une analyse plus fine de la consommation foncière.

Par ailleurs, les données CCF apparaissent globalement moins "généreuses" que les données du CEREMA, en ce qu'elles estiment de manière plus restrictive la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers réalisée sur la période considérée.

Ainsi, il a été fait le choix d'analyser la consommation foncière prioritairement au regard des données CCF, tout en veillant à ce que les résultats obtenus demeurent compatibles avec les ordres de grandeur issus des données du CEREMA et permettent de démontrer l'atteinte des objectifs de réduction de la consommation foncière

Consommation d'espace 2011-2021, en hectares

Commune	Habitat	Non bâti	Inconnu	Equipement public	Activité économique	Total	Part
Benoîtville	5,65		0,17		2,32	8,14	10%
Bricquebosq	4,75			0,45	0,12	5,32	6%
Flamanville	4,27	2,2		0,29	0,04	6,8	8%
Grosville	4,81			1,12		5,93	7%
Héauville	0,75	0,08				0,83	1%
Helleville	5,78			0,42		6,2	7%
Le Rozel	1,41					1,41	2%
Les Pieux	8,26	0,82		1,16	6,66	16,9	20%
Pierreville	6,07				0,75	6,82	8%
Saint-Christophe-du-Foc	2,16			0,12		2,28	3%
Saint-Germain-le-Gaillard	6,4				1,7	8,1	10%
Siouville-Hague	1,77			0,48	0,13	2,38	3%
Sotteville	2,36				0,3	2,66	3%
Surtainville	5,75		0,07	0,3	0,01	6,13	7%
Tréauville	2,6		0,07	0,35	1,73	4,75	6%
Total	**62,79**	**3,1**	**0,31**	**4,69**	**13,76**	**84,65**	**100%**
Part	74,2%	3,7%	0,4%	5,5%	16,3%	100,0%	

Sur le territoire des Pieux, d'une superficie totale de 14 601 ha, **la consommation d'espaces totale sur la période 2011-2021 représente 84,65 hectares**, soit environ **0,57%** de la superficie du territoire. Ramené sur une période annuelle, cela équivaut à une **consommation d'espaces de 8,4 ha par an en moyenne.**

Sur les 39,16 ha consommés entre 2016 et 2026, la **majorité étaient à vocation habitat (74%)**. 13,7% étaient destinés pour les activités économiques, 4,6% l'implantation d'équipements et 3% pour les surfaces non bâties (voirie/stationnement).

Les **communes les plus consommatrices d'espace** sur les 10 dernières années sont les communes de **Les Pieux** (16,9 ha), **Benoîtville** (8,14 ha), et **Saint-Germain-le-Gaillard** (8,1 ha). Cette consommation est principalement liée à la **réalisation de lotissements sur ces communes** et dans une moindre mesure au développement des activités économiques (secteur des Costils sur les Pieux et son prolongement sur la commune de Benoîtville).

Le détail des cartographies de consommation d'espaces 2011-2021 par commune est disponible en annexe du présent rapport.

Objectifs de modération de la consommation foncière

Objectifs de modération de la consommation foncière du SCoT

Le SCoT du Pays du Cotentin, approuvé le 15 décembre 2022, prévoit des enveloppes foncières maximales de consommation d'espace selon trois postes : résidentiel, économique, équipements.

Le PLUi des Pieux s'inscrit dans les objectifs portés par le SCoT du Pays du Cotentin en matière de modération de la consommation foncière, tout en allant au-delà de ces orientations. En effet, contrairement au SCoT, le PLUi a fait le choix d'intégrer dès à présent les dispositions de la loi Climat et Résilience, notamment l'objectif de réduction par deux de la consommation foncière par rapport à la décennie précédente.

A la vue de la consommation foncière projetée entre 2009 et 2019, le SCoT amène à réduire le prélèvement foncier pour son développement de près de 57 % sur l'intervalle 2021-2041.

Allocation foncière maximale à 20 ans (en ha)

	CA du Cotentin		CC de la Baie du Cotentin	
Résidentiel	Phase 1 (6 ans) : **126 ha** Phase 2 (8 ans) :**241 ha** Phase 3 (6 ans) : **288 ha**	Total **654 ha**	Phase 1 (6 ans) : 20 **ha** Phase 2 (8 ans) :38 **ha** Phase 3 (6 ans) : 45 **ha**	Total **102 ha**
Économie (hors développement commercial)	Espaces économiques en maitrise foncière publique	Phase 1 (14 ans) : **170 ha** Phase 2 (6 ans) : **50 ha**	Espaces économiques de l'armature économique	Phase 1 (14 ans) : **60 ha** Phase 2 (6 ans) : **20 ha**
	Activités isolées ou en maitrise foncière privée	**80 ha**	Activités isolées ou en maitrise foncière privée	**20 ha**
Équipements	87 ha		13 ha	
Total	**1041 ha**		**215 ha**	
Total SCOT	**1256 ha**			

Comparaison des rythmes de consommation de fonciers naturels, agricoles et forestiers entre la période d'analyse et le SCoT révisé

	Résidentiel	Economie	Total
2009-2017	93,1	28,6	**121,7**
2020-2040	37,8	20	**57,8**
Taux de réduction d'artificialisation des espaces naturels, agricoles et forestiers	- 59,4 %	- 30,1 %	- 52,5 %

Source : Analyse et justification de la consommation d'ENAF du SCoT du Pays du Cotentin

La déclinaison des besoins fonciers à vocation résidentielle :

Le DOO décline par territoire et par polarité des besoins fonciers maximum à horizon 20 ans.

Sur le territoire des Pieux, une enveloppe globale de 70 ha est allouée, déclinée selon l'armature territoriale :

- Pôle d'équilibre : 15 ha
- Tête de réseau : 10 ha
- Rurale de proximité : 34 ha
- Rurale : 12 ha

Terrioire	Typologie de polarité	Extension enveloppe urbaine existante	% Extension enveloppe urbaine existante	Densité (lgts/ha hors VRD)	Besoin foncier (ha et VRD inclus)
PLUI La Hague	*Pôles d'équilibre*	*777*	*58%*	*20*	*46*
	Total	**777**	**58%**	**20**	**46**
PLUI Les Pieux	*Pôle d'équilibre*	*252*	*58%*	*20*	*15*
	Tête de réseau	*144*	*65%*	*18*	*10*
	Rurale de proximité	*429*	*70%*	*15*	*34*
	Rurale	*118*	*75%*	*12*	*12*
	Total	**943**	**66%**	**16**	**70**
PLUI Sud Cotentin	*Pôle d'équilibre*	*143*	*58%*	*20*	*9*
	Tête de réseau	*454*	*65%*	*18*	*30*
	Rurale de proximité	*135*	*70%*	*15*	*11*
	Rurale	*264*	*75%*	*12*	*26*
	Total	**997**	**67%**	**16**	**76**
PLUI Coeur Cotentin	*Pôle Métropolitain d'appui*	*393*	*48%*	*22*	*21*
	Pôle d'équilibre	*392*	*58%*	*20*	*23*
	Rurale de proximité	*488*	*69%*	*16*	*37*
	Rurale	*251*	*75%*	*12*	*25*
	Total	**1 524**	**60%**	**17**	**107**
PLUI Est Cotentin	*Pôle d'équilibre*	*256*	*58%*	*20*	*15*
	Tête de réseau	*497*	*65%*	*18*	*33*
	Rurale de proximité	*264*	*70%*	*15*	*21*
	Rurale	*547*	*75%*	*12*	*54*
	Total	**1 564**	**68%**	**15**	**124**
PLUI Douve Divette	*Tête de réseau*	*194*	*58%*	*20*	*12*
	Rurale de proximité	*275*	*70%*	*15*	*21*
	Rurale	*60*	*71%*	*13*	*6*
	Total	**529**	**65%**	**16**	**39**
PLUI Nord Cotentin	*Cœur Métropolitain*	*3 677*	*38%*	*26*	*168*
	Rurale de proximité	*278*	*67%*	*16*	*20*
	Rurale	*43*	*70%*	*14*	*4*
	Total	**3 998**	**39%**	**25**	**192**
Baie du Cotentin	*Pôle Métropolitain d'appui*	*653*	*48%*	*22*	*35*
	Pôle d'équilibre	*242*	*58%*	*20*	*14*
	Tête de réseau	*251*	*65%*	*18*	*17*
	Rurale de proximité	*229*	*70%*	*15*	*23*
	Rurale	*175*	*75%*	*12*	*12*
	Total	**1 550**	**57%**	**18**	**102**
SCoT Cotentin		**11 881**	**52%**	**19**	**755**

En outre, le SCoT du Pays du Cotentin fixe des parts maximales de production de logements pouvant être réalisées en extension des enveloppes urbaines.

Il convient toutefois de souligner que le PLUi des Pieux a fait le choix d'intégrer dès à présent les objectifs de la loi Climat et Résilience, et notamment la réduction par deux de la consommation foncière par rapport à la décennie précédente. Dans ce contexte, les parts de production prévues par le SCoT ne peuvent être reprises telles quelles, celles-ci conduisant à une consommation d'espace plus importante que celle recherchée par le PLUi.

Ainsi, le PLUi privilégie davantage la production de logements par densification au sein des enveloppes urbaines existantes et limite la part de logements réalisés en extension.

Cette orientation a des incidences directes sur les surfaces ouvertes à l'urbanisation : au total, 38 hectares sont affectés à l'habitat à l'échelle du territoire, dont 8,3 ha pour la commune pôle d'équilibre, 5,4 ha pour la commune tête de réseau, 19,2 ha pour les communes rurales de proximité et 5,2 ha pour les communes rurales ; alors que le SCoT prévoir pour l'ensemble du territoire de Les Pieux 71ha.

La répartition détaillée de cette enveloppe foncière allouée à l'habitat est développée plus loin dans la justification.

Pour autant, le PLUi demeure compatible avec le SCoT du Pays du Cotentin, en ce qu'il respecte la hiérarchisation du développement communal et l'allocation différenciée du foncier à destination de l'habitat, en fonction de l'armature urbaine définie par le SCoT. Ainsi, les communes structurantes bénéficient d'une part plus importante de foncier destiné à l'accueil de population, tandis que les communes moins structurantes, telles que les communes rurales ou rurales de proximité, disposent d'enveloppes plus limitées.

Par ailleurs, le SCoT du Pays du Cotentin fixe des densités minimales de production de logements.

Afin de répondre aux objectifs démographiques et d'accueil de population tout en respectant les objectifs de sobriété foncière, le PLUi retient des densités moyennes plus élevées et plus contraignantes que celles du SCoT, tout en demeurant compatibles avec ses orientations.

Ces densités tiennent compte de l'armature urbaine définie par le SCoT, en appliquant des niveaux de densité plus élevés dans les communes structurantes (pôles d'équilibre et têtes de réseau) et des densités plus modérées dans les communes moins structurantes, telles que les communes rurales de proximité et les communes rurales.

A noter que le DOO ne décline par d'objectifs chiffrés par territoire pour les vocations économiques et équipements.

Choix de l'intégration anticipée de la trajectoire ZAN

Contexte local

Rappel des origines et objectifs de la loi Climat et Résilience

La loi Climat et Résilience, adoptée le 22 août 2021, est une réponse législative majeure de la France aux engagements pris dans le cadre de l'Accord de Paris de 2015. Elle vise à inscrire la transition écologique dans l'ensemble des politiques publiques, en s'appuyant notamment sur les propositions issues de la Convention citoyenne pour le climat, réunie entre 2019 et 2020.

Ses objectifs principaux sont :

- **Réduire les émissions de gaz à effet de serre** de 55 % d'ici 2030 par rapport à 1990, conformément aux engagements européens ;
- **Atteindre la neutralité carbone** à l'horizon 2050 ;
- **Renforcer la résilience des territoires** face aux effets du dérèglement climatique.

Pour y parvenir, la loi introduit des mesures structurantes dans plusieurs domaines clés : l'urbanisme, le logement, la mobilité, la consommation et la justice environnementale.

En ce qui concerne l'urbanisme, la loi Climat et résilience du 22 août 2021 met en place l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) des sols d'ici 2050. L'artificialisation est une notion nouvelle qui est définie comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage.

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi de Les Pieux, il a été fait le choix, à l'échelle de la Communauté d'Agglomération du Cotentin, **d'intégrer la trajectoire du Zéro Artificialisation Nette** (ZAN), en conformité avec l'échéance du 22 février 2028, date à laquelle au plus tard les PLUi doivent intégrer la trajectoire ZAN ; alors même que le SCoT du Pays du Cotentin, approuvé en décembre 2022, ne prend pas encore en compte les objectifs de cette loi. En revanche, le SRADDET de Normandie, modifié et approuvé le 28 mai 2024, est désormais conforme à cette législation nationale, et a servi de référence pour cadrer les choix effectués à l'échelle locale.

Cette décision volontariste de la Communauté d'Agglomération du Cotentin répond à plusieurs objectifs majeurs :

- **Anticiper la révision obligatoire des documents d'urbanisme** imposée par la loi à l'échéance du 22 février 2028, en intégrant dès à présent les principes de sobriété foncière dans le projet de territoire ;
- **Éviter la mise en concurrence des communes** du territoire autour des droits à consommer de l'espace, en définissant une stratégie de consommation foncière cohérente et partagée dès l'origine ;
- **Prévenir les effets correctifs en 2028**, qui pourraient conduire à retirer des zones à urbaniser inscrites dans le PLUi approuvé en 2026, si celui-ci ne respectait pas la trajectoire ZAN.

Pour arriver à l'objectif ZAN en 2050, la loi prévoit une mise en place progressive structurée en deux étapes :

- Dans un premier temps, de 2021 à 2030, doit être opérée une réduction de 50 % de la consommation des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) par rapport à la décennie précédente recouvrant la période de 2011-2020.
- Dans un second temps, à partir de 2031, s'appliquera la nomenclature des sols artificialisés, annexée à l'article R.101-1 du Code de l'urbanisme. Celle-ci constituera la référence nationale pour mesurer le solde entre les surfaces artificialisées et celles désartificialisées. L'application de cette nomenclature permettra d'objectiver la trajectoire de sobriété foncière et d'évaluer, de manière homogène sur l'ensemble du territoire, les progrès réalisés vers l'objectif de zéro artificialisation nette à l'horizon 2050.
  En dehors de cette nomenclature, qui définit une méthode de calcul et de suivi de l'artificialisation des sols, la loi ne précise pas les modalités concrètes pour atteindre cet objectif de neutralité. Chaque territoire est donc invité à construire sa propre stratégie d'aménagement sobre et équilibrée, adaptée à ses enjeux locaux.

Le SRADDET Normand s'appuie sur la Cartographie de la Consommation foncière (CCF) de l'Etablissement Public Foncier (EPF) de Normandie pour analyser la consommation foncière. Selon les données CCF sur lesquelles s'appuie le SRADDET, 830 hectares d'ENAF ont été consommés sur le période 2011-2020 par le SCoT Pays du Cotentin dont 714,7 hectares ont été consommés par la Communauté d'Agglomération du Cotentin.

Le SCoT Pays du Cotentin, contrairement au SRADDET Normand, a fait le choix en 2022 de ne pas s'appuyer sur les données CCF mais de s'appuyer sur le Cerema pour l'analyse de sa consommation foncière. Ces données sont plus généreuses dans leur calcul.

La Communauté d'Agglomération du Cotentin a fait le choix de s'inscrire dans la continuité du SRADDET Normand « climatisé », et ainsi de prendre en compte les données CCF pour l'analyse de sa consommation foncière. L'objectif premier est de s'inscrire dans le prolongement des « droits à consommer » établi par le SRADDET en employant le même outil d'analyse (les données CCF). De plus, les données CCF sont extrêmement précises car elles sont disponibles à l'échelle parcellaire et prennent en compte les phénomènes de reconstruction de la ville sur la ville.

Le SRADDET Normand fixe une réduction de la consommation foncière de 46,7 % pour le SCoT Pays du Cotentin par rapport à la décennie passée (2011-2020).

Le SCoT Pays du Cotentin n'ayant pas encore été climatisé, il a été choisi sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Cotentin d'appliquer le taux fixé par la SRADDET directement sur sa consommation foncière opérée sur la décennie précédente (2011-2020). Ainsi, la consommation foncière réalisée par la Communauté d'Agglomération du Cotentin sur la période 2011-2020 s'étendant à environ 715 hectares selon les données CCF se voit réduire de 46,7 % (ce qui équivaut à une diminution chiffrée de 333 hectares). A ce taux d'effort de 46,7 %, s'ajoute une réduction de 15 %, soit environ 57 hectares, qui constitue l'enveloppe régionale dédiée aux Projets d'Envergure Nationale ou Européenne. Ce qui in fine conduit à établir des « droits à consommer » à hauteur de 325 hectares sur la période 2021-2030, ce qui respecte l'objectif de réduction minimale de 50 % de la consommation d'ENAF sur la période 2021-2030.

Alors même que la loi ne définit pas les modalités précises pour atteindre la trajectoire du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à horizon 2050, le PLUi de Les Pieux se dote d'une ligne directrice claire visant à atteindre progressivement cet objectif. Ainsi, pour la décennie suivante (2031-2040), la surface des droits à consommer est établie en opérant une réduction de 50 % de la consommation foncière

réalisée sur la période 2021-2030. De ce fait, sur la période 2031-2040, les « droits à consommer » s'étendent à 162 hectares.

Tableau récapitulant la consommation foncière de la Communauté d'Agglomération du Cotentin :

Consommation foncière (habitat, activité et équipements) réalisée entre 2011-2020 en ha	Région : 12 000 ha SCoT : 830 ha CA du Cotentin : 715 ha	Aucune réduction imposée
Baisse SRADDET	46.7%	Soit - 333 ha
Enveloppe régionale pour les Projets d'Envergure Nationale et Européenne (PENE)	15%	Soit - 57 ha
Enveloppe 2021-2030	325 ha	Soit - 390 ha
Enveloppe maximale projetée 2031-2040 selon la consommation 2021-2030	162 ha	Soit - 50%
TOTAL DE L'ENVELOPPE 2021-2040	487 ha	

Les « droits à consommer » fixés par le SRADDET pour intégrer la trajectoire ZAN conduisent à voir les surfaces urbanisables divisées par plus de deux par rapport aux prévisions du SCoT. En effet, le SCoT prévoyait initialement une consommation de 1040 hectares pour le territoire de la Communauté d'Agglomération du Cotentin (page 65 du DOO du SCoT Pays du Cotentin).

Et au regard de la prise en compte de l'objectif ZAN, seulement 487 hectares sont projetés en extension de l'enveloppe urbaine sur l'ensemble du territoire de la CA du Cotentin.

La répartition fonctionnelle des enveloppes de consommation foncière au sein de la Communauté d'Agglomération du Cotentin :

Enveloppe Equipements initiale : 87 ha	Nouvelle enveloppe Equipements : 41 ha
Enveloppe Economie initiale : 300 ha	Nouvelle enveloppe Economie : 115 ha
Enveloppe Logement initiale : 653 ha	Nouvelle enveloppe Logement : 331 ha

Cette réduction de la consommation d'espace définie à l'échelle de l'Agglomération du Cotentin, garantit la compatibilité avec le SCoT. Cette répartition globale a été définie à l'échelle des 7 PLUi en Comité de Cohérence et validée lors de la Conférence des Maires du 18 avril 2024.

Répartition des « droits à consommer » pour le PLUi de Les Pieux :

Habitat	Economie	Equipements	Total
38 ha	16 ha	1,64 ha	55,64 ha

Surface projetée en extension de l'enveloppe urbaine, consommatrice d'espace agricole ou naturelle.

Répartition entre les communes des enveloppes foncières maximales retenues

Ainsi les enveloppes maximales retenues par commune sont les suivantes :

Enveloppes foncières retenues par commune pour la vocation habitat :

Armature	Commune	Enveloppe (ha)
Pôle d'équilibre	Les Pieux	8,3
Tête de réseau	Flamanville	5,4
Commune rurale de proximité	Benoîstville	2,2
	Bricquebosq	1,7
	Grosville	2,2
	Pierreville	2,0
	Saint-Germain-le-Gaillard	2,1
	Siouville-Hague	3,2
	Surtainville	3,3
	Tréauville	2,3
	ss total	***19,2***
Commune rurale	Héauville	0,9
	Helleville	1,2
	Le Rozel	1,0
	Saint-Christophe-du-Foc	1,0
	Sotteville	1,1
	ss total	***5,2***
	TOTAL	**38,1**

Ces enveloppes foncières doivent permettre de répondre aux besoins en logements fixés par le PADD, lorsque les capacités de densification des enveloppes urbaines ne sont pas suffisantes.

Enveloppes foncières retenues par commune pour la vocation économique :

Le choix de ces zones s'appuie sur une logique d'aménagement stratégique, visant à consolider le développement économique du territoire des Pieux tout en assurant une gestion économe du foncier, la répartition n'a ainsi pas été réalisée à l'échelle communale mais bien dans une logique intercommunale. Il s'agit ainsi de valoriser pour partie les zones d'activités existantes, de limiter l'artificialisation des sols et de garantir la cohérence spatiale des extensions économiques à venir. Les secteurs classés en 1AUx ont été définis à partir d'un travail de planification mené à l'échelle infracommunautaire, dans le cadre du Comité de cohérence. Cette instance regroupe un référent par PLUi au sein de la Communauté d'Agglomération du Cotentin et permet de porter une réflexion

dépassant le seul périmètre des Pieux. Les décisions en matière d'ouverture à l'urbanisation économique résultent ainsi d'une vision partagée à l'échelle du Cotentin, intégrant les dynamiques économiques territoriales, les besoins en foncier d'activité, les grands projets d'infrastructure et les stratégies de développement portées par les élus communautaires.
En plus des zones à urbaniser, des STECAL ont été identifiés sur le territoire pour les activités économiques diffuses, celles-ci sont explicitées dans la suite de la justification.

Enveloppes foncières retenues par commune pour la vocation équipement :

Les enveloppes foncières en matière d'équipements répondent à des besoins ponctuels et diffus des communes du territoire, elles ne sont ainsi pas réparties par communes. Il s'agit d'emplacements réservés pour des projets communautaires et/ou communaux, mais également de STECAL à vocation touristique, ceux-ci sont explicités dans la suite de la justification.

Analyse de la consommation foncière du PLUi

Prise en compte des coups partis 2021-2026

L'analyse de la consommation d'espace doit prendre en compte la consommation d'espace intervenue entre 2021 et l'arrêt du présent PLUi.

Les coups partis représentent la totalité des PA accordés, des PC accordés en extension depuis le 1er janvier 2021 jusqu'en 2026. Avec quelques subtilités :

- Les PC datant d'avant 2021 mais dont le démarrage des travaux date d'après le 01/01/2021 sont considérés comme des coups partis.
- Les lotissements datant d'avant 2021 mais dont la date d'ouverture de chantier est postérieure au 01/01/2021 sont considérés comme des coups partis.
- Les ZAC dont le démarrage des travaux date d'avant 2021 sont considérées comme de la consommation 2011-2021 dans leur intégralité.

Prise en compte des « coups partis » entre 2021-2026 dans les enveloppes foncières allouées aux communes pour la production de logements en extension des enveloppes urbaines

Armature du SCoT	Commune	Enveloppe allouée en extension par le PADD (ha)	Coups partis 2021-2026 en extension (ha)	Enveloppe résiduelle en extension (ha)
Pôle d'équilibre	Les Pieux	8,3	0	**8,3**
Tête de réseau	Flamanville	5,4	**0,3**	**5,1**
Commune rurale de proximité	Benoîtville	2,2	1,9	**0,3**
	Bricquebosq	1,7	0,4	**1,3**
	Grosville	2,2	0,2	**2**
	Pierreville	2,0	0,8	**1,2**
	Saint-Germain-le-Gaillard	2,1	0,3	**1,8**
	Siouville-Hague	3,2	0	**3,2**
	Surtainville	3,3	1,3	**1,8**
	Tréauville	2,3	0	**2,3**
	ss total	***19,2***	**4,9**	**14,1**
Commune rurale	Héauville	0,9	3,3	**-2,4**
	Helleville	1,2	1,3	**-0,1**
	Le Rozel	1,0	0	**1**
	Saint-Christophe-du-Foc	1,0	0	**1**
	Sotteville	1,1	0	**1,1**
	ss total	***5,2***	**4,6**	**0,6**
	TOTAL	**38,1**	**9,8**	**28,3**

Ainsi, sur l'enveloppe foncière initiale de 38,1 ha allouée au territoire des Pieux pour la production de logements en dehors des enveloppes urbaines, 10 ha ont été consommés sur la période 2021-2026. L'enveloppe foncière résiduelle est de 28,3 ha.

Répartition du foncier consommé et des logements réalisés par les « coups partis » 2021-2026

Armature du SCoT	Commune	Surface construite en densification (ha)	Surface consommées en extension (ha)	Logements réalisés en densification (unité)	Logements réalisés en extension (unité)	Logements réalisés au total (unité)
Pôle d'équilibre	Les Pieux	**4**	**0**	**80**		**80**
Tête de réseau	Flamanville	**0**	**0,3**	**2**	**2**	**4**
Commune rurale de proximité	Benoîtville	1	1,9	11	20	31
	Bricquebosq	0,9	0,4	8	4	12
	Grosville	0,4	0,2	6	2	8
	Pierreville	1,2	0,8	13	8	21
	Saint-Germain-le-Gaillard	0,7	0,3	9	3	12
	Siouville-Hague	0,2	0	3		3
	Surtainville	0,5	1,3	13	24	37
	Tréauville	0,2	0	4		4
	ss total	**5,1**	**4,9**	**67**	**61**	**128**
Commune rurale	Héauville		3,3		34	34
	Helleville	0,1	1,3	1	13	14
	Le Rozel	0,1	0	1	1	2
	Saint-Christophe-du-Foc	0,3	0	2		2
	Sotteville	0,2	0	2		2
	ss total	**0,7**	**4,6**	**6**	**48**	**54**
TOTAL		**9,8**	**9,8**	**155**	**111**	**266**

A noter que le nombre de logements réalisés au titre des coups partis résulte d'une analyse détaillée des autorisations d'urbanisme déposées, laquelle a permis de quantifier précisément le nombre de logements créés.

Ainsi, 155 logements été réalisés en densification des enveloppes urbaines sur une superficie de 9,8 ha, et 111 logements ont été réalisés en extension des enveloppes urbaines sur une superficie de 9,8 ha.

Au total, 266 logements sont considérés comme coups partis et sont à déduire de l'objectif de production de 1426 logements inscrit au PADD. L'objectif résiduel pour la période 2026-2041 est dont de 1160 nouveaux logements.

Les coups partis sont identifiés sur les cartes annexées au présent rapport.

La consommation d'espace 2021-2041

Sur la période 2021-2041, la consommation d'espace estimée par le PLUi est de 53,2 ha, toute vocation confondue, en intégrant les « coups partis », les emplacements réservés consommateurs d'espace, les zones ouvertes (1AU) à l'urbanisation et les zones fermées à l'urbanisation (2AU).

La consommation d'espace à vocation résidentielle

Pour rappel le PADD prévoit une enveloppe foncière de 38,1 ha en extension urbaine pour la vocation résidentielle. Cette enveloppe a été répartie entre les différentes communes suivant des critères présentés dans le volet « clés de répartition retenues pour le territoire des Pieux ».

Synthèse de la consommation d'espace à vocation d'habitat par commune, en hectares :

Armature du SCoT	Commune	Enveloppe foncière en ha allouée	Coups partis en extension	Zones 1AUa en ha en extension	Taux de rétention zone 1AUa (%)	Application du taux de rétention zone 1AUa	Zones 2AUa en ha en extension	Taux de rétention zone 2AUa (%)	Application du taux de rétention zone 2AUa	Total en ha
Pôle d'équilibre	**Les Pieux**	**8,3**	0,0	2,3	5%	2,1	6,0	45%	3,3	5,4
Tête de réseau	**Flamanville**	**5,4**	0,3	4,7	5%	4,4	0,7	45%	0,4	5,1
Commune rurale de proximité	Benoîstville	2,2	1,8	0,4	5%	0,3	0,0	45%	0,0	2,2
	Bricquebosq	1,7	0,4	1,4	5%	1,3	0,0	45%	0,0	1,7
	Grosville	2,2	0,2	2,0	5%	1,9	0,0	45%	0,0	2,1
	Pierreville	2	0,9	1,2	5%	1,1	0,0	45%	0,0	2,0
	Saint-Germain-le-Gaillard	2,1	0,3	1,8	5%	1,8	0,0	45%	0,0	2,1
	Siouville-Hague	3,2	0,0	3,2	5%	3,0	0,0	45%	0,0	3,0
	Surtainville	3,3	1,3	2,2*	5%	2,0	0,0	45%	0,0	3,3
	Tréauville	2,3	0,0	0,0	5%	0,0	2,1	45%	1,1	1,1
	ss total CRP	**19,2**	4,9	12,1		11,5	2,1	45%	1,1	17,7
Commune rurale	Héauville	0,9	3,3	0,0	5%	0,0	0,0	45%	0,0	3,5
	Helleville	1,2	1,3	0,0	5%	0,0	0,0	45%	0,0	1,3
	Le Rozel	1	0,0	0,9	5%	0,9	0,0	45%	0,0	0,9
	Saint-Christophe-du-Foc	1	0,0	0,6	5%	0,6	0,0	45%	0,0	0,6
	Sotteville	1,1	0,0	1,2	5%	1,1	0,0	45%	0,0	1,1
	ss total CR	**5,2**	4,6	2,7	5%	2,6	0,0	45%	0,0	7,2
TOTAL		**38,1**	**9,8**	**21,8**		**20,7**	**8,8**	45%	**4,8**	**35,3**

*Les zones humides à préserver sur le secteur du Mont d'Odin ont été exclues de la consommation d'espace.

Il est important de noter qu'il a été fait le choix d'appliquer un taux de rétention théorique de 5% sur les zones 1AUa et de 45% sur les zones 2AUa, afin de tenir compte d'un paramètre d'incertitude. Un taux plus faible est appliqué sur les zones 1AUa, jugées prioritaires, qui sont ouvertes à l'urbanisation dans l'immédiat et desservies par les réseaux. Ce qui n'est pas le cas des zones 2AUa, qui nécessitent la mise en œuvre d'une procédure d'évolution du document d'urbanisme, ce qui alourdit les

démarches administratives et peut, de ce fait, retarder voire compromettre l'urbanisation effective de ces secteurs.

Cette hypothèse permet d'envisager une consommation foncière à vocation d'habitat estimée à 35,3 hectares, en cohérence avec les orientations du PADD.

La consommation d'espace à vocation économique

L'analyse de la consommation foncière des espaces à vocation économique prend en compte la consommation foncière des zones 1AUx et 2AUX (zone à vocation économique en extension de l'urbanisation), ainsi que les STECAL à vocation économique.

Il est important de noter que l'ensemble des STECAL à vocation économique ne sont pas consommateurs d'espace, dans la mesure où, soit ils sont situés en communes littorales, où seules les extensions des constructions existantes sont autorisées, soit leur emprise est identifiée sur des surfaces déjà artificialisées, au regard des données issues du CCF.

À ce titre, ces STECAL ne sont pas pris en compte dans le calcul de la consommation d'espace.

Analyse de la consommation foncière des STeCAL à vocation économique

Armature du SCoT	Commune	Surface STeCAL (ha)	Consommation foncière
Pôle d'équilibre	**Les Pieux**	**0,2**	Non consommateur d'espace car parcelle déjà artificialisée selon les données CCF
Tête de réseau	**Flamanville**		
Commune rurale de proximité	Benoîstville	**0,2**	Non consommateur d'espace car parcelle déjà artificialisée selon les données CCF
	Bricquebosq	**0,5**	Non consommateur d'espace car parcelle déjà artificialisée selon les données CCF
	Grosville		
	Pierreville	**1,0**	Non consommateur d'espace car parcelle déjà artificialisée selon les données CCF
	Saint-Germain-le-Gaillard	**0,5**	Non consommateur d'espace car parcelle déjà artificialisée selon les données CCF
	Siouville-Hague	**0,1**	Non consommateur d'espace car se trouve en commune littorale (seule les extensions sont autorisées)
	Surtainville		
	Tréauville		
	ss total CRP	**2,2**	
Commune rurale	Héauville		
	Helleville		
	Le Rozel		
	Saint-Christophe-du-Foc		
	Sotteville		
	ss total CR		
TOTAL		**2,2**	

Tableau de synthèse de la consommation d'espace à vocation économique par commune :

Armature du SCoT	Commune	Enveloppe foncière en ha allouée	1AUx (ha)	projet pris en compte sur l'enveloppe PENE	2AUx (ha)	Taux de rétention zone 2AUx	Résultat application taux de rétention	STeCAL (ha)	Total (ha)
Pôle d'équilibre	**Les Pieux**	**16**	**16,8**	**-3**				**0**	**13,8**
Tête de réseau	**Flamanville**								**0**
Commune rurale de proximité	Benoîstville				5,8	75%	1,45	**0**	**1,45**
	Bricquebosq							**0**	**0**
	Grosville		0,7						**0,7**
	Pierreville							**0**	**0**
	Saint-Germain-le-Gaillard							**0**	**0**
	Siouville-Hague							**0**	**0**
	Surtainville								**0**
	Tréauville								**0**
	ss total CRP							**0-**	**0**
Commune rurale	Héauville								**0**
	Helleville								**0**
	Le Rozel								**0**
	Saint-Christophe-du-Foc								**0**
	Sotteville								**0**
	ss total CR								**0**
TOTAL		**16**	**17,5**	**-3**	**5,8**	**/**	**1,45**	**0**	**15,95**

Il est important de noter qu'une emprise de la zone d'activité sur la commune de Les Pieux est prise en compte à hauteur de 3ha dans l'enveloppe PENE, au titre de l'accueil de l'entreprise Arc Framatome. En effet, l'arrêté du 31 mai 2024 relatif à la mutualisation nationale de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers des projets d'envergure nationale ou européenne d'intérêt général majeur, classe ce secteur dans les listes des potentiel PENE. De plus, ces 3 ha figure dans la liste des PENE page 9, à hauteur de 3ha pris en compte sur cette enveloppe dédiée.

Il est important de noter qu'il a été fait le choix d'appliquer un taux de rétention de 75 % aux zones 2AUx.

Ce choix s'explique par le fait que l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AUa nécessite la mise en œuvre d'une procédure d'évolution du document d'urbanisme, ce qui alourdit les démarches administratives et peut, de ce fait, retarder voire compromettre l'urbanisation effective de ces secteurs.

Par ailleurs, le classement en zone 2AUa est le plus souvent lié à une absence ou une insuffisance des réseaux existants au droit des terrains. L'ouverture à l'urbanisation implique alors la réalisation préalable de dépenses d'investissement en matière d'équipements et de réseaux, ce qui constitue un facteur supplémentaire de complexité et d'incertitude quant à la mise en œuvre opérationnelle des projets.

Ainsi, au regard de l'ensemble de ces éléments, l'application d'un taux de rétention raisonnable de 75 % apparaît justifiée.

Cette hypothèse permet d'envisager une consommation foncière à vocation économique estimée à 15,95 hectares, ce qui permet d'être en cohérence avec le PADD qui prévoit une consommation foncière à vocation économique maximale de 16ha.

La consommation d'espace à vocation d'équipement

Il convient de noter que le territoire de Les Pieux ne comporte aucun zonage à vocation à urbaniser de nouvelles zones pour accueillir des équipements. En revanche, le territoire comporte des emplacements réservé à vocation d'équipement et des STeCAL à vocation d'équipement.

Au sens de la loi Climat et résilience, « la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné ». Cela implique la transformation d'un terrain non urbanisé en un espace destiné à des constructions (logements, équipements, infrastructures), ce qui induit une artificialisation du sol.

Les emplacements réservés sont des zones spécifiques définies où l'aménagement est envisagé pour des projets futurs. Ces zones peuvent être liées à des projets d'intérêt public, comme la construction de routes, de bâtiments publics, de parcs, etc. Cependant, la création de ces zones réservées peut, dans certains cas, contribuer à l'artificialisation des sols et donc à la consommation d'espaces naturels.

Il convient de noter que tous les emplacements réservés ne sont pas automatiquement considérés comme consommateurs d'espace. En effet, un tri a été effectué pour distinguer ceux qui participent effectivement à la consommation d'espace de ceux qui n'y participe pas. Ce tri repose sur deux critères principaux : la localisation et la nature de l'emplacement réservé.

Les emplacements réservés situés en zone U, c'est-à-dire en zone déjà urbanisée, sont exclus du calcul de la consommation d'espace. En effet, ces zones sont déjà considérées comme « consommées » du point de vue de l'urbanisation. Elles ont déjà été transformées par des constructions, des infrastructures et des aménagements divers, ce qui implique que leur consommation a déjà eu lieu. Par conséquent, l'ajout de nouveaux projets dans ces zones n'est pas perçu comme une nouvelle consommation de terres naturelles ou agricoles.

Les emplacements réservés en zone AU sont également exclus du calcul. Les zones AU sont destinées à devenir urbaines dans un futur proche, en fonction des besoins d'aménagement et de l'évolution de la population. Ainsi, bien que ces zones ne soient pas encore urbanisées, elles sont considérées comme déjà en « projet » d'urbanisation, et leur transformation future est déjà prise en compte dans le calcul de la consommation d'espace. Par conséquent, elles ne sont pas comptabilisées une seconde fois dans ce calcul.

Ainsi l'emplacement réservé susceptibles de consommé de l'espace se situe en zone A et N. Les emplacements réservés situés dans ces zones sont examinés de manière plus détaillée pour déterminer s'ils doivent être comptabilisés dans la consommation d'espace ou non. Le critère principal retenu est la nature du projet envisagé sur ces emplacements. Si un emplacement réservé est destiné à un projet visant à créer des liaisons douces (par exemple, des pistes cyclables, des chemins piétons ou des espaces de promenade), alors ils ne sont pas considérés comme de la consommation d'espace. De même, la création de parcs ou d'espaces verts publics ou les espaces qui conservent leur usage agricole n'est également pas comptabilisé, car elle contribue à la préservation de la biodiversité et à la qualité de l'environnement.

De plus, basé sur la méthodologie de l'OCSGE pour le calcul de l'artificialisation, les voiries de moins de 5 mètres ne sont pas prises en compte.

Analyse de la consommation foncière des emplacements réservés

Numéro	Emplacement réservé	Bénéficiaire	Surface (m²)	Consommation foncière
1	Création Atelier municipal	Commune de Bricquebosc	2327	Oui
2	Création d'une épicerie	Commune de Bricquebosc	337	Non en zone U
3	Elargissement de la route	Commune de Flamanville	4015	Oui
4	Elargissement de la route	Commune de Flamanville	8408	Oui
5	Création cheminement piéton	Commune de Flamanville	55	Non
6	Bâche DECI	Commune de Saint-Christophe-du-Foc	176	Non
7	Sécurisation du carrefour et visibilite	Commune de Saint-Christophe-du-Foc	133	Non
8	Création cheminement piéton	Commune de Saint-Christophe-du-Foc	326	Non
9	Création cheminement piéton	Commune de Siouville-Hague	924	Non
10	Poste de refoulement	Commune de Surtainville	161	Non
11	STEP	Commune de Surtainville	7433	Non déjà urbanisé
12	Aménagement parking de plage	Commune du Rozel	5043	Non aménagement léger (en herbe)
13	Aménagement de voirie, création parkings végétalisées, voies piétonnes et cyclables	Commune du Rozel	8162	Non pas d'urbanisation, aménagement léger (en herbe)
14	Création parking de plage	Commune du Rozel	5228	Non pas d'urbanisation, aménagement léger (en herbe)
15	Construction atelier communal	Commune du Rozel	2541	Non zone urbaine
16	Création desserte viaire	Commune des Pieux	193	Non zone urbaine
17	Elargissement de la route	Commune de Flamanville	7205	Oui
18	Elargissement de la route	Commune de Flamanville	2629	Oui

Emplacements réservés retenus comme consommant des espaces agricoles naturels et forestiers :

Armature du SCoT	Commune	ER
Tête de réseau	Flamanville	2,2
Bricquebosq	Bricquebosq	0,2
	Surtainville	0
Commune rurale	Le Rozel	0
	Saint-Christophe-du-Foc	0
TOTAL		**2,4**

Sur la période 2021-2041, la consommation d'espace à vocation d'équipements, liée aux emplacements réservés, est estimée à 2,4 hectares.

Il est toutefois important de souligner qu'il est peu probable que l'ensemble des emplacements réservés soient effectivement réalisés, pour diverses raisons, notamment les changements de mandature ou encore les coûts élevés de certains équipements, impliquant des investissements lourds pour les communes.

Dans ce contexte, il a été fait le choix d'appliquer un taux de rétention de 45 %. Ce taux, inférieur à une hypothèse moyenne de réalisation d'un équipement sur deux, apparaît cohérent au regard des capacités réelles de mise en œuvre des projets d'équipements.

Ainsi, après application de ce taux de rétention, il est estimé que seuls 45 % des emplacements réservés seront réalisés, correspondant à une consommation foncière d'environ 1,2 hectare.

Analyse de la consommation foncière des STeCAL :

Par ailleurs le PLUi prévoit plusieurs STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées) à vocation touristique (secteur NL). Le volet « Zoom sur les Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) » du présent rapport détaille les projets et la traduction règlementaire associée.

Concernant les STECAL à vocation touristique, le règlement encadre très fortement les possibilités de nouvelles constructions :

- NL1 : les constructions à sous-destination de « autres hébergements touristiques et constructions » et « installations liées au fonctionnement de l'accueil touristique » sont autorisées, sous réserve de ne pas dépasser 60 m² d'emprise au sol total.
- NL2 : les constructions à sous-destination de « autres hébergements touristiques et constructions, sous réserve de ne pas dépasser 90 m² d'emprise au sol total.
- NL3 : aucune construction permise, uniquement les aires naturelles de camping tel que réglementé par le code du Tourisme.

Ainsi, au regard de la constructibilité très limitée de ces zones et des volumes de constructibilité marginaux qu'elles représentent, au regard des ordres de grandeur de la consommation foncière globale du PLUi, il a été fait le choix de ne pas intégrer les STECAL à vocation touristique de l'enveloppe « équipements » dans le décompte de la consommation foncière.

Ainsi, sur l'ensemble de la consommation foncière à vocation d'équipements prévue par le PLUi, il apparaît qu'en théorie, seuls 1,2 hectare seraient effectivement consommés pour la réalisation d'équipements. Cette estimation permet de rester en cohérence avec les orientations du PADD, lequel prévoit une consommation foncière maximale de 1,64 hectare pour les équipements.

Réduction la consommation d'espace par rapport aux 10 dernières années à l'arrêt du PLUi

Pour rappel, la consommation d'espaces totale sur les 10 années précédant l'arrêt du PLUi (2016-2026) représente 37,3 hectares, soit environ 0,26% de la superficie du territoire de Les Pieux. Soit une moyenne de 3,7 ha par an en moyenne.

Sur la période 2021-2041, la consommation réelle d'espace prévue par le PLUi est de 52,45 ha, toute vocation confondue, en intégrant les « coups partis », les emplacements réservés consommateurs d'espace, les zones ouvertes (1AU) à l'urbanisation et les zones fermées à l'urbanisation (2AU), les STeCAL. Soit 2,6 ha par an en moyenne.

Cette évolution traduit une volonté affirmée de maîtrise de l'urbanisation et de sobriété foncière, en cohérence avec les objectifs nationaux et régionaux de limitation de l'artificialisation des sols. Le projet de PLUi privilégie ainsi le renouvellement urbain, la densification maîtrisée et la mobilisation des espaces déjà urbanisés, afin de répondre aux besoins du territoire tout en limitant l'extension sur les espaces agricoles et naturels.

Réduction la consommation d'espace au regard de la loi Climat et Résilience

La loi Climat et Résilience a fixé l'objectif d'atteindre le « zéro artificialisation nette des sols » (ZAN) en 2050, avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'ENAF dans les dix prochaines années (2021-2031) par rapport à la période (2011-2021).

	2011-2021	2021-2031	2031-2041
Simulation de la loi Climat et Résilience	Consommation effective	Réduction de la consommation de 50% de la période 2011-2021	Réduction de la consommation de 50% de la période 2021-2031

Selon les données CCF, la consommation foncière du territoire de Les Pieux, tout vocation confondue, sur la période 2011-2021 est de 84,65 hectares, soit environ 0,57 % de la superficie du territoire de Les Pieux. Soit une moyenne de 8,4 ha par an en moyenne.

Ainsi, conformément à l'objectif de réduction de la consommation foncière prévue par la loi Climat et Résilience, le territoire de Les Pieux, doit consommer au maximum 42ha sur la décennie 2021-2031, puis à nouveau une réduction de 50% pour la décennie suivante, soit 21 hectares au maximum sur la période 2031-2041. Soit un total pour la période 2021-2041, de 63ha toute vocation confondue.

Objectifs de modération de la consommation d'espace :

	Consommation entre 2011 et 2021	Estimation de la consommation entre 2021 et 2031	Estimation de la consommation entre 2031 et 2041
Objectif de la loi Climat et Résilience	84,65 ha	42,33 ha	21,16 ha
Objectif du PADD		63,49 ha	
Consommation estimée*		55,64 ha	
Consommation réelle*		52,45ha	
		63,4ha	

**consommation estimée : consommation avec application d'au taux de rétention prenant en compte la faisabilité des projets*

**consommation réelle : consommation qui prend en compte l'intégralité des zones ouvertes à l'urbanisation et à ouvrir à l'urbanisation sans taux de rétention lié à la faisabilité des projets*

Le PLUi des Pieux s'inscrit pleinement dans les objectifs de la loi Climat et Résilience, en traduisant une réduction significative de la consommation foncière sur les périodes à venir.

En effet, la consommation d'espace projetée pour la période 2021-2031 est réduite de moitié par rapport à la période 2011-2021, conformément aux objectifs nationaux. Cette trajectoire de sobriété foncière est renforcée sur la période 2031-2041, avec une nouvelle division par deux de la consommation par rapport à la décennie précédente.

La consommation d'espace prévue est ainsi de 42,7 ha sur la période 2021-2031 et de 9,75 ha sur la période 2031-2041.

Consommation d'espace prévue sur la période 2021-2041 :

Typologie	Typologie	Estimation de la consommation entre 2021 et 2031	Estimation de la consommation entre 2031 et 2041	Total
Habitat	Coups partis	9,8	0	9,8
	1AUa	18,4	2,3	20,7
	2AUa	0,0	4,8	4,8
Economie	1AUx	14,5	0,0	14,5
	2AUx	0,0	1,45	1,45
Equipement	Emplacement réservé	0,0	1,2	1,2
Total		**42,7**	**9,75**	**52,45**

Cette dynamique est vérifiée tant au regard de la consommation estimée, intégrant l'application de taux de rétention fondés sur la faisabilité réelle des projets, qu'au regard de la consommation dite "réelle", correspondant à l'ensemble des zones ouvertes ou à ouvrir à l'urbanisation telles que définies dans le règlement du PLUi.

Ainsi, les choix retenus par le PLUi permettent de respecter les objectifs du PADD et de garantir une trajectoire de réduction progressive et maîtrisée de la consommation foncière, pleinement cohérente avec les exigences de la loi Climat et Résilience.

Synthèse de la production de logements 2021-2041

Sur la période 2021-2041, le PADD du PLUi des Pieux prévoit la réalisation d'environ 1442 logements, en cohérence avec les objectifs du SCoT du Cotentin. Le potentiel identifié dans le PLUi, à la fois dans les coups partis, dans le potentiel de densification diffuse, dans les secteurs d'OAP et dans les zones non ouvertes à l'urbanisation à ce stade (2AU), représente environ **1442 logements.** S'il s'agit d'un potentiel théorique, il permet de démontrer que le projet de PLUi répond pleinement aux orientations du PADD et du SCoT Pays du Cotentin en termes d'accueil de la population et de production de logement associée.

Le tableau ci-dessous présente une marge de + ou – 10% de ce potentiel identifié afin de prendre en compte l'incertitude sur la réalisation des potentiels envisagés. Cette marge d'incertitude prend en compte une rétention foncière qui pourrait être plus ou moins importante qu'estimée, mais également une densité qui pourrait, sur certaines opération, être plus importante que la densité minimale imposée par les OAP.

Armature	Commune	Objectif de production de logement (PADD)	Logement produit à l'issu des coups partis	Logement pouvant être dans les potentiels de densification avec taux de rétention	OAP sectorielles *	Taux de rétention applicable OAP Sectorielles (%)*	Application du taux de rétention*	zone 2AUa	Taux de rétention applicable zone 2AUa (%)	Application du taux de rétention (unité)	Total avec application taux de rétention	Marge d'incertitude	
												+10%	*-10%*
Pôle d'équilibre	Les Pieux	434	80	234	54	5%	51	136	45%	75	**440**	*396*	*484*
Tête de réseau	Flamanville	222	4	28	101	5%	96	13	45%	7	**135**	*122*	*149*
Commune rurale de proximité	Benoîtville	613	31	29	15	5%	14	0	45%	0	**74**	*632*	*772*
	Bricquebosq		12	53	21	5%	20	0	45%	0	**85**		
	Grosville		8	63	31	5%	29	0	45%	0	**101**		
	Pierreville		21	61	30	5%	29	0	45%	0	**111**		
	Saint-Germain-le-Gaillard		12	49	29	5%	28	0	45%	0	**88**		
	Siouville-Hague		3	15	76	5%	72	0	45%	0	**90**		
	Surtainville		37	43	40	5%	38	0	45%	0	**118**		
	Tréauville		4	12	0	5%	0	34	45%	19	**35**		
	ss total		128	325	242	5%	230	34	45%	19	**702**		
Commune rurale	Héauville	157	34	4	0	5%	0	0	45%	0	**38**	*148*	*181*
	Helleville		14	10	0	5%	0	0	45%	0	**24**		
	Le Rozel		2	6	30	5%	29	0	45%	0	**36**		
	Saint-Christophe-du-Foc		2	18	9	5%	9	0	45%	0	**29**		
	Sotteville		2	20	17	5%	16	0	45%	0	**38**		
	ss total		54	57	56	5%	53	0	45%	0	**165**	*148*	*181*
TOTAL		**1426**	**266**	**645**	**453**		**430**	**183**		**101**	**1442**	***1298***	***1586***

* = Plusieurs secteurs ont été repérés dans les potentialités et ont sont encadrés par des OAP sectorielles. Pour éviter les doubles comptes ces logements sont retirés des potentiels de densification dans le tableau ci-dessus. Pour cette raison les données différent des données présentées dans le volet Analyse des capacités de densification.

Commune	**Secteur d'OAP**	**logements**
Flamanville	Hameau Pesey	12
Flamanville	Hameau Houel	5
Pierreville	Chemin de Val Moitié	11
Benoîtville	Clos Tubors	9

JUSTIFICATION DE LA COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPERIEURS

L'analyse ci-après ne reprend pas toutes les orientations des documents supra-communaux, mais seulement les orientations qui concernent le PLUi et ses champs d'actions.

Le SCoT du Pays du Cotentin étant intégrateur, le PLUi doit être compatible avec ce dernier, ainsi qu'avec le PLH (Programme Local de l'Habitat). Néanmoins la compatibilité avec les autres documents supérieurs (SRADDET, SDAGE, SAGE, PCAET, PDU) a également été analysée.

Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale

Le SCoT du Pays du Cotentin a été approuvé le 15 décembre 2022. Le PLUi des Pieux doit suivre ce dernier dans un rapport de compatibilité.

Cette compatibilité s'apprécie plus précisément avec une pièce du SCoT : le DOO (Document d'Orientation et d'Objectifs.

Partie 1 : L'authenticité au service de la transition économique

Principales orientations	Prise en compte dans le PLUi
Orientation 1. Protéger et valoriser les ressources environnementales pour une gestion dynamique favorisant durabilité et capacité de renouvellement	Plusieurs orientations du PADD, principalement au sein de l'axe 1, visent à répondre à cette orientation du SCoT : • Orientation 1. Protéger et valoriser le patrimoine bâti et naturel du territoire • Orientation 2. Conforter et valoriser la Trame Verte et Bleue • Orientation 3. Préserver la ressource en eau, accroitre la résilience du territoire face au changement climatique Le règlement graphique délimite plusieurs zones visant à protéger les espaces naturels, principalement les zones N et NR. • La zone N regroupe des espaces naturels, parfois agricoles, peu ou pas urbanisée, identifiée en raison soit de la qualité des sites, des milieux agricoles, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière. • La zone NR regroupe les espaces identifiés comme remarquable au titre de la Loi Littoral (articles L.121-23 et R.121-4 du code de

	l'urbanisme). Le secteur NR comprend les périmètres ZNIEFF et les périmètres Natura 2000. Afin de notamment renforcer la place de la nature en ville, le règlement (article 2.3.2) prévoit des obligations imposées en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables. Les OAP sectorielles comprennent différentes orientations qui visent à maintenir et favoriser le développement du patrimoine végétal : o Trame bocagère existante qualitative à maintenir, issue de l'inventaire de la trame verte. En cas d'impossibilité technique, les haies supprimées devront être reconstituées suivant les prescriptions et recommandations de l'AOP trame verte et bleue. o Principe de transition paysagère avec les espaces ouverts. o Espace vert ou espace public à créer. o Zone humide à préserver. o Perspective à préserver et valoriser. L'OAP TVB donne des dispositions pour le maintien de la trame verte (trame boisée, haies bocagères, nature au sein des espaces bâtis), mais également pour le maintien de la trame bleue (cours d'eau, mares, zones humides). Ceci contribue au maintien des ressources environnementales. L'OAP densité comprend des orientations qualitatives qui visent notamment à maintenir et favoriser le développement du patrimoine végétal : o Eviter les clôtures rigides et privilégier des dispositifs végétalisés. o Les arbres existants de qualité devront être conservés ou replacés, sauf justification technique sérieuse.
Orientation 2. Préserver la qualité de la ressource en eau	L'orientation n°3 de l'axe 1 du PADD, vise à préserver la ressource en eau, accroitre la résilience du territoire face au changement climatique. Notamment en prenant en compte la gestion de l'eau dans les opérations à venir et en gérant les besoins en eau pour l'agriculture. L'orientation n°2 de l'axe 2 du PADD vise également à répartir le développement démographique sur tout le territoire selon les capacités et les besoins, en s'assurant de disposer des ressources suffisantes en adduction en eau potable, en traitement des eaux usées et en sécurité incendie. Dans le règlement graphique, la zone N regroupe des espaces naturels, parfois agricoles, peu ou pas urbanisée, identifiée en raison soit de la qualité des sites, des milieux agricoles, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière. La constructibilité y est

	fortement limitée. Elle participe ainsi à la préservation de la trame verte du territoire. Dans le règlement graphique, les zones humides repérées par la DREAL Normandie sont identifiées sur le plan de zonage par le figuré suivant : . Dans ces zones humides, y sont interdit les affouillements et les exhaussements de sol et tous travaux contrariant le régime hydrographique existant.
Orientation 3. Renforcer la culture d'adaptation aux risques face au changement climatique	L'orientation n°3 de l'axe 1 du PADD vise notamment à prendre en compte la notion de risque naturel. En anticipant notamment l'érosion et le recul du trait de côte. L'orientation n°2 de l'axe 2 du PADD vise notamment à prendre en compte les risques naturels, technologiques et nucléaires. Le règlement écrit intègre dans des règles de constructibilité liées au recul du trait de côte pour la période 0/30 ans et 30/100 ans (les cartographie du recul du trait de côte sont en annexes du PLUi).
Orientation 4. Valoriser et gérer les façades littorales	L'orientation n°1 de l'axe 1 du PADD vise notamment à « développer l'attractivité du territoire en s'appuyant sur son socle naturel » : • En préservant et valorisant les vues, perspectives et covisibilités remarquables, notamment sur la frange littorale ; • En appuyant la découverte des paysages et du patrimoine du territoire sur le réseau d'itinéraires de randonnée et de voies douces existant, et à conforter ; • En assurant la préservation des paysages remarquables concernés par l'Opération de Grand Site menée sur le territoire de La Hague. L'orientation n°2 de l'axe 1 du PADD vise notamment à protéger les trames bleues et les milieux aquatiques, en veillant à la qualité des eaux littorales et à la préservation des plages. Et à s'appuyer sur les zones Natura 2000 pour créer des continuités écologiques avec les territoires limitrophes. Dans le règlement graphique la zone NR regroupe les espaces identifiés comme remarquable au titre de la Loi Littoral (articles L.121-23 et R.121-4 du code de l'urbanisme). Le secteur NR comprend les périmètres ZNIEFF et les périmètres Natura 2000. Les sites Natura 2000 suivants sont concernés : o Au nord : Massif dunaire de Héauville à Vauville (Identifiant national : FR2500083). o Au sud : Littoral ouest du Cotentin de Saint-Germain-sur-Ay au Rozel (Identifiant national : FR2500082) Le règlement graphique respecte également le faisceau des Espaces Proches du Rivage proposé par le SCoT, en amendant au besoin le tracé afin d'y trouver une cohérence. Le règlement écrit autorise l'adaptation et la mise aux normes des bâtiments d'exploitation agricole existants.

Orientation 5. Renforcer la politique de valorisation patrimoniale	L'orientation n°1 de l'axe 1 du PADD vise notamment à préserver le caractère rural du territoire contribuant à son identité, en identifiant le petit patrimoine (muret, calvaires, lavoirs,…) et les chemins ruraux à protéger ou restaurer. L'orientation 5 de l'axe 2 du PADD, « penser un développement urbain respectueux du patrimoine bâti et naturel ainsi que du cadre de vie », vise notamment à mettre en valeur et adapter les typologies d'habitat aux différents secteurs géographiques du territoire. Le règlement graphique comprend des secteurs patrimoniaux identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme et identifiés dans le règlement graphique par le figuré sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières dont le présent document est l'objet, tout en permettant l'adaptation des constructions existantes aux usages contemporains. Le règlement graphique comprend des éléments de patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sont représentés sur le sur le plan de zonage par les figurés suivants : (élément de patrimoine bâti), (muret). Le règlement écrit est adapté en fonction des caractéristiques existantes des différents secteurs. La zone UAa correspond aux cœurs de bourg, la zone UAb aux bourgs ou continuités de bourg moins denses, la zone UBa à des hameaux ou continuités de bourgs, la zone UBb à l'habitat pavillonnaire… Les OAP sectorielles comprennent des orientations qui visent à préserver et valoriser le patrimoine, ainsi que des orientations qui visent à structurer le front urbain.
Orientation 6. Prendre en compte les enjeux de gestion de l'espace agricole	L'orientation 1 de l'axe 2 du PADD, « Prioriser le développement démographique des années à venir en cœur de bourg, via la densification du tissu urbain existant », comprend notamment un objectif de 50% minimum de production de logements au sein des enveloppes urbaines. Cette orientation entend également permettre les changements de destination et remobiliser les logements vacants. Les enveloppes foncières allouées pour le développement du territoire sont décrites dans la partie justification de la modération de la consommation d'espace. L'orientation 5 de l'axe 2 du PADD, « Penser un développement urbain respectueux du patrimoine bâti et naturel ainsi que du cadre de vie », vise notamment à éviter la dissémination de l'urbanisation sur les terres agricoles, en cohérence avec les objectifs du SCOT. L'orientation 5 de l'axe 3 du PADD, « Maintenir et valoriser l'agriculture », vise à : • Préserver les exploitations et les terres agricoles primordiales, facteur économique du territoire, • Valoriser les exploitations locales et leurs activités • Permettre les évolutions des exploitations agricoles, nécessaires au maintien d'une activité économique viable

	Dans le règlement, la zone A correspond à la zone vouée aux activités agricoles, présentant un habitat diffus, identifiée en raison du potentiel agronomique, biologique ou économiques des terres agricoles. La constructibilité y est très limitée.

Partie 2 : La solidarité comme principe d'organisation et de fonctionnement

Principales orientations	Prise en compte dans le PLUi
Orientation1. Renforcer les fonctions métropolitaines et de proximité pour un mode de développement solidaire	L'axe 2 du PADD « Permettre un développement urbain hiérarchise et gage de qualité de vie, entre terre et mer » s'appuie sur l'armature territoriale du SCoT du Pays du Cotentin. Le développement doit s'appuyer en priorité sur les polarités qui concentrent les principaux commerces, services et équipements à l'échelle des Pieux. C'est donc prioritairement dans ces pôles que seront localisés les nouveaux logements à produire, pour un total de 1 426 logements à l'horizon du projet, répartis en cohérence avec le niveau d'équipement et d'attractivité de chaque type de polarité. L'armature définie par le SCoT sur le territoire des Pieux est la suivante : • Pôle d'équilibre : Les Pieux • Tête de réseau : Flamanville • Commune rurale de proximité : Benoistville, Bricquebosq, Grosville, Pierreville, Saint-Germain-le-Gaillard, Siouville-Hague, Surtainville, Tréauville • Commune rurale : Héauville, Helleville, Le Rozel, Saint-Christophe-du-Foc, Sotteville La prise en compte des objectifs démographiques et de production de logements est décrite dans la partie Justification des objectifs de croissance démographique et de production de logements du présent rapport.
Orientation 2. Favoriser le développement des mobilités sous toutes ses formes pour améliorer les connexions internes et externes des espaces de vie du territoire	L'orientation 4 de l'axe 2 du PADD « Favoriser une mobilité plus durable et de proximité, levier de l'amélioration du cadre de vie » vise à renforcer la pratique des mobilités actives pour les déplacements du quotidien rééquilibrer l'utilisation des transports individuels, et développer les mobilités douces pour les activités de loisir et de tourisme. De façon générale, la recherche d'une densification des zones urbaines à vocation d'habitat, permet de favoriser la pratique des mobilités activités par le rapprochement avec les lieux générateurs de mobilités (services, équipements, commerces…).

	Le règlement graphique identifie plusieurs emplacements réservés visant à renforcer la pratique des mobilités actives mais également à améliorer les connexions routières. L'article 2.4 (Stationnement) des dispositions générales du règlement écrit prévoit plusieurs dispositions visant à favoriser les mobilités douces et actives. Le règlement graphique identifie les sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables à conserver, à modifier ou à créer. Ces chemins à préserver sont identifiés au règlement graphique par le figuré - - - - . Les OAP sectorielles comprennent différentes orientations qui visent notamment à renforcer la pratique des mobilités actives : o Certaines OAP prévoient des principes de liaison piétonne. o L'ensemble des dessertes routières doivent intégrer une liaison piétonne sécurisée. o Lorsque cela s'avère nécessaire les OAP prévoient des carrefours sécurisés à aménager. Concernant les réseaux numériques, le règlement écrit, à l'article D.3.3 (Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques) précise les obligations qui permettent de renforcer l'accessibilité numérique du territoire.
Orientation 3. Accompagner le parcours résidentiel des ménages par une offre suffisante et qualitative	Au sein de l'axe 2 du PADD, les orientations « Prioriser le développement démographique des années à venir en cœur de bourg, via la densification du tissu urbain existant », et « Construire une offre en habitat qualitative, diversifiée, répondant aux différentes étapes du parcours résidentiel en cohérence avec les objectifs de sobriété foncière » réponde à cette orientation du SCoT. La prise en compte des objectifs démographiques et de production de logements est décrite dans la partie Justification des objectifs de croissance démographique et de production de logements du présent rapport. L'effort de production se concentre dans les zones à urbaniser 1AUa, à vocation principale d'habitat, ont été instaurées pour permettre de répondre aux besoins en logements en extension de l'enveloppe urbaine. Au sein des zones urbaines à vocation principale d'habitat (UA et UB), le règlement permet une densification de l'ensemble des espaces bâtis et la production de nouveaux logements. Les secteurs UA, UE, 1AUa et 1AUe ont également vocation à accueillir des hébergements liés aux besoins spécifiques. Dans les secteurs UBa et UNC les hébergements au sein de bâtiments existants sont possibles. Dans les principales OAP situées sur les communes des Pieux et de Flamanville, en conformité avec le PLH, un objectif de production de logements locatifs sociaux est inscrit. Dans le OAP sectorielle, les grands principes d'aménagement identifient la trame bâtie, en précisant sur certains secteurs qu'une mixité de formes est attendue (maison individuelle, en bande / accolée, logements

	intermédiaires, collectifs). Cette mixité de formes favorise une diversification des réponses aux différents besoins.
Orientation 4. Organiser l'offre commerciale de manière à s'adapter aux évolutions dans les modes de consommation des personnes	L'orientation 1 de l'axe 3 du PADD « Favoriser le maintien et le développement des services, commerces et équipements au sein des centres-bourgs et des centralités » vise à pérenniser et structurer l'offre artisanale, commerciale et de service, préserver et renforcer la vitalité des cœurs de ville, et à permettre le maintien de l'ensemble des activités présentes (pêche, loisirs, …), notamment à travers le tourisme grâce aux liaisons avec les îles anglo-normandes. Le secteur UA est un secteur urbain à vocation d'habitat et activités compatibles correspondant aux tissus urbains anciens denses. Elle vise donc à accueillir des activités artisanales, commerciales, de services compatibles avec l'habitat. La zone UBa permet également l'accueil de commerces dans le cadre de changements de destination. Le SCoT du Pays du Cotentin identifie les centralités des Pieux et de Flamanville. Ces deux centralités constituent les zones UAa dont la taille maximum de bâtiments à destination de commerce de 300 m² de surface de plancher conformément au SCoT (objectif 4.1.4). Sur les communes de Siouville-Hague et de Surtainville, les secteurs UAb des bourgs correspondent aux périmètres de centralité au sein desquels les nouvelles implantations commerciales pourront se faire sans prescription spécifique conformément au SCoT (objectif 4.1.5). Hors de ces périmètres de centralité, la surface de plancher maximale des bâtiments à destination de commerce est limitée à 200 m² conformément au SCoT (objectif 4.1.5). Le secteur UX est un secteur urbain à vocation d'accueil d'activités économiques, qui permet donc d'accueillir des activités artisanales, commerciales, de services. Le SCoT du Pays du Cotentin identifie la zone commerciale de la route de Cherbourg au Pieux comme site d'implantation périphérique, dédié à l'accueil des surfaces commerciales de grande capacité. En plus d'être classé en UX, il est identifié sur le règlement graphique par le figuré ⬚. Le secteur NX correspond aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dédiés aux activités économiques existantes (y compris artisanales et commerciales), situés au sein de la zone naturelle. Le règlement graphique identifie les rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies (repérées au règlement graphique comme « linéaire commercial » représentées dans le règlement graphique par les figurés ▬) doivent être affectés à des activités commerciales, de services ou artisanales. Puiseurs bourgs du territoire sont concernés par cette disposition.

Orientation 5. Déployer les équipements pour des usages différenciés et complémentaires	L'orientation 1 de l'axe 3 du PADD « Favoriser le maintien et le développement des services, commerces et équipements au sein des centres-bourgs et des centralités » vise à pérenniser et structurer l'offre artisanale, commerciale et de service, préserver et renforcer la vitalité des cœurs de ville. Dans le règlement la zone UE est spécifiquement dédiée à l'accueil des équipements. Toutefois, les zones UA, du fait de leur vocation de mixité fonctionnelle, sont également vouées à accueillir des équipements. La zone UBa peut également accueillir des équipements dans le cadre de changement de destination. Dans certaines autres zones des équipements peuvent être créés sous certaines conditions.

Partie 3 : Une économie innovante tirée par la transition économique, énergétique et l'ouverture du territoire

Principales orientations	Prise en compte dans le PLUi
Orientation 1. Faire du Cotentin le territoire de toutes les énergies	L'orientation 3 de l'axe 3 du PADD « Accompagner l'évolution de la centrale nucléaire, pôle d'emploi structurant du Cotentin » vise notamment à éviter les conflits d'usage en lien avec la centrale, prendre en compte les impacts de la fin du chantier du CNPE, et à agir sur l'offre d'hébergement des travailleurs saisonniers. Dans le règlement, la zone UXn est un sous-secteur dédié à l'accueil des installations nucléaires sur la commune de Flamanville. Sur la commune de Flamanville des emplacements réservés ont pour objectifs d'améliorer la circulation sur les voiries. L'orientation de l'axe 3 du PADD « Structurer et exploiter les potentiels économiques, industriels et technologiques » vise notamment à développer la production d'énergies renouvelables. Dans le règlement, le secteur Npv regroupe les secteurs dédiés aux installations photovoltaïques au sein de la zone naturelle. Un seul secteur est identifié au règlement graphique, il s'agit du parc photovoltaïque sur la commune de Benoistville. De façon générale, le règlement ne limite pas l'implantation de panneaux photovoltaïques ou solaires en toiture, qui doivent cependant faire l'objet d'une intégration soignée (Dispositions générales du règlement, Article D.2.2.1 : Aspect extérieur des constructions). L'OAP densité dispose d'une orientation qui favorise la production d'énergie renouvelable : L'utilisation des surfaces de toiture exposées en été pour recevoir les panneaux photovoltaïques pour la production d'électricité ou des panneaux thermiques pour la production d'eau

	chaude par exemple, devra être favorisée. La mutualisation des dispositifs de production d'énergie renouvelable pourra être recherchée. Concernant la filière bois, la zone N a vocation à accueillir les exploitations forestières.
Orientation 2. Amplifier l'ouverture sur la mer et renforcer le rôle économique des ports	Au sein de l'axe 3 les orientations 1 « Structurer et exploiter les potentiels économiques, industriels et technologiques », et 4 « Soutenir le développement de l'offre touristique » vise notamment à répondre à cette orientation du SCoT. Dans le règlement le secteur UP, est un secteur accueillant des équipements liés à l'activité portuaire du port de Dielette, qui est la principale interface économique et de loisirs (plaisance) avec la mer sur le territoire des Pieux.
Orientation 3. Mettre en œuvre un projet marin, agricole et agroalimentaire de proximité cotentinois	
Orientation 4. Structurer les espaces économiques pour le développement d'une réalité métropolitaine et locale	L'orientation 2 de l'axe 3 du PADD « Structurer et exploiter les potentiels économiques, industriels et technologiques » vise notamment à organiser les unités économiques existantes, à répartir le foncier dédié aux activités économiques, et à optimiser les implantations des activités. Dans le règlement, le secteur UX est dédié à l'accueil des activités économiques ou artisanales. Un sous-secteur est dédié aux installations nucléaires (CNPE de Flamanville). Le règlement de la zone UX comprend des dispositions qui permettent l'évolution des activités existantes (extensions, hauteurs…) tout en prévoyant Deux secteurs 1AUX ont également été créés, le premier correspond à une zone à urbaniser à moyen terme à vocations d'activités économiques sur le secteur des Costils aux Pieux. Il s'agit du seul secteur de développement économique communautaire en extension des enveloppes urbaines. Le second correspond à une zone à urbaniser à moyen terme à vocations d'activités économiques et d'équipements publics à proximité du centre-bourg de Grosville. Ces secteurs sont couverts par une orientation d'aménagement et de programmation. Le secteur 2AUX correspond à la zone à urbaniser à long terme à vocations d'activités économiques. Deux secteurs sont situés sur la commune de Benoistville à proximité de la zone des Costils. Le secteur UA est un secteur urbain à vocation d'habitat et activités compatibles correspondant aux tissus urbains anciens denses. Elle vise donc à accueillir notamment des activités économiques comme les bureaux, participant ainsi à la vitalité des bourgs. Dans le cadre des changements de destination, les bureaux sont également permis en zone UB et UNC. Par ailleurs, le secteur NX correspond aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dédiés aux activités économiques existantes

	(y compris artisanales), situés au sein de la zone naturelle. Ce secteur vise à permettre l'évolution des activités existantes.
Orientation 5. Penser le tourisme comme un moyen d'amplifier la dynamique économique	L'orientation 4 de l'axe 3 du PADD « Soutenir le développement de l'offre touristique » vise notamment à renforcer les activités de nautisme sur le territoire, et à développer une offre d'hébergement touristique orientée vers les groupes et les familles. Dans le règlement le secteur UP, est un secteur accueillant des équipements liés à l'activité portuaire du port de Dielette, notamment les activités de plaisance. Le secteur UA par sa mixité fonctionnelle est voué à accueillir les hôtels. Ainsi que la zone UX si la compatibilité avec les activités existantes est possible. Les hôtels sont aussi permis en zone UBa et UNC dans le cas d'un changement de destination. Le secteur UL est un secteur urbain à vocation de loisirs, destiné à accueillir des activités de type camping. En zone naturelle, les STECAL à vocation de loisirs de type camping sont intégrés en zone NL. Dans les zones agricoles et naturelles, au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, sont identifiés les bâtiments susceptibles de changer de destination au sein des zones agricole et naturelle par le figuré suivant ★. Les bâtiments ainsi repérés peuvent faire l'objet d'un changement de destination vers une destination autorisée par le règlement de la zone. Cette disposition permet notamment la création de gîtes

Compatibilité avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers Normands

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers Normands pour la période 2022-2027, a été adopté le 23 mars 2022.

Orientation fondamentale 1 : Pour un territoire vivant et résilient : des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée

Principales orientations	Prise en compte dans le PLUi

Orientation 1. Identifier et préserver les milieux humides et aquatiques continentaux et littoraux et les zones d'expansion des crues, pour assurer la pérennité de leur fonctionnement	Dans le règlement graphique, les zones humides repérées par la DREAL Normandie sont identifiées sur le plan de zonage par le figuré suivant : . Dans ces zones humides, y sont interdit les affouillements et les exhaussements de sol et tous travaux contrariant le régime hydrographique existant. Dans le règlement graphique, la zone N regroupe des espaces naturels, parfois agricoles, peu ou pas urbanisée, identifiée en raison soit de la qualité des sites, des milieux agricoles, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière. La constructibilité y est fortement limitée. Les cours d'eau principaux du territoire sont classés en zone N. L'OAP TVB donne des dispositions pour le maintien de la trame bleue (cours d'eau, mares, zones humides). Ceci contribue au maintien du socle naturel du territoire.
Orientation 2. Préserver le lit majeur des rivières et étendre les milieux associés nécessaires au bon fonctionnement hydromorphologique et à l'atteinte du bon état	
Orientation 3. Eviter avant de réduire, puis de compenser (séquence ERC) l'atteinte aux zones humides et aux milieux aquatiques afin de stopper leur disparition et leur dégradation	
Orientation 4. Restaurer les fonctionnalités de milieux humides en tête de bassin versant et dans le lit majeur, et restaurer les rivières dans leur profil d'équilibre en fond de vallée et en connexion avec le lit majeur	
Orientation 5. Restaurer la continuité écologique en privilégiant les actions permettant à la fois de restaurer le libre écoulement de l'eau le transit sédimentaire et les habitats aquatiques	

Orientation fondamentale 2 : Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable

Principales orientations	Prise en compte dans le PLUi
Orientation 1. Préserver la qualité de l'eau des captages d'eau potable et restaurer celle des plus dégradés	L'orientation n°3 de l'axe 1 du PADD, vise à préserver la ressource en eau, accroitre la résilience du territoire face au changement climatique. Notamment en prenant en compte la gestion de l'eau dans les opérations à venir et en gérant les besoins en eau pour l'agriculture. L'orientation n°2 de l'axe 2 du PADD vise également à répartir le développement démographique sur tout le territoire selon les capacités et les besoins, en s'assurant de disposer des ressources suffisantes en adduction en eau potable, en traitement des eaux usées et en sécurité incendie. Une analyse des capacités réseaux du territoire est réalisée dans le volet Evaluation environnementale du Rapport de présentation.

Orientation fondamentale 3 : Pour un territoire sain : réduire les pressions ponctuelles

Principales orientations	Prise en compte dans le PLUi
Orientation 2. Améliorer la collecte des eaux usées et la gestion du temps de pluie pour supprimer les rejets d'eaux usées non traitées dans le milieu	L'orientation n°2 de l'axe 2 du PADD vise à répartir le développement démographique sur tout le territoire selon les capacités et les besoins, en s'assurant de disposer des ressources suffisantes en adduction en eau potable, en traitement des eaux usées et en sécurité incendie. Une analyse des capacités réseaux du territoire est réalisée dans le volet Evaluation environnementale du Rapport de présentation.
Orientation 3. Adapter les rejets des systèmes d'assainissement à l'objectif de bon état des milieux	
Orientation 4. Réussir la transition énergétique et écologique des systèmes d'assainissement	

Orientation fondamentale 4 : Pour un territoire préparé : Assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique

Principales orientations	Prise en compte dans le PLUi
Orientation 1. Limiter les effets de l'urbanisation sur la ressource en eau et les milieux aquatiques	L'orientation n°3 de l'axe 1 du PADD, vise à préserver la ressource en eau, accroitre la résilience du territoire face au changement climatique. Notamment en prenant en compte la gestion de l'eau dans les opérations à venir et en gérant les besoins en eau pour l'agriculture. L'orientation n°2 de l'axe 2 du PADD vise également à répartir le développement démographique sur tout le territoire selon les capacités et les besoins, en s'assurant de disposer des ressources suffisantes en adduction en eau potable, en traitement des eaux usées et en sécurité incendie. Une analyse des capacités réseaux du territoire est réalisée dans le volet Evaluation environnementale du Rapport de présentation. Afin de notamment renforcer la place de la nature en ville, le règlement (article 2.3.2) prévoit des obligations imposées en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables. Les OAP sectorielles comprennent différentes orientations qui visent à maintenir et favoriser le développement du patrimoine végétal : ○ Trame bocagère existante qualitative à maintenir, issue de l'inventaire de la trame verte. En cas d'impossibilité technique, les haies supprimées devront être reconstituées suivant les prescriptions et recommandations de l'AOP trame verte et bleue. ○ Principe de transition paysagère avec les espaces ouverts. ○ Espace vert ou espace public à créer. ○ Zone humide à préserver. ○ Perspective à préserver et valoriser.
Orientation 2. Limiter le ruissellement pour favoriser des territoires résilients	
Orientation 4. Garantir un équilibre pérenne entre ressources en eau et demandes	
Orientation 7. Protéger les ressources stratégiques à réserver pour l'alimentation en eau potable future	

Orientation fondamentale 5 : Agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral

Principales orientations	Prise en compte dans le PLUi
Orientation 5. Promouvoir une gestion résiliente de la bande côtière face au changement climatique	L'orientation n°3 de l'axe 1 du PADD vise notamment à prendre en compte la notion de risque naturel. En anticipant notamment l'érosion et le recul du trait de côte. L'orientation n°2 de l'axe 2 du PADD vise notamment à prendre en compte les risques naturels, technologiques et nucléaires. Le règlement écrit intègre dans des règles de constructibilité liées au recul du trait de côte pour la période 0/30 ans et 30/100 ans (les cartographie du recul du trait de côte sont en annexes du PLUi).

Compatibilité avec les Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

Le territoire des Pieux est couvert par deux périmètres de Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux :

- Le SAGE Côtiers Ouest Cotentin, approuvé le 18 juillet 2025
- Le SAGE Douve Taute, approuvé le 5 avril 2016

Compatibilité avec le SAGE Côtiers Ouest Cotentin

Objectif spécifique n°1 : Améliorer la gestion quantitative de la ressource en eau

Principales orientations	Prise en compte dans le PLUi
Disposition 19 : Mettre en adéquation la capacité d'accueil et de développement du territoire avec le potentiel de production d'eau potable et d'assainissement du territoire.	L'évaluation environnementale calcule avec les projections démographiques fixées par le PADD les capacités d'accueil du territoire en matière de production d'eau potable et de traitement des eaux usées dans la partie « *Évaluation environnementale des règlements écrits et graphiques* ». Les deux conclusions sont favorables et permettent l'accueil de la population prévue.
Disposition 20 : Privilégier la mise en œuvre de systèmes de rétention alternatifs des eaux pluviales, en amont des projets d'urbanisation et d'aménagement	Afin de notamment renforcer les systèmes de rétention alternatifs des eaux pluviales, le règlement (article 2.3.2) prévoit des obligations imposées en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables. Les OAP sectorielles comprennent différentes orientations qui visent à maintenir et favoriser le développement du patrimoine végétal : ○ Trame bocagère existante qualitative à maintenir, issue de l'inventaire de la trame verte. En cas d'impossibilité technique, les haies supprimées devront être reconstituées suivant les prescriptions et recommandations de l'OAP trame verte et bleue. ○ Principe de transition paysagère avec les espaces ouverts. ○ Espace vert ou espace public à créer. ○ Zone humide à préserver. ○ Perspective à préserver et valoriser.
Disposition 21 : Intégrer des actions d'économies d'eau et d'utilisation des eaux pluviales en amont des projets d'urbanisation et d'aménagement	

Objectif spécifique n°3 : Améliorer la fonctionnalité des milieux aquatiques et naturels

Principales orientations	Prise en compte dans le PLUi
Disposition 45 : Inventorier et protéger les haies ayant un rôle hydrologique dans les documents d'urbanisme	L'élaboration du PLUi a été l'occasion pour la communauté d'agglomérations de réaliser un inventaire bocager distinguant les haies à rôle hydraulique des haies à rôle paysager, améliorant la connaissance sur les éléments naturels présents sur le territoire. Les haies repérées au règlement graphique sont protégées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Ainsi, les haies à rôle hydraulique ne peuvent être arasé : « il sera considéré qu'un arasement de haie a lieu à partir d'une destruction d'un linéaire de 10m de haies sur un tronçon de 100m. Le caractère hydraulique sera à prouver par l'autorité compétente au moment de l'instruction de la demande d'autorisation, et à partir d'éléments tels que les courbes de niveau. » L'OAP thématique TVB précise la compensation à appliquer pour la destruction d'une haie hydraulique : - Le demandeur cherchera à compenser le plus près possible du site où l'arrachage est projeté. En cas d'impossibilité technique, il devra replanter sur le même bassin versant, - L'orientation de la haie devra être, dans la mesure du possible, parallèle aux courbes de niveau (+ ou – 20 °) - En cas d'arrachage d'une haie sur talus, la haie replantée devra être située prioritairement sur talus. Un billon (petite élévation de terre) pourra être créé si la pente est faible et que le talus nécessite un apport trop important de terre extérieure, - Le demandeur plantera une haie multi-strates avec au moins un niveau arboré.
Disposition n°48 : Réaliser un inventaire des zones humides et les protéger dans les documents d'urbanisme	En l'absence d'un inventaire exhaustif des zones humides sur le territoire, l'inventaire existant de la DREAL est utilisé comme base dans le règlement graphique du PLUi Les Pieux. La règlementation est la suivante : interdiction des affouillements et des exhaussements de sol et tous travaux contrariant le régime hydrographique existant, à l'exception : - Des constructions, installations et aménagements liés à la réalisation d'équipements et réseaux publics, à la sécurité des personnes, ou à des actions d'entretien, de valorisation et de réhabilitation de la zone humide ; - Des installations ou objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture du site au public, sous réserve de ne pas porter atteinte à la zone, seront autorisés. Ces interdictions peuvent être levées sur un terrain si une étude spécifique conclue qu'il ne comprend aucune zone humide, avec validation de la DREAL.

	Cette règlementation est en accord avec le SAGE qui stipule l'interdiction de la destruction des zones humides quelle que soit leur superficie, à l'exception (notamment) de : - L'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports existants, - La nécessité de travaux pour assurer la bonne fonctionnalité des zones humides, - L'existence d'un projet autorisé par déclaration d'utilité publique, - L'existence d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L.211-7 du Code de l'environnement. « Dès lors que la mise en œuvre d'un projet entrant dans l'une des exceptions autorisées ci-dessus conduit à la disparition de zones humides, les techniques limitant au maximum l'impact sur la zone humide sont mobilisées. Il est également fait application des dispositions n°1.3.2 « Accompagner la mise en œuvre de la séquence ERC sur les compensations environnementales » du SDAGE Seine-Normandie 2022-2027 portant sur les mesures compensatoires. »

Objectif spécifique 4 : Réduire les risques liés aux submersions et aux inondations

Principales orientations	Prise en compte dans le PLUi
Disposition 63 : Améliorer le partage d'information sur les risques d'inondation et de submersion	Le règlement graphique comprend un atlas qui recense le risque inondation et le risque de submersion sur chaque commune du territoire.
Disposition 64 : Inventorier et protéger les zones d'expansion de crues	Les zones d'expansion de crues sont prises en compte dans le PLUi à travers l'annexion de l'Atlas des Zones Inondables mené par la DREAL.
Disposition n°66 : Prendre en compte les risques d'inondation, de submersion et d'érosion côtières dans les documents d'urbanisme	Le PLUi prend en compte les risques liés à l'eau dans ses dispositions générales : - Zones inondables par débordement de cours d'eau Le PLUi s'appuie sur l'Atlas des Zones Inondables produit par la DREAL. - Remontées de nappe Le PLUi s'appuie sur la cartographie produite par la DREAL. - Zones de submersion marine et bande de précaution Le PLUi s'appuie sur la cartographie produite par la DREAL.

	Des limites dans la constructibilité des terrains sont ensuite détaillés selon le risque en présence. Pour le risque d'érosion côtière, de fait, la bande des 100 mètres au titre de l'article L121-16 du Code de l'Urbanisme, ainsi que la définition d'espaces proches du rivage au titre de l'article L121-13 du CU limite également la constructibilité des zones littorales. L'étude recul du trait de côte, réalisée en 2025, est également présente dans le PLUi.

Compatibilité avec le SAGE Douve Taute

Objectif spécifique : Zones humides

Principales orientations	Prise en compte dans le PLUi
Disposition 42 : Réaliser des inventaires de zones humides	En l'absence d'un inventaire exhaustif des zones humides sur le territoire, l'inventaire existant de la DREAL est utilisé comme base dans le règlement graphique du PLUi Les Pieux. La règlementation est la suivante : interdiction des affouillements et des exhaussements de sol et tous travaux contrariant le régime hydrographique existant, à l'exception : - Des constructions, installations et aménagements liés à la réalisation d'équipements et réseaux publics, à la sécurité des personnes, ou à des actions d'entretien, de valorisation et de réhabilitation de la zone humide ; - Des installations ou objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture du site au public, sous réserve de ne pas porter atteinte à la zone, seront autorisés. Ces interdictions peuvent être levées sur un terrain si une étude spécifique conclue qu'il ne comprend aucune zone humide, avec validation de la DREAL. Le PLUi prend en compte et protègent les zones humides du territoire.
Disposition 45 : Prendre en compte les zones humides dans les documents d'urbanisme	

Objectif spécifique : Inondations, submersion et évolution du trait de côte

Principales orientations	Prise en compte dans le PLUi
Disposition 65 : Développer les solutions de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales dans	Afin de notamment renforcer les systèmes de rétention alternatifs des eaux pluviales, le règlement (article 2.3.2) prévoit des obligations imposées en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables.

les nouveaux projets d'aménagement	Les OAP sectorielles comprennent différentes orientations qui visent à maintenir et favoriser le développement du patrimoine végétal : o Trame bocagère existante qualitative à maintenir, issue de l'inventaire de la trame verte. En cas d'impossibilité technique, les haies supprimées devront être reconstituées suivant les prescriptions et recommandations de l'OAP trame verte et bleue. o Principe de transition paysagère avec les espaces ouverts. o Espace vert ou espace public à créer. o Zone humide à préserver. o Perspective à préserver et valoriser.
Disposition 68 : Intégrer les éléments du bocage dans les documents d'urbanisme	L'élaboration du PLUi a été l'occasion pour la communauté d'agglomérations de réaliser un inventaire bocager distinguant les haies à rôle hydraulique des haies à rôle paysager, améliorant la connaissance sur les éléments naturels présents sur le territoire. Les haies repérées au règlement graphique sont protégées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Ainsi, les haies à rôle hydraulique ne peuvent être arasé : « il sera considéré qu'un arasement de haie a lieu à partir d'une destruction d'un linéaire de 10m de haies sur un tronçon de 100m. Le caractère hydraulique sera à prouver par l'autorité compétente au moment de l'instruction de la demande d'autorisation, et à partir d'éléments tels que les courbes de niveau. » L'OAP thématique TVB précise la compensation à appliquer pour la destruction d'une haie hydraulique : - Le demandeur cherchera à compenser le plus près possible du site où l'arrachage est projeté. En cas d'impossibilité technique, il devra replanter sur le même bassin versant, - L'orientation de la haie devra être, dans la mesure du possible, parallèle aux courbes de niveau (+ ou – 20 °) - En cas d'arrachage d'une haie sur talus, la haie replantée devra être située prioritairement sur talus. Un billon (petite élévation de terre) pourra être créé si la pente est faible et que le talus nécessite un apport trop important de terre extérieure, - Le demandeur plantera une haie multi-strates avec au moins un niveau arboré.
Disposition 70 : Poursuivre une approche de définition d'une stratégie de gestion du trait de côte	Pour le risque d'érosion côtière, de fait, la bande des 100 mètres au titre de l'article L121-16 du Code de l'Urbanisme, ainsi que la définition d'espaces proches du rivage au titre de l'article L121-13 du CU limite également la constructibilité des zones littorales. L'étude recul du trait de côte, réalisée en 2025, est également présente dans le PLUi.

Compatibilité avec le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité du Territoire

Le PLUi doit être compatibles avec les règles générales du SRADDET de Normandie approuvé par le Préfet le 28 mai 2024.

Objectif 1 : S'inscrire dans une logique prospective, stratégique et innovante

Thématique 1 : Changement climatique

Principales orientations	Prise en compte dans le PLUi
Règle 1 : Edicter des orientations et objectifs favorables à la biodiversité en zones urbaines et périurbaines	Afin de notamment renforcer la place de la nature en ville, le règlement (article 2.3.2) prévoit des obligations imposées en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables. Les OAP sectorielles comprennent différentes orientations qui visent à maintenir et favoriser le développement du patrimoine végétal : ○ Trame bocagère existante qualitative à maintenir, issue de l'inventaire de la trame verte. En cas d'impossibilité technique, les haies supprimées devront être reconstituées suivant les prescriptions et recommandations de l'AOP trame verte et bleue. ○ Principe de transition paysagère avec les espaces ouverts. ○ Espace vert ou espace public à créer. ○ Zone humide à préserver. ○ Perspective à préserver et valoriser. L'OAP TVB donne des dispositions pour le maintien de la trame verte (trame boisée, haies bocagères, nature au sein des espaces bâtis), mais également pour le maintien de la trame bleue (cours d'eau, mares, zones humides). Ceci contribue au maintien du socle naturel du territoire.
Règle 2 : Pour l'identification des nouveaux secteurs de développement et zones constructibles, prendre en compte les conséquences du changement climatique en termes d'évolution des risques naturels et	L'orientation n°3 de l'axe 1 du PADD vise notamment à prendre en compte la notion de risque naturel. En anticipant notamment l'érosion et le recul du trait de côte. L'orientation n°2 de l'axe 2 du PADD vise notamment à prendre en compte les risques naturels, technologiques et nucléaires. Le règlement écrit intègre dans des règles de constructibilité liées au recul du trait de côte pour la période 0/30 ans et 30/100 ans (les cartographie du recul du trait de côte sont en annexes du PLUi).

anticiper les besoins d'adaptation et de réduction de la vulnérabilité	
Règle 3 : Les sites définis comme réservoirs de biodiversité doivent être identifiés dans les documents d'aménagement et d'urbanisme, pour faire l'objet d'un zonage approprié à leur protection, en privilégiant le classement en zone N (naturelle)	Le règlement graphique délimite plusieurs zones visant à protéger les espaces naturels, principalement les zones N et NR. • La zone N regroupe des espaces naturels, parfois agricoles, peu ou pas urbanisée, identifiée en raison soit de la qualité des sites, des milieux agricoles, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière. • La zone NR regroupe les espaces identifiés comme remarquable au titre de la Loi Littoral (articles L.121-23 et R.121-4 du code de l'urbanisme). Le secteur NR comprend les périmètres ZNIEFF et les périmètres Natura 2000. L'OAP TVB donne des dispositions pour le maintien de la trame verte (trame boisée, haies bocagères, nature au sein des espaces bâtis), mais également pour le maintien de la trame bleue (cours d'eau, mares, zones humides). Ceci contribue au maintien du socle naturel du territoire.

Objectif 2 : Territorialiser certains grands enjeux

Thématique 2 : Territorialiser certains grands enjeux

Principales orientations	Prise en compte dans le PLUi
Règle 5 : Dans les zones littorales, rétrolittorales et milieux estuariens, permettre les aménagements et les constructions uniquement s'ils sont adaptés aux risques naturels prévisibles à l'horizon de 2050 (inondation, submersion marine, érosion, recul du trait de côte)	L'orientation n°3 de l'axe 1 du PADD vise notamment à prendre en compte la notion de risque naturel. En anticipant notamment l'érosion et le recul du trait de côte. L'orientation n°2 de l'axe 2 du PADD vise notamment à prendre en compte les risques naturels, technologiques et nucléaires. Le règlement écrit intègre dans des règles de constructibilité liées au recul du trait de côte pour la période 0/30 ans et 30/100 ans (les cartographie du recul du trait de côte sont en annexes du PLUi). Le règlement graphique présente le risque inondation et le risque submersions marines présents sur le territoire. Aucune zone AU du PLUi est concernée par un de ces risques.

Objectif 3 : Consolider la place de carrefour de la Normandie

Thématique 3 : Logistique

Principales orientations	Prise en compte dans le PLUi
Règle 6 : Organiser l'implantation des infrastructures et des espaces à vocation logistique en fonction des enjeux répertoriés (p.37 SRADDET) **S'inscrire dans une démarche systématique de report modal du transport routier vers des autres modes de transport de marchandises moins émetteurs de gaz à effet de serre** **Optimiser l'utilisation du foncier logistique en travaillant notamment sur les densités, les hauteurs et la mutualisation de services, d'équipements et d'espaces communs**	L'orientation 4 de l'axe 2 du PADD « Favoriser une mobilité plus durable et de proximité, levier de l'amélioration du cadre de vie » vise à renforcer la pratique des mobilités actives pour les déplacements du quotidien rééquilibrer l'utilisation des transports individuels, et développer les mobilités douces pour les activités de loisir et de tourisme. De façon générale, la recherche d'une densification des zones urbaines à vocation d'habitat, permet de favoriser la pratique des mobilités activités par le rapprochement avec les lieux générateurs de mobilités (services, équipements, commerces…).

Objectif 4 : Conforter le maillage du territoire pour répondre aux besoins des habitants

Thématique 4 : Transports - Mobilités

Principales orientations	Prise en compte dans le PLUi
Règle 7 : Coordonner les prescriptions des schémas de mobilités limitrophes en veillant à la mise en cohérence de l'offre de services	L'orientation 4 de l'axe 2 du PADD « Favoriser une mobilité plus durable et de proximité, levier de l'amélioration du cadre de vie » vise à renforcer la pratique des mobilités actives pour les déplacements du quotidien rééquilibrer l'utilisation des transports individuels, et développer les mobilités douces pour les activités de loisir et de tourisme. De façon générale, la recherche d'une densification des zones urbaines à vocation d'habitat, permet de favoriser la pratique des mobilités activités par le rapprochement avec les lieux générateurs de mobilités (services, équipements, commerces…). Le règlement graphique identifie plusieurs emplacements réservés visant à renforcer la pratique des mobilités actives mais également à améliorer les connexions routières. L'article 2.4 (Stationnement) des dispositions générales du règlement écrit prévoit plusieurs dispositions visant à favoriser les mobilités douces et actives. Le règlement graphique identifie les sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables à conserver, à modifier ou à créer. Ces chemins à préserver sont identifiés au règlement graphique par le figuré - - - - .
Règle 8 : Contribuer à la mise en œuvre au niveau local du Schéma régional des véloroutes et voies vertes, renforcer le maillage territorial et favoriser l'intermodalité par le développement d'infrastructures, d'équipements et de services cyclables	

Règle 9 : Organiser et optimiser l'accessibilité des zones d'activités économiques par un ou plusieurs modes de déplacements alternatifs à l'autosolisme	Les OAP sectorielles comprennent différentes orientations qui visent notamment à renforcer la pratique des mobilités actives : ○ Certaines OAP prévoient des principes de liaison piétonne. ○ L'ensemble des dessertes routières doivent intégrer une liaison piétonne sécurisée. ○ Lorsque cela s'avère nécessaire les OAP prévoient des carrefours sécurisés à aménager.
Règle 10 : En cas de création de nouvelles zones urbanisées (commerce, zones d'emploi, logements, services…), prévoir les modalités permettant et/ou favorisant l'accès par un ou plusieurs modes de déplacements alternatifs à l'autosolisme	
Règle 11 : Privilégier la densification urbaine autour des points d'arrêts des transports collectifs, en lien avec leur niveau de desserte	

Thématique 5 : Qualité de vie

Principales orientations	Prise en compte dans le PLUi
Règle 15 : Répondre aux enjeux de l'agriculture de proximité et d'une alimentation saine et locale	L'orientation 5 de l'axe 3 du PADD, « Maintenir et valoriser l'agriculture », vise à : • Préserver les exploitations et les terres agricoles primordiales, facteur économique du territoire, • Valoriser les exploitations locales et leurs activités • Permettre les évolutions des exploitations agricoles, nécessaires au maintien d'une activité économique viable Dans le règlement, la zone A correspond à la zone vouée aux activités agricoles, présentant un habitat diffus, identifiée en raison du potentiel agronomique, biologique ou économiques des terres agricoles. La constructibilité y est très limitée.

Règle 16 : Prioriser l'implantation des activités commerciales, tertiaires et artisanales au sein des centres villes, des centres bourgs et des centres de quartier	Le secteur UA est un secteur urbain à vocation d'habitat et activités compatibles correspondant aux tissus urbains anciens denses. Elle vise donc à accueillir notamment des activités économiques comme les bureaux, participant ainsi à la vitalité des bourgs. Dans le cadre des changements de destination, les bureaux sont également permis en zone UB et UNC.
Règle 17 : Définir les secteurs d'implantation des équipements commerciaux en centre-ville et en périphérie des centralités urbaines et préciser leurs conditions d'installation	Le PLUi détermine, conformément au DAAC, les secteur d'implantation prioritaire (SIP), ainsi que les périmètres de centralités commerciales dans les communes des Pieux, Flamanville, Siouville-Hague et Surtainville.
Règle 18 : Identifier, promouvoir et valoriser les éléments constitutifs du patrimoine architectural, naturel et culturel en lien avec les enjeux économiques, environnementaux et sociaux des territoires	L'orientation n°1 de l'axe 1 du PADD vise notamment à préserver le caractère rural du territoire contribuant à son identité, en identifiant le petit patrimoine (muret, calvaires, lavoirs, …) et les chemins ruraux à protéger ou restaurer. L'orientation 5 de l'axe 2 du PADD, « penser un développement urbain respectueux du patrimoine bâti et naturel ainsi que du cadre de vie », vise notamment à mettre en valeur et adapter les typologies d'habitat aux différents secteurs géographiques du territoire. Le règlement graphique comprend des secteurs patrimoniaux identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme et identifiés dans le règlement graphique par le figuré sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières dont le présent document est l'objet, tout en permettant l'adaptation des constructions existantes aux usages contemporains. Le règlement graphique comprend des éléments de patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sont représentés sur le sur le plan de zonage par les figurés suivants : (élément de patrimoine bâti), (muret). Le règlement écrit est adapté en fonction des caractéristiques existantes des différents secteurs. La zone UAa correspond aux cœurs de bourg, la zone UAb aux bourgs ou continuités de bourg moins denses, la zone UBa à des hameaux ou continuités de bourgs, la zone UBb à l'habitat pavillonnaire… Les OAP sectorielles comprennent des orientations qui visent à préserver et valoriser le patrimoine, ainsi que des orientations qui visent à structurer le front urbain.

Règle 19 : Participer à la mise en œuvre d'un urbanisme favorable à la santé	De façon générale, la recherche d'une densification des zones urbaines à vocation d'habitat, permet de favoriser la pratique des mobilités activités par le rapprochement avec les lieux générateurs de mobilités (services, équipements, commerces…), mais permet aussi de rapprocher les populations des centres médicaux en centre-bourg des communes.
Règle 20 : Prévoir une offre diversifiée de logement favorisant le parcours résidentiel sur la base des tendances socio-démographiques actuelles et qui soit adaptée, notamment, aux évolutions liées au vieillissement de la population	La prise en compte des objectifs démographiques et de production de logements est décrite dans la partie Justification des objectifs de croissance démographique et de production de logements du présent rapport. L'effort de production se concentre dans les zones à urbaniser 1AUa, à vocation principale d'habitat, ont été instaurées pour permettre de répondre aux besoins en logements en extension de l'enveloppe urbaine. Au sein des zones urbaines à vocation principale d'habitat (UA et UB), le règlement permet une densification de l'ensemble des espaces bâtis et la production de nouveaux logements. Dans les OAP sectorielles, les grands principes d'aménagement identifient la trame bâtie, en précisant sur certains secteurs qu'une mixité de formes est attendue (maison individuelle, en bande / accolée, logements intermédiaires, collectifs). Cette mixité de formes favorise une diversification des réponses aux différents besoins.

Objectif 5 : Créer les conditions du développement durable

Thématique 6 : Foncier

Principales orientations	Prise en compte dans le PLUi
Règle 21 : Au sein de chacun des périmètres figurant dans la partie indicative de la présente règle, traduire en hectares dans les SCoT et/ou les PLU(i) correspondants, les taux de réduction de la consommation d'ENAF pour la période 2021-2030 dans le tableau figurant dans la partie prescriptive de la présente règle (p.77 SRADDET)	L'orientation 1 de l'axe 2 du PADD, « Prioriser le développement démographique des années à venir en cœur de bourg, via la densification du tissu urbain existant », comprend notamment un objectif de 50% minimum de production de logements au sein des enveloppes urbaines. Cette orientation entend également permettre les changements de destination et remobiliser les logements vacants. Les enveloppes foncières allouées pour le développement du territoire sont décrites dans la partie justification de la modération de la consommation d'espace.
Règle 22 : Définir une stratégie de l'utilisation du foncier permettant de concilier les différents usages, de limiter la consommation de foncier et l'artificialisation des sols	
Règle 23 : Privilégier la requalification des zones d'activité économiques existantes à l'extension ou à la création de nouvelles zones. Fixer des objectifs de densification, de réhabilitation et de modernisation de ces zones existantes	Le présent rapport analyse les disponibilités foncières des zones d'activités du territoire (voir volet identification des potentialités foncières). Par ailleurs, le SCoT du Pays du Cotentin identifie la zone commerciale de la route de Cherbourg au Pieux comme site d'implantation périphérique, dédié à l'accueil des surfaces commerciales de grande capacité. Il est identifié sur le règlement graphique par le figuré ⬚.

Thématique 7 : Eau

Principales orientations	Prise en compte dans le PLUi
Règle 26 : Réaliser un bilan de la ressource en eau afin de s'assurer de l'adéquation entre les développements projetés et la ressource disponible en intégrant les impacts attendus du changement climatique	L'orientation n°3 de l'axe 1 du PADD, vise à préserver la ressource en eau, accroitre la résilience du territoire face au changement climatique. Notamment en prenant en compte la gestion de l'eau dans les opérations à venir et en gérant les besoins en eau pour l'agriculture. L'orientation n°2 de l'axe 2 du PADD vise également à répartir le développement démographique sur tout le territoire selon les capacités et les besoins, en s'assurant de disposer des ressources suffisantes en adduction en eau potable, en traitement des eaux usées et en sécurité incendie.
Règle 27 : Eviter et réduire l'imperméabilisation des sols	Afin de notamment renforcer la place de la nature en ville, le règlement (article 2.3.2) prévoit des obligations imposées en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables. Les OAP sectorielles comprennent différentes orientations qui visent à maintenir et favoriser le développement du patrimoine végétal : ○ Trame bocagère existante qualitative à maintenir, issue de l'inventaire de la trame verte. En cas d'impossibilité technique, les haies supprimées devront être reconstituées suivant les prescriptions et recommandations de l'AOP trame verte et bleue. ○ Principe de transition paysagère avec les espaces ouverts. ○ Espace vert ou espace public à créer. ○ Zone humide à préserver. ○ Perspective à préserver et valoriser.

Thématique 9 : Energie

Principales orientations	Prise en compte dans le PLUi
Règle 33 : Favoriser la création de nouveaux quartiers et de constructions neuves visant une performance énergétique ou carbone supérieure aux exigences règlementaires en vigueur	De façon générale, le règlement ne limite pas l'implantation de panneaux photovoltaïques ou solaires en toiture, qui doivent cependant faire l'objet d'une intégration soignée (Dispositions générales du règlement, Article D.2.2.1 : Aspect extérieur des constructions). L'OAP densité dispose d'une orientation qui favorise la production d'énergie renouvelable : L'utilisation des surfaces de toiture exposées en été pour recevoir les panneaux photovoltaïques pour la production d'électricité ou des panneaux thermiques pour la production d'eau chaude par exemple, devra être favorisée. La mutualisation des dispositifs de production d'énergie renouvelable pourra être recherché.

	Concernant la filière bois, la zone N a vocation à accueillir les exploitations forestières.

Objectif 7 : S'appuyer sur la mise en œuvre des objectifs régionaux préalablement définis

Thématique 11 : Biodiversité

Principales orientations	Prise en compte dans le PLUi
Règle 35 : Prévoir des mesures de préservation des espaces boisés et de leur fonctionnalité, adaptés aux enjeux locaux (lisières de massifs forestières, petits bosquets…)	Dans le règlement graphique, la zone N regroupe des espaces naturels, parfois agricoles, peu ou pas urbanisée, identifiée en raison soit de la qualité des sites, des milieux agricoles, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière. La constructibilité y est fortement limitée. Elle participe ainsi à la préservation de la trame verte du territoire.
Règle 36 : Identifier les zones humides impactées ou potentiellement impactées par les projets d'aménagement du territoire, afin de permettre la définition d'un programme en faveur de leur préservation et de leur restauration	Dans le règlement graphique, les zones humides repérées par la DREAL Normandie sont identifiées sur le plan de zonage par le figuré suivant : . Dans ces zones humides, y sont interdit les affouillements et les exhaussements de sol et tous travaux contrariant le régime hydrographique existant.

Thématique 12 : Production d'énergies renouvelables

Principales orientations	Prise en compte dans le PLUi
Règle 37 : Tendre à une alimentation en énergie renouvelable d'au moins 50% de la consommation totale d'énergie, en optimisant le recours aux différentes	L'orientation 3 de l'axe 3 du PADD « Accompagner l'évolution de la centrale nucléaire, pôle d'emploi structurant du Cotentin » vise notamment à éviter les conflits d'usage en lien avec la centrale, prendre en compte les impacts de la fin du chantier du CNPE, et à agir sur l'offre d'hébergement des travailleurs saisonniers. Dans le règlement, la zone UXn est un sous-secteur dédié à l'accueil des installations nucléaires sur la commune de Flamanville.

énergies en fonction des usages et infrastructures réseaux	Sur la commune de Flamanville des emplacements réservés ont pour objectifs d'améliorer la circulation sur les voiries.
Règle 38 : Tout réseau de chaleur (création, extension ou adaptation), devra être alimenté par au moins 50% d'énergies renouvelables ou de récupération d'ici à 2030	L'orientation de l'axe 3 du PADD « Structurer et exploiter les potentiels économiques, industriels et technologiques » vise notamment à développer la production d'énergies renouvelables. Dans le règlement, le secteur Npv regroupe les secteurs dédiés aux installations photovoltaïques au sein de la zone naturelle. Un seul secteur est identifié au règlement graphique, il s'agit du parc photovoltaïque sur la commune de Benoistville. De façon générale, le règlement ne limite pas l'implantation de panneaux photovoltaïques ou solaires en toiture, qui doivent cependant faire l'objet d'une intégration soignée (Dispositions générales du règlement, Article D.2.2.1 : Aspect extérieur des constructions). L'OAP densité dispose d'une orientation qui favorise la production d'énergie renouvelable : L'utilisation des surfaces de toiture exposées en été pour recevoir les panneaux photovoltaïques pour la production d'électricité ou des panneaux thermiques pour la production d'eau chaude par exemple, devra être favorisée. La mutualisation des dispositifs de production d'énergie renouvelable pourra être recherché. Concernant la filière bois, la zone N a vocation à accueillir les exploitations forestières.
Règle 39 : Encourager l'installation de panneaux photovoltaïques sur les bâtiments et en « ombrière » de parking. Limiter leur installation au sol : **-aux terrains artificialisés des sites dégradés (friches industrielles, sites et sols pollués, anciens centres de stockage de déchets ultimes fermés depuis moins de 10 ans, carrières en fin d'exploitation) sous réserve : qu'ils ne fassent pas ou n'aient pas fait l'objet d'une prescription de remise en état à vocation agricole, paysagère ou écologique, et qu'ils ne puissent pas être réhabilités pour y implanter de l'habitat et/ou des activités économiques et qu'ils ne soient pas inscrits au sein des trames vertes et bleues** **-et aux délaissés portuaires et aéroportuaires** **Par dérogation, l'installation de panneaux photovoltaïques au sol pourra être envisagée pour des îles habitées non interconnectées avec le continent.**	L'orientation de l'axe 3 du PADD « Structurer et exploiter les potentiels économiques, industriels et technologiques » vise notamment à développer la production d'énergies renouvelables. Dans le règlement, le secteur Npv regroupe les secteurs dédiés aux installations photovoltaïques au sein de la zone naturelle. Un seul secteur est identifié au règlement graphique, il s'agit du parc photovoltaïque sur la commune de Benoistville. De façon générale, le règlement ne limite pas l'implantation de panneaux photovoltaïques ou solaires en toiture, qui doivent cependant faire l'objet d'une intégration soignée (Dispositions générales du règlement, Article D.2.2.1 : Aspect extérieur des constructions). L'OAP densité dispose d'une orientation qui favorise la production d'énergie renouvelable : L'utilisation des surfaces de toiture exposées en été pour recevoir les panneaux photovoltaïques pour la production d'électricité ou des panneaux thermiques pour la production d'eau chaude par exemple, devra être favorisée. La mutualisation des dispositifs de production d'énergie renouvelable pourra être recherché.

	Concernant la filière bois, la zone N a vocation à accueillir les exploitations forestières.

Prise en compte du Plan Climat Air Energie Territorial

Le PCAET de la Communauté d'Agglomération du Cotentin a été adopté le 7 décembre 2023.

Orientation 2 : Le Cotentin, un territoire producteur d'énergie

Principales orientations	Prise en compte dans le PLUi
Action 6 : Etudier et planifier le recours aux énergies renouvelables dans les bâtiments et espaces publics du Cotentin	L'orientation 3 de l'axe 3 du PADD « Accompagner l'évolution de la centrale nucléaire, pôle d'emploi structurant du Cotentin » vise notamment à éviter les conflits d'usage en lien avec la centrale, prendre en compte les impacts de la fin du chantier du CNPE, et à agir sur l'offre d'hébergement des travailleurs saisonniers. Dans le règlement, la zone UXn est un sous-secteur dédié à l'accueil des installations nucléaires sur la commune de Flamanville. Sur la commune de Flamanville des emplacements réservés ont pour objectifs d'améliorer la circulation sur les voiries. L'orientation de l'axe 3 du PADD « Structurer et exploiter les potentiels économiques, industriels et technologiques » vise notamment à développer la production d'énergies renouvelables. Dans le règlement, le secteur Npv regroupe les secteurs dédiés aux installations photovoltaïques au sein de la zone naturelle. Un seul secteur est identifié au règlement graphique, il s'agit du parc photovoltaïque sur la commune de Benoistville. De façon générale, le règlement ne limite pas l'implantation de panneaux photovoltaïques ou solaires en toiture, qui doivent cependant faire l'objet d'une intégration soignée (Dispositions générales du règlement, Article D.2.2.1 : Aspect extérieur des constructions). L'OAP densité dispose d'une orientation qui favorise la production d'énergie renouvelable : L'utilisation des surfaces de toiture exposées en été pour recevoir les panneaux photovoltaïques pour la production d'électricité ou des panneaux thermiques pour la production d'eau chaude par exemple, devra être favorisée. La mutualisation des dispositifs de production d'énergie renouvelable pourra être recherché. Concernant la filière bois, la zone N a vocation à accueillir les exploitations forestières.
Action 9 : Accompagner le développement de projets de méthanisation	
Action 10 : Accompagner le développement et la structuration de la filière bois-énergie	

Orientation 3 : Le Cotentin, un territoire vivant à adapter

Principales orientations	Prise en compte dans le PLUi
Action 12 : Inventorier et restaurer les zones humides du bassin-versant de la Divette	Dans le règlement graphique, les zones humides repérées par la DREAL Normandie sont identifiées sur le plan de zonage par le figuré suivant : . Dans ces zones humides, y sont interdit les affouillements et les exhaussements de sol et tous travaux contrariant le régime hydrographique existant.
Action 13 : Préserver et restaurer le maillage bocager du Cotentin	Le règlement graphique identifie tous les linéaires bocagers et alignements d'arbres sur le territoire. L'inventaire a été réalisé en 2025 et représente 1 570 km de linéaire. Le règlement écrit présente les prescriptions de protection associés.
Action 14 : Anticiper les impacts de la hausse du niveau marin sur les nappes phréatiques	L'orientation n°2 de l'axe 2 du PADD vise également à répartir le développement démographique sur tout le territoire selon les capacités et les besoins, en s'assurant de disposer des ressources suffisantes en adduction en eau potable, en traitement des eaux usées et en sécurité incendie.
Action 16 : Proposer et réaliser des diagnostics de vulnérabilité du bâti en zones sensibles	L'orientation n°3 de l'axe 1 du PADD vise notamment à prendre en compte la notion de risque naturel. En anticipant notamment l'érosion et le recul du trait de côte. L'orientation n°2 de l'axe 2 du PADD vise notamment à prendre en compte les risques naturels, technologiques et nucléaires. Le règlement écrit intègre dans des règles de constructibilité liées au recul du trait de côte pour la période 0/30 ans et 30/100 ans (les cartographie du recul du trait de côte sont en annexes du PLUi).

Orientation 4 : Le Cotentin, un territoire de proximité à conforter

Principales orientations	Prise en compte dans le PLUi
Action 17 : Intégrer la dimension climat-air-énergie et préparer la résilience du territoire dans l'élaboration des règlements et orientations d'aménagement et de programmation de chaque PLUi	L'orientation 4 de l'axe 2 du PADD « Favoriser une mobilité plus durable et de proximité, levier de l'amélioration du cadre de vie » vise à renforcer la pratique des mobilités actives pour les déplacements du quotidien rééquilibrer l'utilisation des transports individuels, et développer les mobilités douces pour les activités de loisir et de tourisme. De façon générale, la recherche d'une densification des zones urbaines à vocation d'habitat, permet de favoriser la pratique des mobilités activités par le rapprochement avec les lieux générateurs de mobilités (services, équipements, commerces…).

Action 18 : Adapter l'aménagement des espaces publics pour favoriser le recours à la marche et au vélo	Le règlement graphique identifie plusieurs emplacements réservés visant à renforcer la pratique des mobilités actives mais également à améliorer les connexions routières. L'article 2.4 (Stationnement) des dispositions générales du règlement écrit prévoit plusieurs dispositions visant à favoriser les mobilités douces et actives. Le règlement graphique identifie les sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables à conserver, à modifier ou à créer. Ces chemins à préserver sont identifiés au règlement graphique par le figuré - - - - . Les OAP sectorielles comprennent différentes orientations qui visent notamment à renforcer la pratique des mobilités actives : ○ Certaines OAP prévoient des principes de liaison piétonne. ○ L'ensemble des dessertes routières doivent intégrer une liaison piétonne sécurisée. ○ Lorsque cela s'avère nécessaire les OAP prévoient des carrefours sécurisés à aménager.
Action 19 : Déployer la mobilité partagée sur le territoire : covoiturage et autopartage	
Action 20 : Convertir le parc de véhicules publics pour des flottes plus respectueuses de l'environnement	
Action 21 : Développer les modes de déplacements actifs et non carbonés	

Orientation 5 : Le Cotentin, un territoire agricole compétitif et durable

Principales orientations	Prise en compte dans le PLUi
Action 23 : Réaliser un état des lieux de la filière agricole au regard du changement climatique et accompagner les exploitants à l'adaptation	L'orientation 5 de l'axe 2 du PADD, « Penser un développement urbain respectueux du patrimoine bâti et naturel ainsi que du cadre de vie », vise notamment à éviter la dissémination de l'urbanisation sur les terres agricoles, en cohérence avec les objectifs du SCOT. L'orientation 5 de l'axe 3 du PADD, « Maintenir et valoriser l'agriculture », vise à : • Préserver les exploitations et les terres agricoles primordiales, facteur économique du territoire, • Valoriser les exploitations locales et leurs activités • Permettre les évolutions des exploitations agricoles, nécessaires au maintien d'une activité économique viable Dans le règlement, la zone A correspond à la zone vouée aux activités agricoles, présentant un habitat diffus, identifiée en raison du potentiel agronomique, biologique ou économiques des terres agricoles. La constructibilité y est très limitée.

Orientation 6 : Le Cotentin, un territoire vivant à partager

Principales orientations	Prise en compte dans le PLUi
Action 27 : Concourir à une meilleure connaissance des impacts locaux liés au changement climatique et agir en faveur de la résilience du territoire	L'orientation n°3 de l'axe 1 du PADD vise notamment à prendre en compte la notion de risque naturel. En anticipant notamment l'érosion et le recul du trait de côte. L'orientation n°2 de l'axe 2 du PADD vise notamment à prendre en compte les risques naturels, technologiques et nucléaires. Le règlement écrit intègre dans des règles de constructibilité liées au recul du trait de côte pour la période 0/30 ans et 30/100 ans (les cartographie du recul du trait de côte sont en annexes du PLUi).
Action 28 : Concevoir et mettre en œuvre une stratégie de communication sur les enjeux climatiques locaux	
Action 29 : Renforcer la connaissance sur la qualité de l'air extérieur	
Action 30 : Communiquer sur les enjeux de qualité de l'air extérieur	

Compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat

Le Programme Local de l'Habitat s'étend sur la période 2022-2027. Il est à noter que le prochain PLH est en cours d'élaboration. Le PLUi doit être compatible avec ce dernier.

Orientation 1 : Répondre à l'ensemble des besoins et fluidifier les parcours résidentiels pour les habitants

Principales orientations	Prise en compte dans le PLUi
Action 2 : Conforter l'offre et l'accompagnement du logement des jeunes	Au sein de l'axe 2 du PADD, les orientations « Prioriser le développement démographique des années à venir en cœur de bourg, via la densification du tissu urbain existant », et « Construire une offre en habitat qualitative, diversifiée, répondant aux différentes étapes du parcours résidentiel en

Action 3 : Renforcer le parcours résidentiel au sein du parc locatif social **Action 4 : Faciliter l'accession sociale à la propriété** **Action 5 : Accompagner le vieillissement de la population et assurer la prise en compte des situations de handicap** **Action 6 : Mieux répondre aux besoins des personnes mal logées, défavorisées** **Action 7 : Répondre aux demandes de sédentarisation et poursuivre la politique d'accueil des gens du voyage**	cohérence avec les objectifs de sobriété foncière » réponde à cette orientation du SCoT. La prise en compte des objectifs démographiques et de production de logements est décrite dans la partie Justification des objectifs de croissance démographique et de production de logements du présent rapport. L'effort de production se concentre dans les zones à urbaniser 1AUa, à vocation principale d'habitat, ont été instaurées pour permettre de répondre aux besoins en logements en extension de l'enveloppe urbaine. Au sein des zones urbaines à vocation principale d'habitat (UA et UB), le règlement permet une densification de l'ensemble des espaces bâtis et la production de nouveaux logements. Les secteurs UA, UE, 1AUa et 1AUe ont également vocation à accueillir des hébergements liés aux besoins spécifiques. Dans les secteurs UBa et UNC les hébergements au sein de bâtiments existants sont possibles. Dans les principales OAP situées sur les communes des Pieux et de Flamanville, en conformité avec le PLH, un objectif de production de logements locatifs sociaux est inscrit. Dans les OAP sectorielles, les grands principes d'aménagement identifient la trame bâtie, en précisant sur certains secteurs qu'une mixité de formes est attendue (maison individuelle, en bande / accolée, logements intermédiaires, collectifs). Cette mixité de formes favorise une diversification des réponses aux différents besoins.

Orientation 3 : Accompagner la dynamique de l'agglomération

Principales orientations	Prise en compte dans le PLUi
Action 11 : Assurer un développement de l'habitat équilibré sur le territoire de la CAC **Action 13 : Rééquilibrer l'offre locative sociale en s'appuyant sur la programmation de 750 logements et une politique d'aides adaptés**	L'axe 2 du PADD « Permettre un développement urbain hiérarchise et gage de qualité de vie, entre terre et mer » s'appuie sur l'armature territoriale du SCoT du Pays du Cotentin. Le développement doit s'appuyer en priorité sur les polarités qui concentrent les principaux commerces, services et équipements à l'échelle des Pieux. C'est donc prioritairement dans ces pôles que seront localisés les nouveaux logements à produire, pour un total de 1 426 logements à l'horizon du projet, répartis en cohérence avec le niveau d'équipement et d'attractivité de chaque type de polarité. L'armature définie par le SCoT sur le territoire des Pieux est la suivante : • Pôle d'équilibre : Les Pieux

Action 14 : Mobiliser le parc de logements vacants pour atteindre les objectifs du PLH	• Tête de réseau : Flamanville • Commune rurale de proximité : Benoistville, Bricquebosq, Grosville, Pierreville, Saint-Germain-le-Gaillard, Siouville-Hague, Surtainville, Tréauville • Commune rurale : Héauville, Helleville, Le Rozel, Saint-Christophe-du-Foc, Sotteville La prise en compte des objectifs démographiques et de production de logements est décrite dans la partie Justification des objectifs de croissance démographique et de production de logements du présent rapport.

Compatibilité avec le Plan de déplacement du Cotentin

Le plan de déplacements urbain (PDU), appelé plan de déplacements du Cotentin (PDC) a été arrêté en 2020.

Enjeu 1 - Mailler le Cotentin par une desserte efficace en transports en

Principales orientations	Prise en compte dans le PLUi
ORIENTATION 1 : Créer un réseau unifié à l'échelle du Cotentin	L'orientation 4 de l'axe 2 du PADD « Favoriser une mobilité plus durable et de proximité, levier de l'amélioration du cadre de vie » vise à renforcer la pratique des mobilités actives pour les déplacements du quotidien rééquilibrer l'utilisation des transports individuels, et développer les mobilités douces pour les activités de loisir et de tourisme. De façon générale, la recherche d'une densification des zones urbaines à vocation d'habitat, permet de favoriser la pratique des mobilités activités par le rapprochement avec les lieux générateurs de mobilités (services, équipements, commerces…). Le règlement graphique identifie plusieurs emplacements réservés visant à renforcer la pratique des mobilités actives mais également à améliorer les connexions routières. L'article 2.4 (Stationnement) des dispositions générales du règlement écrit prévoit plusieurs dispositions visant à favoriser les mobilités douces et actives. Le règlement graphique identifie les sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables à conserver, à modifier ou à créer. Ces chemins à préserver sont identifiés au règlement graphique par le figuré - - - - . Les OAP sectorielles comprennent différentes orientations qui visent notamment à renforcer la pratique des mobilités actives : ○ Certaines OAP prévoient des principes de liaison piétonne.
ORIENTATION 2 : Développer des solutions de transports en commun performantes et adaptées à la diversité des usages et des territoires	
ORIENTATION 3 : Favoriser l'intermodalité par des aménagements multimodaux hiérarchisés à l'échelle du Cotentin	

	○ L'ensemble des dessertes routières doivent intégrer une liaison piétonne sécurisée. ○ Lorsque cela s'avère nécessaire les OAP prévoient des carrefours sécurisés à aménager. Concernant les réseaux numériques, le règlement écrit, à l'article D.3.3 (Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques) précise les obligations qui permettent de renforcer l'accessibilité numérique du territoire.

Enjeu 2 - Rééquilibrer la place des différents modes de déplacement au service de l'équité territoriale et de la qualité de vie

Principales orientations	Prise en compte dans le PLUi
ORIENTATION 4 : Mettre en place une hiérarchisation fonctionnelle du réseau routier du Cotentin	L'orientation 4 de l'axe 2 du PADD « Favoriser une mobilité plus durable et de proximité, levier de l'amélioration du cadre de vie » vise à renforcer la pratique des mobilités actives pour les déplacements du quotidien rééquilibrer l'utilisation des transports individuels, et développer les mobilités douces pour les activités de loisir et de tourisme. De façon générale, la recherche d'une densification des zones urbaines à vocation d'habitat, permet de favoriser la pratique des mobilités activités par le rapprochement avec les lieux générateurs de mobilités (services, équipements, commerces…). Le règlement graphique identifie plusieurs emplacements réservés visant à renforcer la pratique des mobilités actives mais également à améliorer les connexions routières. L'article 2.4 (Stationnement) des dispositions générales du règlement écrit prévoit plusieurs dispositions visant à favoriser les mobilités douces et actives. Le règlement graphique identifie les sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables à conserver, à modifier ou à créer. Ces chemins à préserver sont identifiés au règlement graphique par le figuré - - - -. Les OAP sectorielles comprennent différentes orientations qui visent notamment à renforcer la pratique des mobilités actives : ○ Certaines OAP prévoient des principes de liaison piétonne. ○ L'ensemble des dessertes routières doivent intégrer une liaison piétonne sécurisée. ○ Lorsque cela s'avère nécessaire les OAP prévoient des carrefours sécurisés à aménager. Concernant les réseaux numériques, le règlement écrit, à l'article D.3.3 (Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de
ORIENTATION 5 : Améliorer les conditions de transports et de livraisons	
ORIENTATION 6 : Utiliser l'outil stationnement comme levier de report modal et d'attractivité	
ORIENTATION 7 : Conforter les centralités du territoire par des aménagements favorables à la marche et aux déplacements de proximité	
ORIENTATION 8 : Développer un écosystème en faveur de l'usage du vélo et	

des autres modes assimilés	communications électroniques) précise les obligations qui permettent de renforcer l'accessibilité numérique du territoire.

Enjeu 3 - Accompagner les habitants et les acteurs du territoire dans l'évolution de leurs pratiques de mobilité

Principales orientations	Prise en compte dans le PLUi
ORIENTATION 9 : Promouvoir les usages partagés de l'automobile	L'orientation 4 de l'axe 2 du PADD « Favoriser une mobilité plus durable et de proximité, levier de l'amélioration du cadre de vie » vise à renforcer la pratique des mobilités actives pour les déplacements du quotidien rééquilibrer l'utilisation des transports individuels, et développer les mobilités douces pour les activités de loisir et de tourisme. De façon générale, la recherche d'une densification des zones urbaines à vocation d'habitat, permet de favoriser la pratique des mobilités activités par le rapprochement avec les lieux générateurs de mobilités (services, équipements, commerces…). Le règlement graphique identifie plusieurs emplacements réservés visant à renforcer la pratique des mobilités actives mais également à améliorer les connexions routières. L'article 2.4 (Stationnement) des dispositions générales du règlement écrit prévoit plusieurs dispositions visant à favoriser les mobilités douces et actives. Le règlement graphique identifie les sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables à conserver, à modifier ou à créer. Ces chemins à préserver sont identifiés au règlement graphique par le figuré - - - - . Les OAP sectorielles comprennent différentes orientations qui visent notamment à renforcer la pratique des mobilités actives : ○ Certaines OAP prévoient des principes de liaison piétonne. ○ L'ensemble des dessertes routières doivent intégrer une liaison piétonne sécurisée. ○ Lorsque cela s'avère nécessaire les OAP prévoient des carrefours sécurisés à aménager. Concernant les réseaux numériques, le règlement écrit, à l'article D.3.3 (Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques) précise les obligations qui permettent de renforcer l'accessibilité numérique du territoire.
ORIENTATION 10 : Communiquer / Informer sur la nouvelle mobilité souhaitée et mise en place dans le Cotentin	
ORIENTATION 11 : Renforcer l'accompagnement au développement des Plans de Mobilité Entreprises sur les principales zones d'activités du territoire	

JUSTIFICATION DE LA COMPATIBILTE AVEC LA LOI LITTORAL

Préambule

Les dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 dite « Loi Littoral », relatives à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral doivent être prises en compte dans le Plan Local d'Urbanisme infracommunautaire. Les principales dispositions de la loi, reprises par le Code de l'Urbanisme dans les articles L 121-1 et suivants, ont pour objet de déterminer les conditions d'utilisation des espaces terrestres et maritimes, de renforcer la protection des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques et écologiques, de préserver les sites et paysages, d'assurer le maintien et le développement des activités économiques liées à la présence de l'eau.

Sur le territoire des Pieux, 7 communes sont concernées par la loi littoral :

- Flamanville,
- Héauville,
- Le Rozel,
- Les Pieux,
- Siouville-Hague,
- Surtainville,
- Tréauville

Depuis la Loi Elan, le SCoT détermine les critères d'identification des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés au titre de la Loi Littoral, et les localise.

Source : DOO du SCoT du Pays du Cotentin, approuvé le 15/12/22

Le SCoT du Pays du Cotentin apporte les prescriptions suivantes :

- Les contours des agglomérations et des villages identifiés par le SCoT doivent être délimités de telle sorte que les extensions de l'urbanisation puissent, le cas échéant, être autorisées en continuité de leur enveloppe urbaine existante, à l'exception de ceux dénommés « villages à contenir » pour lesquels les contours définiront strictement l'espace urbanisable dans lequel le développement maîtrisé est autorisé ;
- Les villages devront prioriser l'intensification urbaine et, si nécessaire, justifier une urbanisation en extension de manière à lutter contre l'étalement urbain ;
- Dans les secteurs déjà urbanisés, les constructions et installations seront autorisées lorsqu'elles n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ou d'en modifier de manière significative les caractéristiques.

Article L121-22 – Préservation des coupures d'urbanisation

Ce que dit la loi

Article L121-22 du Code de l'Urbanisme

« Les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation ».

Les coupures d'urbanisation présentent plusieurs intérêts :

- Elles permettent une aération et une structuration du tissu urbain ;
- Elles ont une fonction récréative ou de support d'activité agricole ;
- Elles contribuent à la trame verte et aux équilibres écologiques ;
- Elles permettent le maintien d'un paysage naturel caractéristique.

L'objectif principal des coupures d'urbanisation est d'empêcher que deux zones urbanisées ne se rejoignent. Elles évitent l'urbanisation linéaire en front de mer en conservant le lien entre la mer et les paysages.

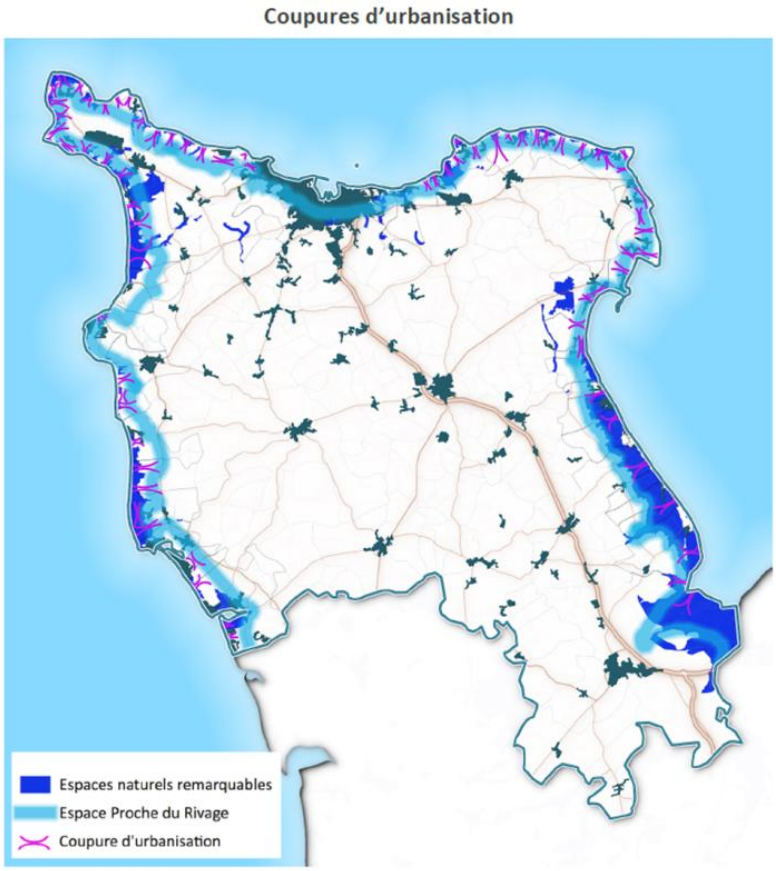
Ce que dit le SCoT du Cotentin

Le SCoT localise à son échelle « *des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation* », dans un objectif d'accessibilité visuelle et physique à la côte (tant du point de vue de la côte que de la mer).

Il s'agit également de contribuer au bon fonctionnement écologique prévu dans le cadre de la trame verte et bleue ainsi qu'au maintien de paysages naturels caractéristiques. Le SCoT identifie 6 coupures d'urbanisation sur les communes littorales du territoire des Pieux.

Ces coupures ne peuvent recouvrir que des espaces non urbanisés : aucun hameau n'est compris dans une coupure d'urbanisation. Elles encouragent une urbanisation en profondeur et contribuent à la mise en œuvre de la stratégie de préservation du caractère naturel et sauvage qui font la valeur du territoire.

Les documents d'urbanisme locaux doivent transcrire les principes des coupures d'urbanisation identifiées par le SCoT. Ainsi, les espaces identifiés comme participant aux coupures d'urbanisation au titre de la Loi Littoral devront être préservés de toute urbanisation (en dehors des constructions et installations prévues à l'article R121-5 du Code de l'Urbanisme). Leur caractère naturel ou agricole devra être conforté par un zonage approprié.



Extrait du DOO du SCoT du Cotentin figurant les coupures d'urbanisation du territoire – source : SCoT du Cotentin

La traduction dans le PLUi

Au sein des communes littorales, des espaces interstitiels entre les bourgs et les écarts existent ; l'existence de vues dégagées sur le littoral permet de mettre en évidence des coupures d'urbanisation.

Comme précisé précédemment, les coupures d'urbanisation ont vocation à empêcher que deux zones urbanisées ne se rejoignent et n'obèrent le lien entre la mer et les paysages. On entend par zones urbanisées les espaces bâtis identifiés au SCoT comme villages ou agglomérations.

Ainsi, les coupures d'urbanisation définies ci-après s'inscrivent bien dans cette logique d'éviter que deux villages et/ou agglomérations ne se rejoignent.

Pour autant le littoral du secteur des Pieux se caractérise par une urbanisation diffuse ou sous forme de hameaux. N'étant pas identifié comme des espaces pouvant accueillir de nouvelles constructions (art. L.121-8 du CU), ces secteurs ne seront pas étendus. Il n'est alors pas nécessaire de définir précisément des coupures d'urbanisation (au sens de l'article L. 121-22 du CU) entre deux entités de ces bâtis, le PLUi prévoit un zonage adapté (zone A ou N) afin de garantir la préservation de ces coupures.

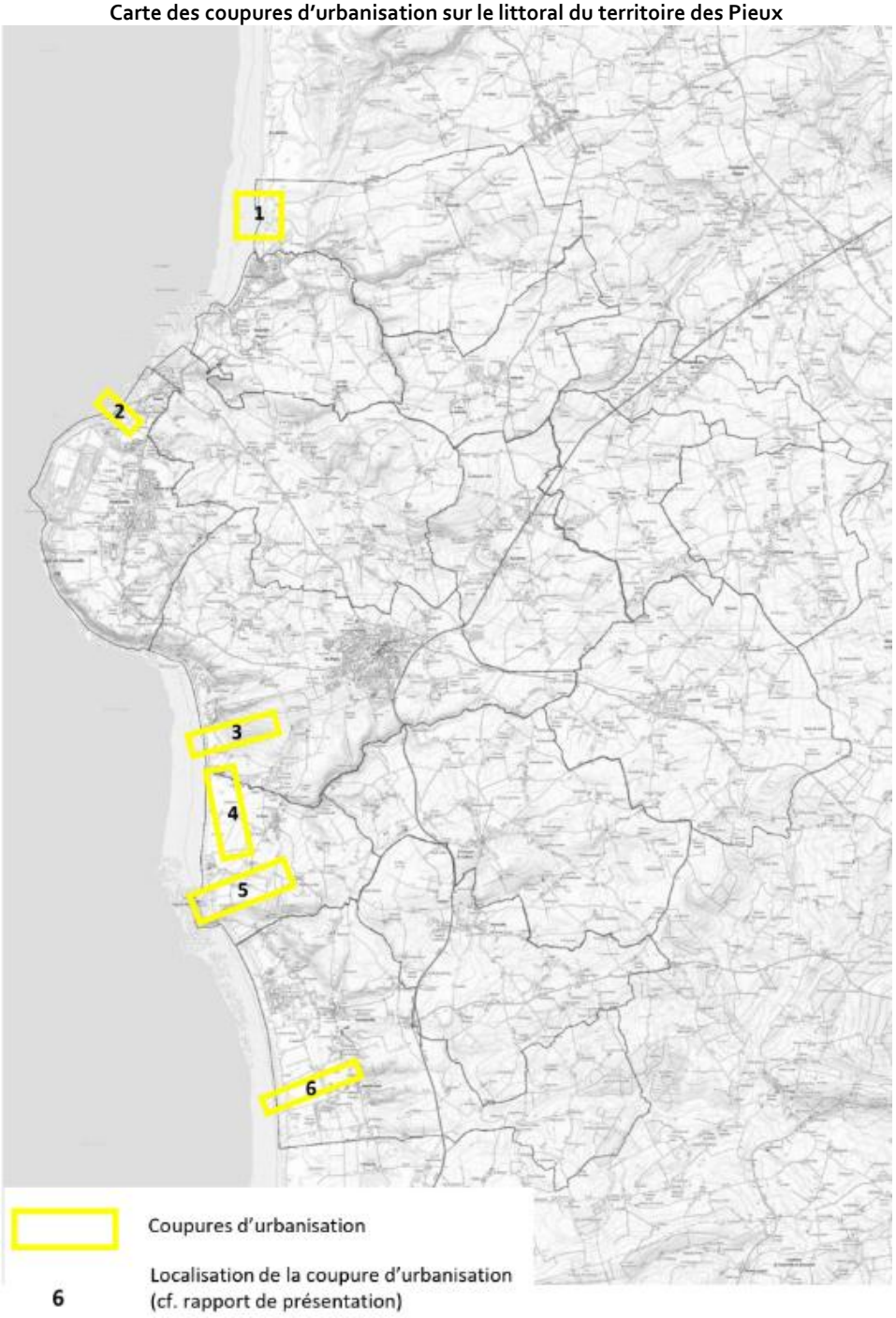
Les coupures identifiées sur le territoire des Pieux reprennent celles identifiées par le SCoT du Cotentin.

Du Nord vers le Sud, elles correspondent aux espaces suivants :

- (1) L'espace dunaire des Dunes de Biville (Héauville) ;
- (2) La falaise et les espaces agro-naturels situés entre l'EPR et le hameau Blondel sur Flamanville ;
- (3) Les espaces agricoles et naturels situés entre Sciotot et le camping du Grand Large sur les Pieux ;
- (4) Les espaces agricoles et dunaires situés entre le village du Rozel et le littoral ;

- (5) Le Cap du Rozel et les espaces agricoles environnants ;

Carte des coupures d'urbanisation sur le littoral du territoire des Pieux



Source : IGN – conception : PLANIS

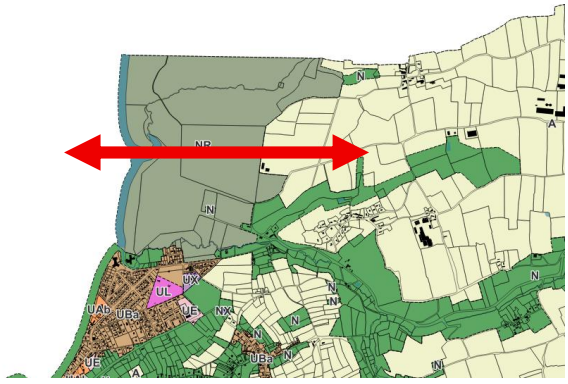
Les secteurs de risques (notamment submersion / inondation) et la topographie (présence de falaises), constituent également des espaces de coupures d'urbanisation (ex. : La plage du Platé et les espaces agricoles la surplombant sur Siouville-Hague).

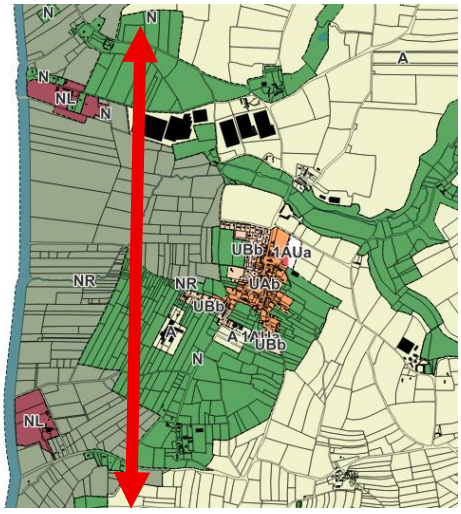
Espaces agro-naturels situés entre l'EPR et le hameau Blondel sur Flamanville

Les espaces agricoles et dunaires situés entre le village du Rozel et le littoral

Les espaces agricoles et naturels situés entre Sciotot et le camping du Grand Large sur les Pieux

L'espace dunaire des Dunes de Biville (Héauville)

Coupure	Prise en compte dans le PLUi
(1) L'espace dunaire des Dunes de Biville	**Extrait du plan de zonage** : 
(2) La falaise et les espaces agro-naturels situés entre l'EPR et le hameau Blondel sur	**Extrait du plan de zonage** :

(3) Les espaces agricoles et naturels situés entre Sciotot et le camping du Grand Large sur les Pieux	**Extrait du plan de zonage** :
(4) Les espaces agricoles et dunaires situés entre le village du Rozel et le littoral	**Extrait du plan de zonage** : 
(5) Le Cap du Rozel et les espaces agricoles environnants	**Extrait du plan de zonage** :

(6) Les espaces dunaires et agricoles séparant le hameau du Quesnay du Hameau Bégin sur Surtainville	**Extrait du plan de zonage** :

Article L121-8 – Principe de continuité de l'urbanisation avec les agglomérations et villages

Ce que dit la loi

Article L121-8 du Code de l'Urbanisme

« *L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants.*

Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre

de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.

L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. »

L'extension de l'urbanisation doit être comprise à l'horizontale, comme à la verticale.

Par ailleurs, dans les Espaces Proches du Rivage, « *L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale (…).* » (article 121-13 du code de l'urbanisme)

Ce que dit le SCoT du Cotentin

L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants.

Conformément à un arrêt de principe du Conseil d'État (Conseil d'État, 9 novembre 2015, Commune de Porto-Vecchio, n° 372531) , sont qualifiés d'agglomérations et de villages existants : « *les zones déjà urbanisées caractérisées par un nombre et une densité significative de constructions* ».

Le SCoT a retenu pour définir les villages et agglomérations, des critères qui s'appuient sur :

- Un mode d'aménagement historique.
- Et/ou une volonté de retenir ceux qui, au sein de leur bassin de vie, sont suffisamment structurés et/ou dont les constructions s'organisent de manière continue.
- La présence de réseaux.
- Un minimum significatif de constructions.
- Le fait que les villages soient des noyaux historiques jouant un rôle social par la présence d'équipements.

Au sein des agglomérations et des villages, les voies structurantes, les voies de dessertes intérieures et autres espaces libres (placettes, parkings, places…) ainsi que les espaces verts (parcs et jardins publics, promenades aménagées...) participent à l'urbanisation et à la structuration de l'espace urbanisé tout en assurant des séquences de respiration. Ils ne constituent donc pas des ruptures de l'urbanisation dès lors qu'ils présentent des éléments constitutifs d'un secteur urbanisé de part et d'autre.

Ainsi le DOO localise les différentes entités (agglomérations, villages, secteurs déjà urbanisés) sur le territoire de PLUi des Pieux :

Extrait du DOO du SCoT

Les agglomérations

Les agglomérations regroupent un nombre et une densité significative de constructions. Elles se distinguent, par ailleurs, des villages en étant les bourgs historiques des communes.

Les agglomérations possèdent une plus grande densité d'équipements, de services, de commerce.

Le SCoT identifie 3 agglomérations sur le territoire des Pieux.

Les villages

Les villages se caractérisent par la présence de l'ordre de 50-60 constructions. Toutefois, même si le nombre de constructions est légèrement inférieur à ce seuil, un ensemble bâti peut quand même être qualifié de village lorsqu'il constitue le seul espace urbanisé historique de la commune. Au-delà du nombre de constructions, il doit en plus nécessairement être constaté la présence d'au moins trois des quatre critères suivants :

- Continuité et structuration de la voirie.
- Réseaux.
- Noyau historique.
- Équipements et services.

Le SCoT identifie 15 villages sur le territoire des Pieux.

Par ailleurs, le SCOT entend restreindre directement le développement spatial de certains villages afin de :

- Préserver l'authenticité paysagère patrimoniale du territoire et en consolidant leur morphologie,
- Et /ou afin de réduire les pressions ou l'exposition des populations et de leurs biens aux risques naturels (inondation, submersion marine, ...).

Le SCoT identifie 7 villages à contenir sur les 15 villages du territoire des Pieux.

Les secteurs déjà urbanisés (SDU)

Les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité

de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services.

Le SCoT identifie 4 SDU sur le territoire des Pieux.

Type	Entité	A contenir
Agglomération	Les Pieux	
	Zone d'activités Les Costils (Les Pieux)	
	Centrale Nucléaire de Production Electrique Flamanville	
Village	Dielette	
	Flamanville	
	Flamanville (Cité Sainte Barbe)	Oui
	Flamanville (Hameau Bonnemains)	Oui
	Héauville (Riglon)	
	Le Rozel	
	Les Pieux (Hameau Courtois)	Oui
	Siouville-Hague (Clairefontaine)	
	Siouville-Hague (Le Carrouge)	Oui
	Siouville-Hague (Petite Siouville)	Oui
	Siouville-Hague (Village)	
	Surtainville (Le Pou)	Oui
	Surtainville (Vertes Fosses)	
	Surtainville (Plage)	Oui
	Surtainville (Village)	
SDU	Tréauville (Village)	
	Tréauville (Hameau La Mare)	
	Les Pieux (Etang Val)	
	Les Pieux (Epaville)	

Tableau récapitulatif des agglomérations, villages et Secteurs Déjà Urbanisés sur le PLUi des Pieux

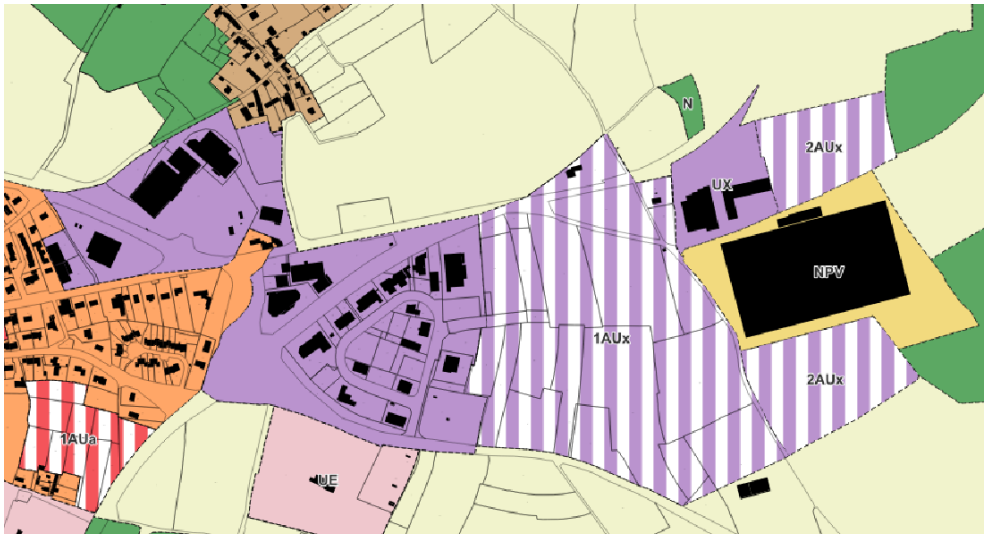
La traduction dans le PLUi

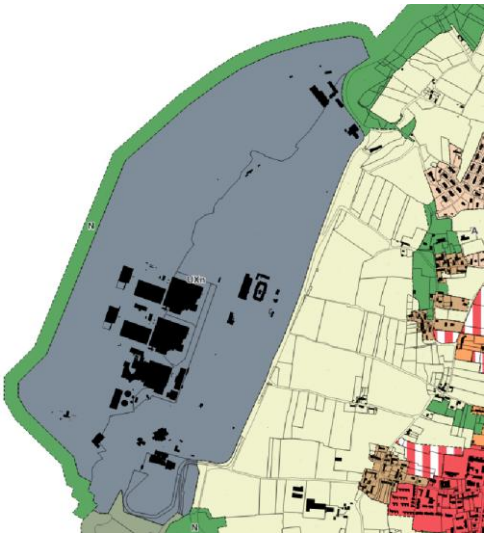
Le PLUi délimite à la parcelle les différentes entités identifiées au SCoT, lesquelles sont classées en zone urbaine (U).

Les espaces qui ne relèvent pas des secteurs mentionnés ci-dessus sont considérés comme de l'urbanisation diffuse ou du bâti isolé. Pour ces secteurs sont seules autorisées les extensions et annexes des bâtiments existants, sous réserve que ces extensions ne soient pas considérées comme de l'extension de l'urbanisation.

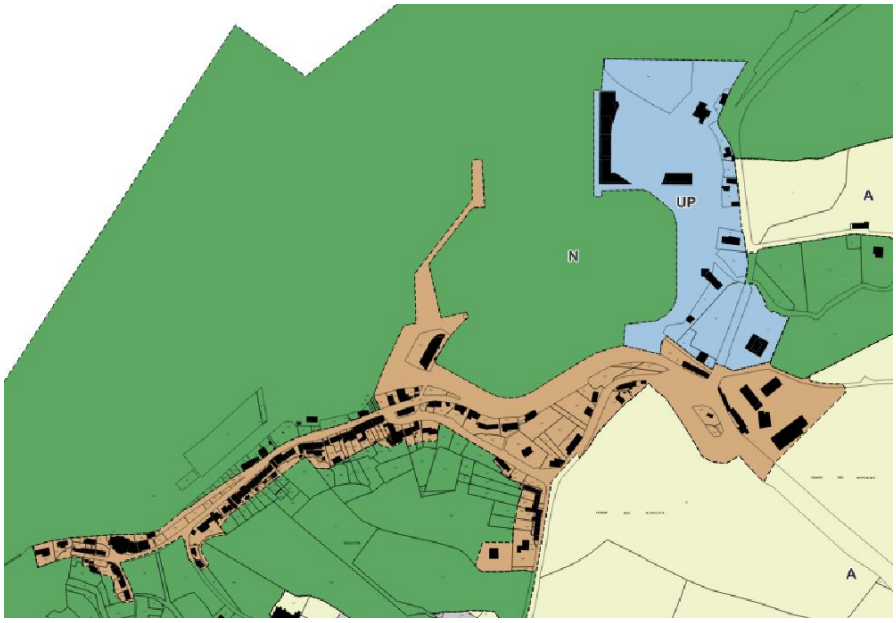
Le PLUi identifie cependant des zones non constructibles, classées UNC, qui visent à anticiper une procédure d'évolution du SCoT qui pourra permettre de rendre constructible certaines entités. Ces zones UNC sont compatibles avec la méthode de localisation des Secteurs Déjà Urbanisés du SCoT et avec la Loi Littoral. Les secteurs identifiés sont donc à considérer comme des erreurs matérielles du SCoT. Pour autant, les règles qui y sont appliquées ne permettent pas la construction de nouveaux logements.

Les agglomérations

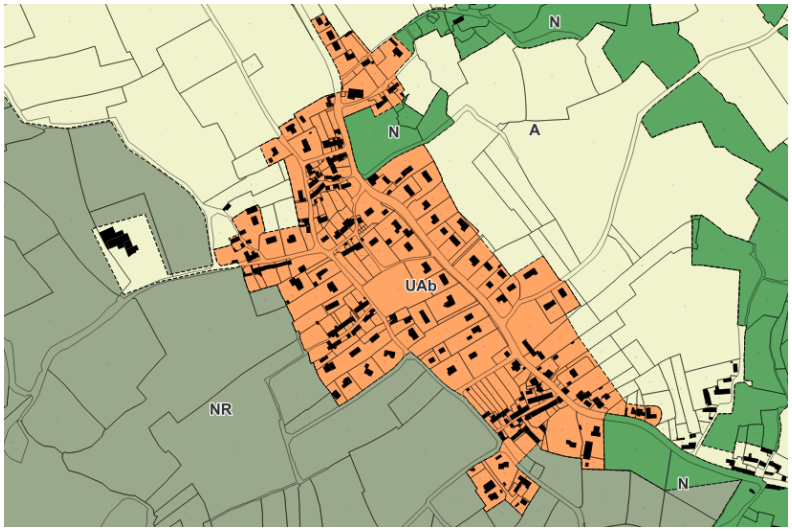
Entité	Prise en compte dans le PLUi
Les Pieux	**Extrait du plan de zonage** : **Extension envisagée** : Oui **Justification** : Cette agglomération correspond au bourg des Pieux, incluant le centre historique et ses extensions contemporaines. Deux secteurs d'extension sont prévus, sur le secteur de la Carpenterie à l'est, ainsi que sur le secteur de la Fosse au sud. Ce secteur est cependant classé 2AUa, non ouvert à l'urbanisation dans l'attente d'une connexion avec les réseaux d'assainissement.
Zone d'activités Les Costils (Les Pieux)	**Extrait du plan de zonage** :  **Extension envisagée** : Oui **Justification** : Cette agglomération correspond à la zone d'activités des Costils dans la continuité du bourg des Pieux. Elle est fléchée par le DAAC comme site d'implantation périphérique. Une extension correspondant à la zone 1AUx est prévue. Ainsi que 2

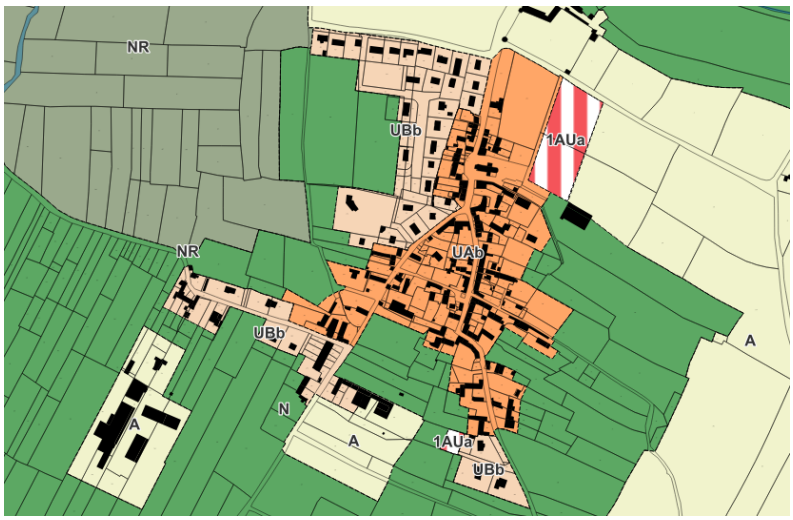
	zones 2AUx non ouvertes à l'urbanisation en attente de connexion avec les différents réseaux.
Centrale Nucléaire de Production Electrique Flamanville	**Extrait du plan de zonage** :  **Extension envisagée** : Non **Justification** : Cette agglomération correspond au Centre Nucléaire de Production d'Electricité de Flamanville. Elle est délimitée par la Route Départementale D23, aucune extension n'est donc possible.

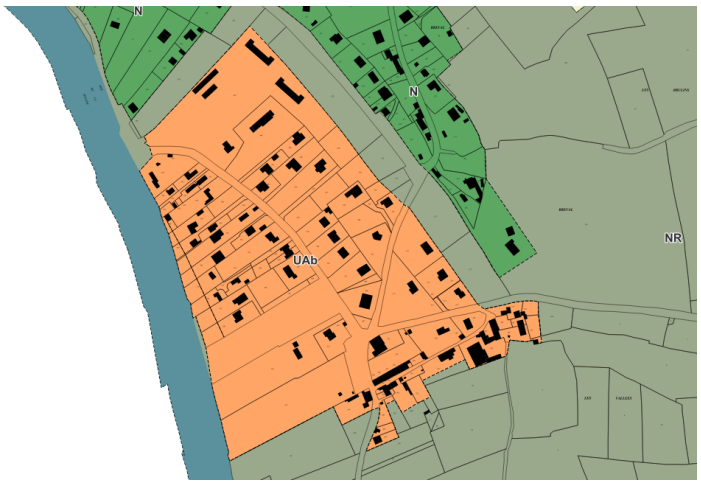
Les Villages

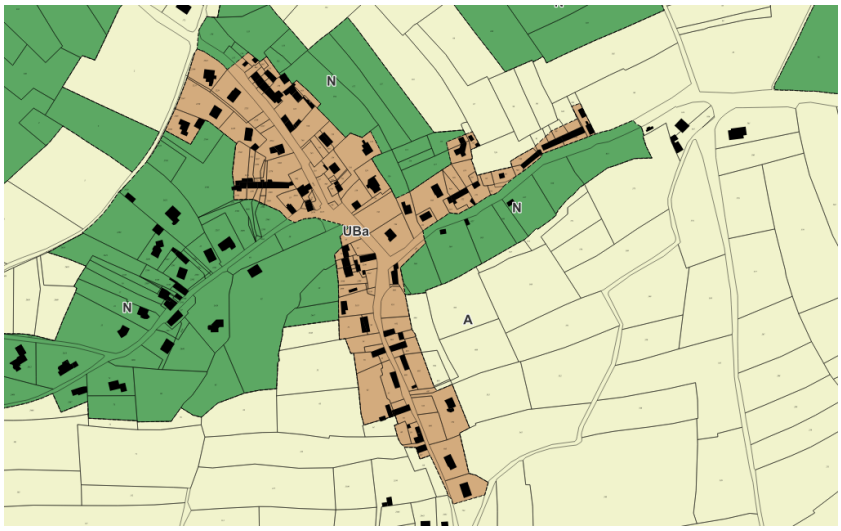
Entité	Prise en compte dans le PLUi
Dielette	**Extrait du plan de zonage** : 

	Village à contenir : Non **Extension envisagée** : Non **Justification** : Situé sur le front de mer, ce village correspond au port de Diélette, incluant le port et ses infrastructures, ainsi que des habitations.
Flamanville	**Extrait du plan de zonage** : **Village à contenir** : Non **Extension envisagée** : Oui **Justification** : Ce village correspond au bourg de Flamanville, incluant le centre historique et ses extensions contemporaines. Le hameau Es Louis, situé en continuité du bourg au nord-ouest est intégré à l'enveloppe urbaine, notamment car il est fait état d'un constat d'urbanisation. Plusieurs secteurs d'extension sont prévus en zone 1AUa. Un secteur d'extension est prévu en zone 2AUa.
Flamanville (Cité Sainte Barbe)	**Extrait du plan de zonage** :

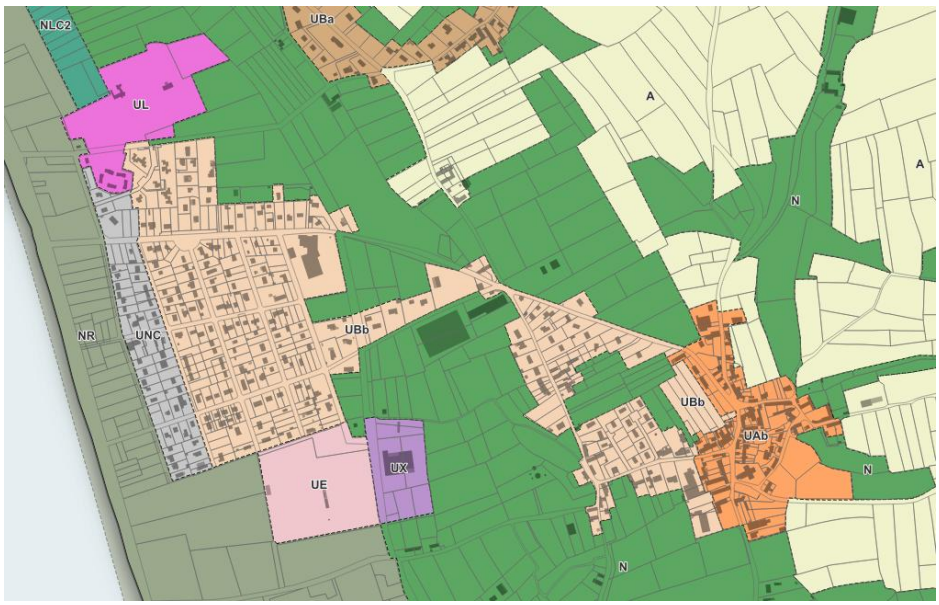
	 Village à contenir : Oui **Extension envisagée** : Non **Justification** : Ce village correspond aux constructions contemporaines de la cité Sainte-Barbe. Le noyau bâti ancien du hameau de la Berquerie, situé en continuité de la cité Sainte-Barbe au sud-ouest est intégré à l'enveloppe urbaine.
Flamanville (Hameau Bonnemains)	**Extrait du plan de zonage** :  **Village à contenir** : Oui **Extension envisagée** : Non **Justification** : Ce village correspond au hameau Bonnemains qui intègre plusieurs noyaux bâtis anciens et leurs extensions contemporaines, qui ne forment aujourd'hui plus qu'une seule enveloppe urbaine. Le développement des quelques potentiels en densification est encadré par des OAP.

Héauville (Riglon)	**Extrait du plan de zonage** : **Village à contenir** : Non **Extension envisagée** : Non **Justification** : Ce village correspond au noyau bâti ancien du hameau de Riglon et à quelques extensions contemporaines en continuité.
Le Rozel	**Extrait du plan de zonage** :  **Village à contenir** : Non **Extension envisagée** : Oui **Justification** : Ce village correspond au bourg du Rozel et à ses extensions contemporaines. Deux secteurs d'extension 1AUa sont prévus au nord-est du bourg et au sud du bourg.
Les Pieux (Hameau Courtois)	**Extrait du plan de zonage** :

	 **Village à contenir** : Oui **Extension envisagée** : Non **Justification** : Localisé sur le front de mer, ce village correspond au hameau Courtois, intégrant le noyau bâti ancien, les extensions contemporaines et secteurs d'équipements.
Siouville-Hague (Clairefontaine)	**Extrait du plan de zonage** : **Village à contenir** : Non **Extension envisagée** : Non **Justification** : Situé sur le front de mer ce village correspond au secteur urbain le plus important de la commune de Siouville-Hague. Il comprend des habitations contemporaines et des secteurs à vocation commerciale, d'équipement, ou économique. Le PLUie prévoit un secteur de densification encadré par une OAP sur l'actuelle base vie au nord du camping.

Siouville-Hague (Le Carrouge)	**Extrait du plan de zonage** :  **Village à contenir** : Oui **Extension envisagée** : Non **Justification** : Ce village correspond au noyau bâti ancien du hameau du Carrouge et à quelques extensions contemporaines en continuité.
Siouville-Hague (Petite Siouville)	**Extrait du plan de zonage** : **Village à contenir** : Oui **Extension envisagée** : Non **Justification** : Ce village correspond au noyau bâti ancien du hameau de la Petite Siouville et à quelques extensions contemporaines en continuité.
Siouville-Hague (Village)	**Extrait du plan de zonage** :

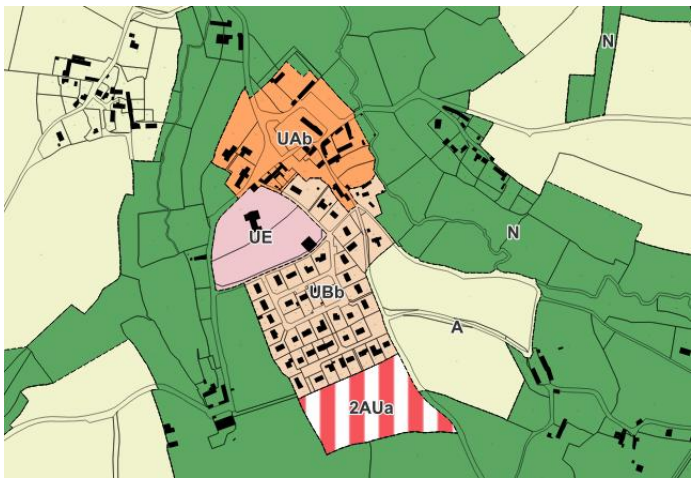
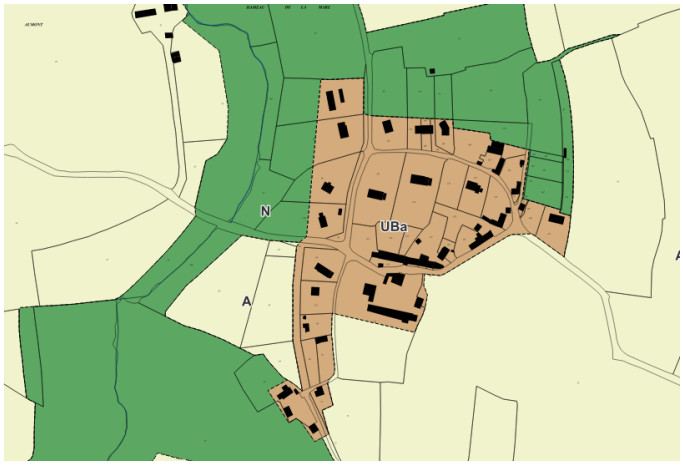
	 Village à contenir : Non **Extension envisagée** : Oui **Justification** : Ce village correspond au bourg historique de Siouville-Hague. Il comprend le noyau bâti historique et ses extensions contemporaines. Le PLUi prévoit deux secteurs d'extension 1AUa, à l'ouest et à l'est du bourg.
Surtainville (Le Pou)	**Extrait du plan de zonage** : **Village à contenir** : Oui **Extension envisagée** : Non **Justification** : Ce village correspond à la continuité urbaine formée par les noyaux bâtis anciens des hameaux du Pou, de la Rade, et du Bas de Clibec, ainsi que leurs extensions contemporaines.

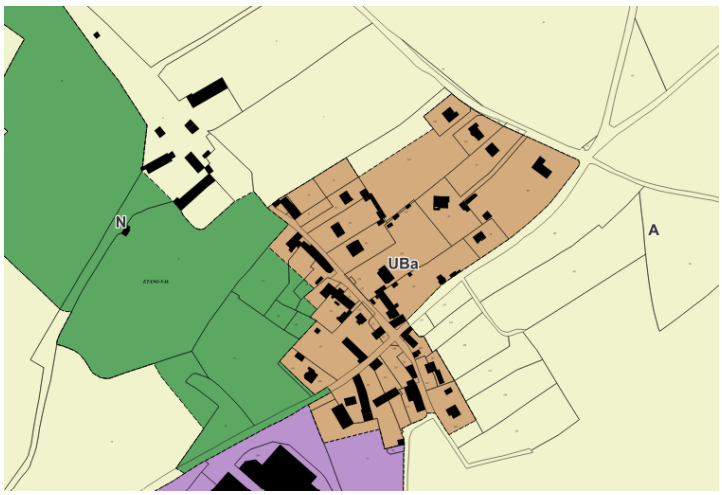
Surtainville (Vertes Fosses)	**Extrait du plan de zonage** : **Village à contenir** : Non **Extension envisagée** : Non **Justification** : Ce village situé en retrait du massif dunaire correspond à un secteur principalement constitué de constructions contemporaines.
Surtainville (Plage)	**Extrait du plan de zonage** :  **Village à contenir** : Oui **Extension envisagée** : Non **Justification** : L'entité Est est constituée du bourg historique autour de la place de l'église et comprend notamment la mairie et quelques commerces. L'entité ouest correspond à un secteur regroupant des constructions contemporaines entre le front de mer et le bourg de Surtainville. L'enveloppe urbaine intègre des habitations pavillonnaires mais également un camping, un secteur d'équipement et un secteur économique. Ce secteur étant particulièrement soumis au risque de submersion marine, une partie du village a été classé en zone UNC (non constructible).

	Le SCoT identifie une tache urbaine continue, sans coupure d'urbanisation, entre ces deux entités. Extrait du DOO du SCoT
Surtainville (Village)	**Extrait du plan de zonage** : **Village à contenir** : Non **Extension envisagée** : Oui **Justification** : Ce village est constitué autour des noyaux bâtis des hameaux du Quesnay et du hameau Denis, il comprend l'école élémentaire de la commune. Le PLUi prévoit une extension 1AUa sur l'entité sud, le projet étant en cours.

Les SDU

Entité	Prise en compte dans le PLUi
Tréauville (Village)	**Extrait du plan de zonage** :

	 **Extension envisagée** : Oui **Justification** : Ce SDU correspond au bourg de la commune de Tréauville, comprenant un noyau ancien et ses extensions contemporaines. Une procédure d'évolution du SCoT est envisagée pour classer cette entité en tant que village, au titre d'une erreur matérielle car cette enveloppe urbaine correspond aux critères d'identification des villages. Il s'agit en effet de la centralité principale de la commune, dont les caractéristiques se rapproche plus du village que du SDU. Dans cette perspective, un secteur d'extension a été identifié au sud du bourg (d'ores et déjà identifié dans le PLU en vigueur), mais resté classé inconstructible (2AUa).
Tréauville (Hameau La Mare)	**Extrait du plan de zonage** :  **Extension envisagée** : Non **Justification** : Ce SDU correspond au noyau bâti ancien du hameau de la Mare et à quelques extensions contemporaines en continuité.
Les Pieux (Etang Val)	**Extrait du plan de zonage** :

	 **Extension envisagée** : Non **Justification** : Ce SDU correspond au noyau bâti ancien du hameau d'Etang Val et à quelques extensions contemporaines en continuité. Le SDU est situé en continuité directe de l'agglomération de la zone d'activités des Costils.
Les Pieux (Epaville)	**Extrait du plan de zonage** : **Extension envisagée** : Non **Justification** : Ce SDU correspond au noyau bâti ancien du hameau d'Epaville et à quelques extension contemporaine en continuité.

Les secteurs non constructibles

Lors de l'élaboration du PLUi du secteur des Pieux, il a été constaté l'absence de certaines entités urbaines dans les villages ou SDU, qui peuvent pourtant correspondre à certains critères retenus par le SCoT pour les délimiter.

A savoir, concernant les villages :

La présence de l'ordre de 50-60 constructions est une variable discriminante pour constater un village, sauf s'il s'agit du seul espace urbanisé historique de la commune et que le nombre de construction reste proche de 50.

Au-delà du nombre de constructions, il doit en plus nécessairement être constaté la présence d'au moins trois des quatre critères suivants :

- *Continuité et structuration de la voirie.*
- *Réseaux.*
- *Noyau historique.*
- *Équipements et services.*

Et concernant les SDU :

Le SCOT caractérise ses Secteurs Déjà Urbanisés par la présence :

- *De l'ordre de 25 constructions organisées en continuité, présentant une certaine densité.*
- *D'un réseau de voirie adapté à la bonne desserte des constructions présentes. Au regard de la morphologie locale des noyaux anciens, ces secteurs peuvent être structurés autour d'une voie publique uniquement, mais présentant une compacité dans l'organisation du bâti.*
- *Du réseau d'eau potable, de collecte des déchets, d'électricité et du raccordement à l'assainissement.*

Deux autres critères peuvent venir conforter l'identification de ces secteurs :

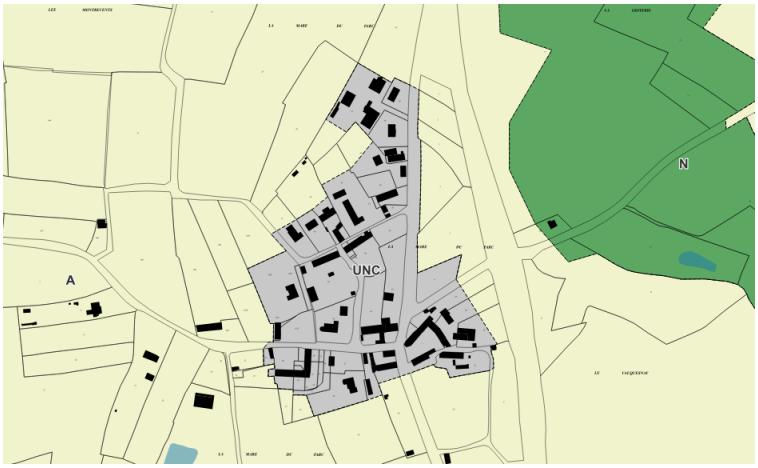
- *La présence d'un noyau historique (implantation de bâti à l'alignement*
- *de la rue, notamment).*
- *La présence d'un équipement ou d'un lieu de vie collectif.*

Aucun secteur déjà urbanisé n'est identifié dans la bande des 100 mètres et des espaces proches du rivage.

Dans la perspective d'une modification ou d'une révision du SCoT du Cotentin et puisqu'elles correspondant tant aux critères du SCoT qu'à la loi Littoral, il a été proposé dans le cadre de l'élaboration du PLUi du secteur des Pieux de classer certaines entités en zone UNC. Cette zone a vocation à faire figurer l'existence de noyaux bâtis constitués mais demeure inconstructible, en conformité avec les principes de la loi Littoral et la traduction qui en est faite dans le SCoT du Cotentin.

Ce choix ne préfigure en rien une future classification des secteurs concernés en zone constructible. Cette constructibilité demeure conditionnée aux critères retenus par le SCoT du Cotentin pour délimiter les villages et SDU.

Entité	Prise en compte dans le PLUi
Hauteville (Surtainville)	**Extrait du plan de zonage** :

	 Justification : Cette entité est constituée d'un noyau bâti ancien et de quelques extensions contemporaines. Elle est classée constructible dans le PLU en vigueur sur la commune de Surtainville.
La Mare du Parc (Surtainville)	**Extrait du plan de zonage** :  **Justification** : Cette entité est constituée d'un noyau bâti ancien et de quelques extensions contemporaines. Elle est classée constructible dans le PLU en vigueur sur la commune de Surtainville.
Hameau Blondel (Flamanville)	**Extrait du plan de zonage** :

	Justification : Cette entité est constituée d'un noyau bâti ancien et de quelques extensions contemporaines. Elle est classée constructible dans le PLU en vigueur sur la commune de Flamanville.
Bourg de Héauville	**Extrait du plan de zonage** : **Justification** : Cette entité correspond au bourg de Héauville, et est constituée d'un petit noyau bâti ancien autour de l'église, et de quelques extensions contemporaines (dont une opération en cours de finalisation). Il s'agit de la seule entité classée constructible dans le PLU en vigueur sur la commune de Héauville.

Article L121-21 – Capacité d'accueil

Ce que dit la loi

Objet de toutes les convoitises, l'espace littoral est soumis à certaines dispositions règlementaires au titre de la loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral du 3 janvier 1986. L'article L121-21 du Code de l'Urbanisme mentionne que :

« *Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :*

1° De la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-23 ;

1° bis De l'existence de risques littoraux, notamment ceux liés à la submersion marine, et de la projection du recul du trait de côte ;

2° De la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;

3° Des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes. »

La traduction dans le PLUi

La prise en compte de la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-23

Afin de préserver les espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-23, ainsi que les espaces à vocation agricole ou forestière, le PLUi des Pieux entend protéger les espaces naturels et agricoles du territoire.

Les principaux espaces naturels sont classés N. Les espaces naturels remarquables du littoral au sens de l'article L121-23 du code de l'urbanisme sont classés Nr. Cette prise en compte est détaillée dans le volet « Articles L121-23, 121-26 et 121-27, R121-4 – Espaces remarquables ».

Par ailleurs, le PLUi entend privilégier une densification des tissus urbains existants en limitant la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

La prise en compte de l'existence de risques littoraux, notamment ceux liés à la submersion marine, et de la projection du recul du trait de côte

Le PLUi prend en compte le risque lié à la submersion marine par l'intégration de l'étude de recul du trait de côte.

Les cartes de risque annexées au PLUi font apparaître deux zonages distincts, définis selon le niveau d'exposition des parcelles au recul du trait de côte (ZERTC), en lien avec le degré d'imminence du risque :

- Une zone exposée au recul du trait de côte à l'horizon de 30 ans,
- Une zone exposée au recul du trait de côte à un horizon compris entre 30 et 100 ans.

Le règlement prévoit plusieurs dispositions qui s'appliquent dans ces zones. Aucun secteur de développement n'est prévu dans ces zones afin de ne pas augmenter les risques sur la population. Ces secteurs ne sont donc pas pris en compte dans la capacité d'accueil du territoire.

La prise en compte de la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes

Les espaces agricoles font l'objet d'un classement en zone A, des espaces forestiers en zone N, qui permet le maintien et le développement des activités présentes.

Un secteur UP est dédié à l'accueil des activités maritimes portuaires du port de Diélette.

Par ailleurs, le PLUi entend privilégier une densification des tissus urbains existants en limitant la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

La prise en compte de la fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés

Concernant la fréquentation par le public, le PLUi des Pieux n'envisage par la création d'équipements pouvant engendrer un accroissement significatif de la fréquentation touristique du territoire.

Les espaces littoraux sont particulièrement protégés dans le PLUi à travers la zone Nr qui regroupe les espaces remarquables du littoral au sens de l'article L121-23 du code de l'urbanisme. Sur cette zone seule, sont autorisés les aménagements légers qui doivent permettre de maîtriser et réguler la fréquentation touristique.

Synthèse des capacités d'accueil :

Synthèse des objectifs de production de logement des communes littorales :

Ainsi, le PLUi identifie un objectif de 966 nouveaux logements, dont 507 en densification, à horizon 2042 sur les communes littorales du territoire des Pieux, permettant l'accueil de 632 nouveaux habitants.

Le PLUi des Pieux inscrit un objectif minimum de 50% de la production de logements en densification et s'inscrit dans la trajectoire ZAN afin de réduire la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

Armature SCoT	Commune	Enveloppe urbaine SCoT	Typologie SCoT	Répartition des objectifs démographiques 2022-2042	Objectifs de production logements 2022-2042	Dont logements en densification
Pôle d'équilibre	Les Pieux	Bourg	Agglomération	**284**	**434**	**243**
		Etang Val	SDU			
		Epaville	SDU			
		Hameau Courtois	Village à contenir			
		Zone d'activités Les Costils	Agglomération			
Tête de réseau	Flamanville	CNPE	Agglomération	**145**	**222**	**124**
		Dielette	Village			
		Bourg	Village			
		Cité Sainte Barbe	Village à contenir			
		Hameau Bonnemains	Village à contenir			
Commune rurale de proximité	Siouville-Hague	Clairefontaine	Village	**59**	**90**	**39**
		Le Carrouge	Village à contenir			
		Petite Siouville	Village à contenir			
		Village	Village			
	Surtainville	Le Pou	Village à contenir	**57**	**87**	**34**

		Vertes Fosses	Village à contenir			
		Plage	Village à contenir			
		Village	Village			
	Tréauville	Village	SDU	**47**	**72**	**35**
		Hameau La Mare	SDU			
Commune rurale	Héauville	Riglon	Village	**15**	**23**	**9**
	Le Rozel	Village	Village	**25**	**38**	**23**
TOTAL				**632**	**966**	**507**

Synthèse des capacités d'accueil identifiées sur les communes littorales :

Les capacités identifiées sur les communes littorales du territoire sont les suivantes :

- Coups partis (déjà réalisés ou en cours, en densification) : 126 logements
- Densification diffuse : 368 logements
- Changements de destination : 13 logements
- OAP sectorielle en densification : 16 logements
- OAP sectorielle en extension : 256 logements
- Zone 2AU en extension (non ouverte à l'urbanisation) : 101 logements

Le potentiel identifié en densification diffuse et en changement de destination est toutefois à relativiser au regard de la très forte incertitude sur la réalisation effective sur le temps du PLUi. Les taux retenus sont présentés sous les tableaux. Les cartographies par enveloppe urbaine sont présentées dans le volet « justification des objectifs de modération de la consommation foncière ».

Les capacités en densification étant limitées pour répondre aux objectifs de production de logements, des zones à urbaniser en continuité des enveloppes urbaines existantes, identifiées par le SCoT, ont été délimitées afin de répondre aux besoins en logements et en développement économique du territoire, afin de réduire le morcellement de l'urbanisation.

La délimitation de ces enveloppes et le zonage est présenté dans le volet « Article L121-8 – Principe de continuité de l'urbanisation avec les agglomérations et villages ». Ces enveloppes ne concernent pas les villages à contenir et SDU.

Armature SCoT	Commune	Enveloppe urbaine SCoT	Typologie SCoT	Coups partis	Densification diffuse*	Changements de destination**	OAP sectorielle en densification***	OAP sectorielle en extension***	Zones 2AU***	Total	*en densification*	*en extension*
Pôle d'équilibre	Les Pieux	Bourg	Agglomération	67	185	9	0	51	75	**441**	*234*	*207*
		Etang Val	SDU	0	0		0	0	0			
		Epaville	SDU	0	9		0	0	0			
		Hameau Courtois	Village à contenir	13	31		0	0	0			
		Zone d'activités Les Costils	Agglomération	0	0		0	0	0			

Tête de réseau	Flamanville	CNPE	Agglomération	0	0	0	0	0	0	**175**	*85*	*90*
		Dielette	Village	0	0		0	0	0			
		Bourg	Village	0	40		0	79	7			
		Cité Sainte Barbe	Village à contenir	0	19		0	0	0			
		Hameau Bonnemains	Village à contenir	4	10		16	0	0			
Commune rurale de proximité	Siouville-Hague	Clairefontaine	Village	3	7	0	0	24	0	**90**	*15*	*75*
		Le Carrouge	Village à contenir	0	5		0	0	0			
		Petite Siouville	Village à contenir	0	0		0	0	0			
		Village	Village	0	3		0	48	0			
	Surtainville	Le Pou	Village à contenir	0	12	2	0	0	0	**117**	*42*	*75*
		Vertes Fosses	Village à contenir	0	11		0	0	0			
		Plage	Village à contenir	37	9		0	0	0			
		Village	Village	0	9		0	38	0			
	Tréauville	Village	SDU	0	6	0	0	0	18	**31**	*12*	*18*
		Hameau La Mare	SDU	0	7		0	0	0			
Commune rurale	Héauville	Riglon	Village	0	1	1	0	0	0	**2**	*2*	*0*
	Le Rozel	Village	Village	2	5	1	0	15	0	**22**	*5*	*17*
TOTAL				126	368	13	16	256	101	**878**	396	482

* = Le potentiel retenu en **densification diffuse** correspond au nombre de logement net après application des taux de rétention retenus sur le potentiel brut, présenté dans le volet « justification des objectifs de modération de la consommation foncière ». A savoir :

	Dent creuse	Parcelle densifiable	Poche aménageable
Pole d'équilibre	20%	30%	50%
Tête de réseau	20%	30%	50%
Communes rurales de proximité	50%	60%	70%
Communes rurales	50%	60%	70%

** = Le potentiel retenu en **changements de destination** correspond à l'application d'un taux de rétention, présenté dans le volet « justification des objectifs de modération de la consommation foncière ». Soit 30%.

*** = Le potentiel retenu en **dans les secteurs couverts par OAP sectorielles et dans les zones 2AU** correspond à l'application d'un taux de rétention, présenté dans le volet « justification des objectifs de modération de la consommation foncière ». Soit 5% pour les secteurs d'OAP sectorielles et 45% pour les zones 2AU.

Les capacités d'accueil du territoire en équipements

Le PLUi ne prévoit aucune zone à vocation d'équipement.

Les capacités d'accueil du territoire en économie

Le PLUi prévoit une unique zone de développement économique sur la zone d'activité des Costils sur une OAP d'une superficie de 16,8 ha. La commune des Pieux est l'unique pôle d'accueil d'activités économiques sur le territoire, conformément aux différents documents-cadre de l'Agglomération du Cotentin. La superficie de l'OAP reprend le projet du PLU en vigueur, et est à lier avec l'étude des capacités de densification des activités économiques situées par ailleurs dans le rapport de présentation.

La prise en compte des capacités des réseaux

Concernant la prise en compte des capacités du territoire en alimentation en eau potable et en assainissement, elles sont décrites dans le volet Evaluation environnementale du PLUi.

La prise en compte des capacités des réseaux de transport

Le diagnostic du PLU ne montre pas de signes de saturation des infrastructures de transports. Le territoire est irrigué par des voies structurantes, notamment la RD650 et la RD4 qui permettent de relier les principaux pôles d'emplois générateurs de déplacements, sur les communes de Flamanville (CNPE) et des Pieux (zone d'activités des Costils et son extension).

Article L121-13 – Les espaces proches du rivage

Ce que dit la loi

Article L121-13 du Code de l'Urbanisme

« *L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L321-2 du code de l'environnement est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.*

Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer. »

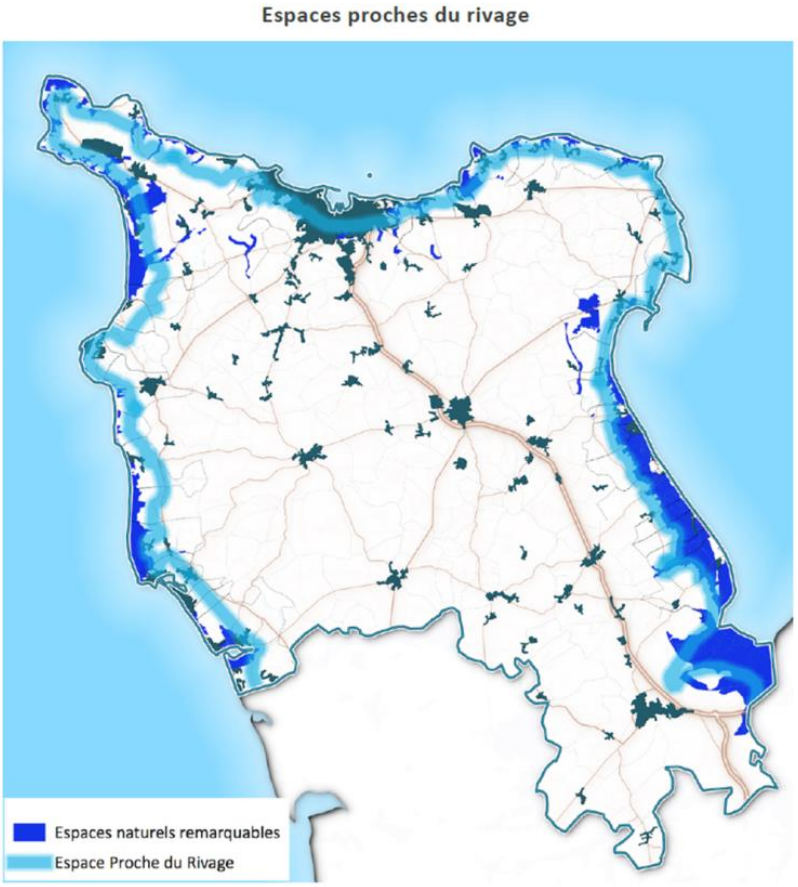
Ce que dit le SCoT du Cotentin

Le SCoT fixe les espaces proches du rivage dans lesquels l'extension de l'urbanisation (au sens de densification ou d'extension en continuité de l'enveloppe existante) doit être limitée.

Le dessin du tracé de présomption des espaces proches du rivage **reprend le tracé de la dernière version du SCoT** qui avait été fait sur la base des critères suivants, définis par la jurisprudence, et qui se combinent :

- La co-visibilité avec la mer.
- La distance par rapport au rivage. Cette distance tient également compte des éléments de relief et de paysage qui caractérisent l'ambiance maritime : il ne s'agit pas d'une distance fixe mais de la combinaison de deux éléments :
    - La distance réelle et la distance jusqu'à laquelle se prolonge l'ambiance maritime (espace naturel ou urbain caractéristique du fait de plantations, de résurgence de zones humides liées aux marées, d'écosystèmes, d'architecture typiquement balnéaire, etc.),
    - La nature et l'occupation de l'espace : urbanisé, naturel, existence d'une coupure liée à une infrastructure, …

Comme évoqué plus haut, au sein des Espaces Proches du Rivage, **l'extension de l'urbanisation doit être « limitée » et en continuité de l'existant**. Ainsi, en premier lieu, il sera privilégié une urbanisation en dehors de ces espaces. Les Espaces Remarquables, quant à eux, sont caractérisés par une inconstructibilité complète (sauf constructions légères sous conditions). Lorsque les deux se juxtaposent, ce sont les Espaces Remarquables qui priment et les terrains concernés sont donc inconstructibles.



Extrait du DOO du SCoT du Cotentin figurant la présomption de la limite des espaces proches du rivage – source : SCoT du Cotentin

Par ailleurs, la délimitation des Espaces Proches du Rivage peut avoir des conséquences sur les bâtiments agricoles comme le précise les tableaux ci-dessous (source : Diagnostic territorial des espaces agricoles, Chambre d'Agriculture de la Manche, septembre 2016).

- Concernant les bâtiments agricoles sans animaux :

	Construction isolée	**Construction en continuité avec urbanisation existante**	**Extension d'un bâtiment existant**	**Conditions particulières de possibilité**
Territoire communal	Impossible	Possible	Possible	-
Espaces proches du rivage	Impossible	Impossible	Possible	Extension limitée, justifiée et motivée en l'absence de SCOT
Bande des 100 m	Impossible	Impossible	Impossible	

Dans les Espaces Proches du Rivage, la règle d'extension limitée de l'urbanisation empêche la construction de bâtiments agricoles nouveaux.

- Concernant les bâtiments d'élevage : l'article L121-10 du Code de l'Urbanisme permet la construction de bâtiments nécessaires aux activités agricole en discontinuité des villages et agglomérations existants.

Le tableau ci-dessous résume les conditions dans lesquelles ces bâtiments peuvent être réalisés :

	Construction bâtiment élevage	**Mise aux normes bâtiment d'élevage**	**Conditions particulières de possibilité**
Territoire communal	Possible (après accord de l'autorité administrative et avis de la CDNPS et de la CDPENAF)	Possible	-
Espaces proches du rivage	Impossible	Possible	Pas d'augmentation des effluents. Commission des sites, accord du Préfet
Bande des 100 m	Impossible	Impossible	-

Le PLUi devant être compatible avec le SCoT, le tracé proposé ci-après devra être compris au maximum dans le faisceau des Espaces Proches du Rivage retenu par le SCoT.

La traduction dans le PLUi

Chaque commune littorale du territoire a délimité des Espaces Proches du Rivage dans le cadre de leur document d'urbanisme en vigueur selon des approches assez similaires qui conduit à une cohérence du tracé à l'échelle de l'espace littoral du territoire des Pieux.

Il s'agit ici d'harmoniser cette limite sur l'ensemble du territoire en prenant en compte les critères principaux suivants :

- La distance, la co-visibilité (et son intensité), la topographie,
- La nature de l'occupation du sol, l'ambiance paysagère (maritime).

Co-visibilité et topographie

Le territoire constitue une partie de la frange ouest du Cotentin.

La façade maritime de ce secteur se caractérise, comme celle du Sud Cotentin, par une « *succession d'anses sableuses séparées par des caps rocheux qui dominent les scènes paysagères maritimes par leur aspect massif et minéral* » (extrait du rapport de présentation SCoT du Cotentin – arrêt de projet - février 2020).

Le port de Diélette et les falaises de Flamanville sont des composantes de ce paysage littoral.

En dehors du rivage même, **les principaux points de vue sur la mer seront localisés depuis les ruptures de pente ou depuis certains plateaux.** La ligne de crête parallèle au littoral formalise la limite de différentes entités paysagères du littoral et des espaces rétro-littoraux.

Les caps du Rozel et de Flamanville rythment la topographie de cette partie du littoral où alternent, de part et d'autre de ces caps, des anses (petites baies). Plusieurs secteurs peuvent être délimités :

- (1) L'Anse de Vauville, au nord du Mont Saint Pierre, est un espace alluvionnaire qui se caractérise par la présence de dunes (classées), de plages et d'une urbanisation littorale (village de Clairefontaine sur Siouville Hague. La ligne de crête est en retrait du littoral (à environ 2 km) ;

- (2) Le Mont Saint Pierre (Siouville Hague) marque la limite sud de l'Anse de Vauville et la transition vers des espaces de falaises (en granit) sur lesquels s'est implantée la commune de Flamanville (ainsi que les installations nucléaires) et que la vallée de la Diélette vient entailler en partie nord ; le cap de Flamanville constitue le promontoire le plus important de cette portion de littoral cotentin ;

Anse de Sciotot vue depuis le nord du Cap du Rozel

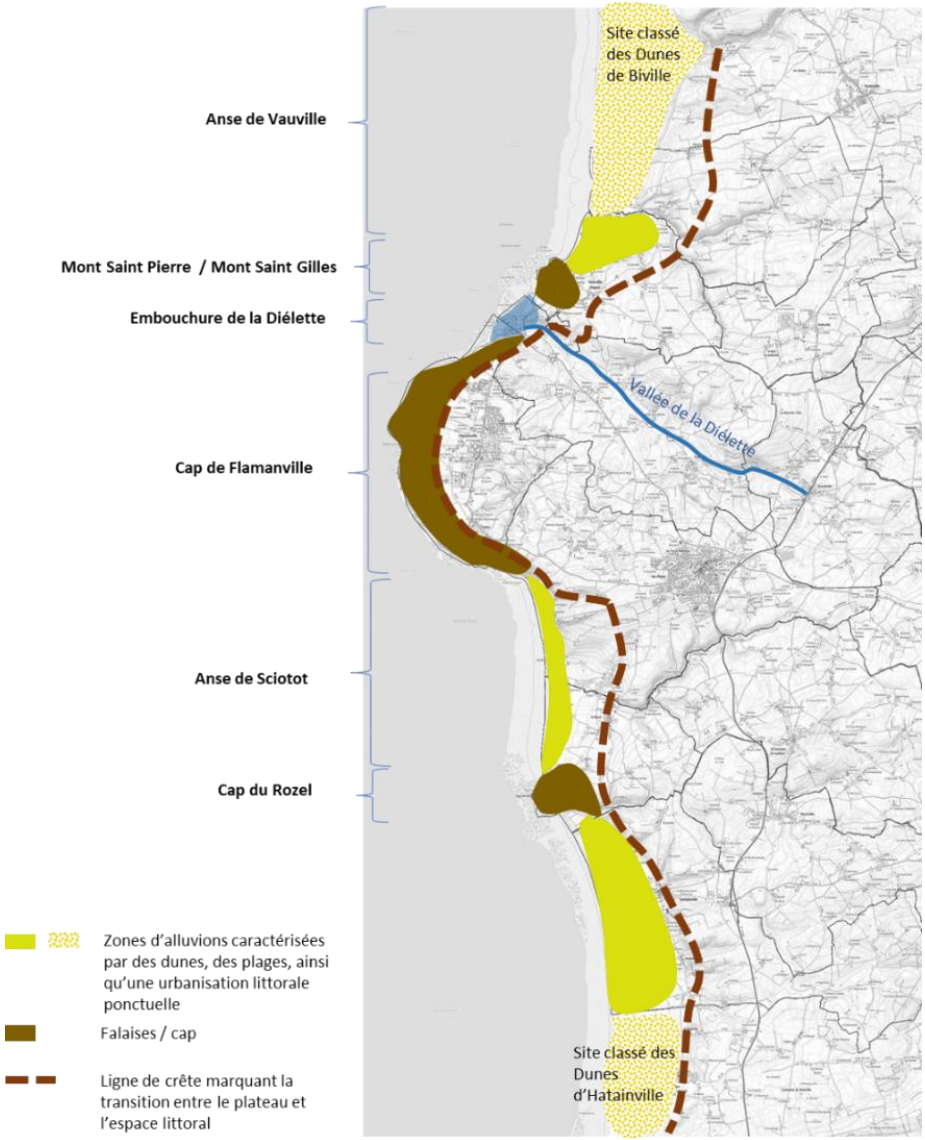
- (3) L'Anse de Sciotot se découvre au sud du Cap de Flamanville. Il s'agit de nouveau d'un espace alluvionnaire composé de plages, d'une urbanisation diffuse le long du littoral et d'espaces agro-naturels. Ici aussi, la ligne de crête s'éloigne du rivage (environ 2 km) et permet ainsi des vues sur la mer depuis les routes sillonnant la commune des Pieux. Le Cap du Rozel vient fermer cette baie dans sa partie sud sur la commune du Rozel.

Cap du Rozel depuis le bourg

- (4) le Cap marque une transition vers une nouvelle baie, composée de plages, d'urbanisation et d'espaces agro-naturels. Là encore, la ligne de crête s'éloigne du rivage pour se rapprocher de la RD 650. Les dunes d'Hatainville (Baubigny, Moitiers d'Allonne) complètent cet espace jusqu'au Cap de Carteret.

Vue sur Surtainville

Carte des entités topographiques du littoral du territoire des Pieux



Source : IGN – conception : PLANIS

Ambiance paysagère et nature de l'occupation du sol

La topographie et la géologie du secteur conditionnent en partie les entités paysagères observées. On retrouve ainsi :

- les espaces de falaises (Flamanville, Le Rozel),

- les espaces dunaires bien présents en limites Nord et Sud du secteur des Pieux (respectivement Dunes de Biville et Dunes d'Hatainville), et dans une moindre mesure sur Le Rozel et Surtainville.

Ces deux éléments attestent de la proximité du littoral.

L'occupation humaine vient également façonner les paysages au travers de l'urbanisation et de l'activité agricole.

L'occupation agricole

Hormis quelques secteurs de mielles (cultures maraîchères) localisés plutôt sur les communes du Rozel et de Surtainville, les espaces agricoles du territoire correspondent à des espaces bocagers typiques du Cotentin : parcelles entourées de haies et accueillant de la culture (céréales) et des prairies.

L'ambiance littorale s'appréhende alors dans la forme des végétaux constituant ces haies bocagères qui sont, dans les espaces proches du rivage, façonnés par le vent. Les haies sont parfois plus clairsemées et plus basses, permettant alors de vues plus nombreuses sur le littoral, notamment sur les pentes des plateaux descendant vers la mer (Surtainville, Les Pieux, Siouville-Hague).

Vue sur le littoral depuis la RD64 sur Siouville-Hague

L'occupation humaine

Hormis le village de Diélette (Flamanville), d'implantation ancienne en bord de mer, mais dont l'architecture ne traduit pas nécessairement une structure typique de bord de mer, à l'instar de l'architecture balnéaire que l'on retrouve dans d'autres secteurs du territoire, l'urbanisation littorale est plutôt récente.

Quelques villages au sens de la Loi littoral sont identifiés par le SCoT (Clairefontaine sur Siouville-Hague, Bréval sur les Pieux et Surtainville-Plage sur Surtainville). On y trouve quelques commerces et activités de loisirs liés à la mer.

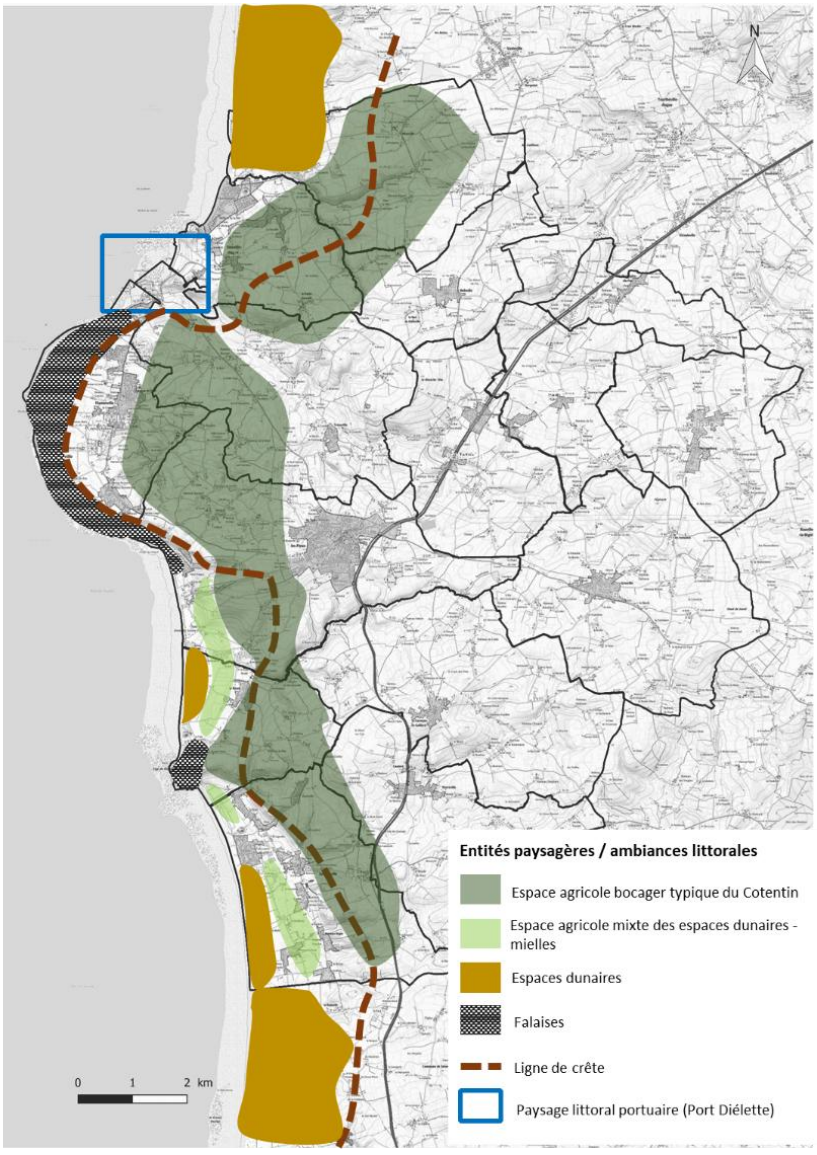
Au-delà de ces entités, l'urbanisation est structurée sous forme de hameaux plus ou moins anciens et plus ou moins denses. Ces secteurs se localisent essentiellement à proximité des espaces dunaires et des secteurs de mielles. Quelques campings sont également localisés près du rivage (Surtainville, Le Rozel, Les Pieux).

L'aménagement du Port de Diélette constitue également une occupation humaine spécifique du littoral. Sa situation à l'embouchure d'une vallée encaissée ne le laisse découvrir qu'à sa proximité. Ce port comprend aujourd'hui des installations de plaisance et propose également des navettes vers les îles anglo-normandes.

Port Diélette

Village de Surtainville-Plage

Carte des différentes ambiances paysagères du littoral Sud Cotentin



Source : IGN – conception : PLANIS

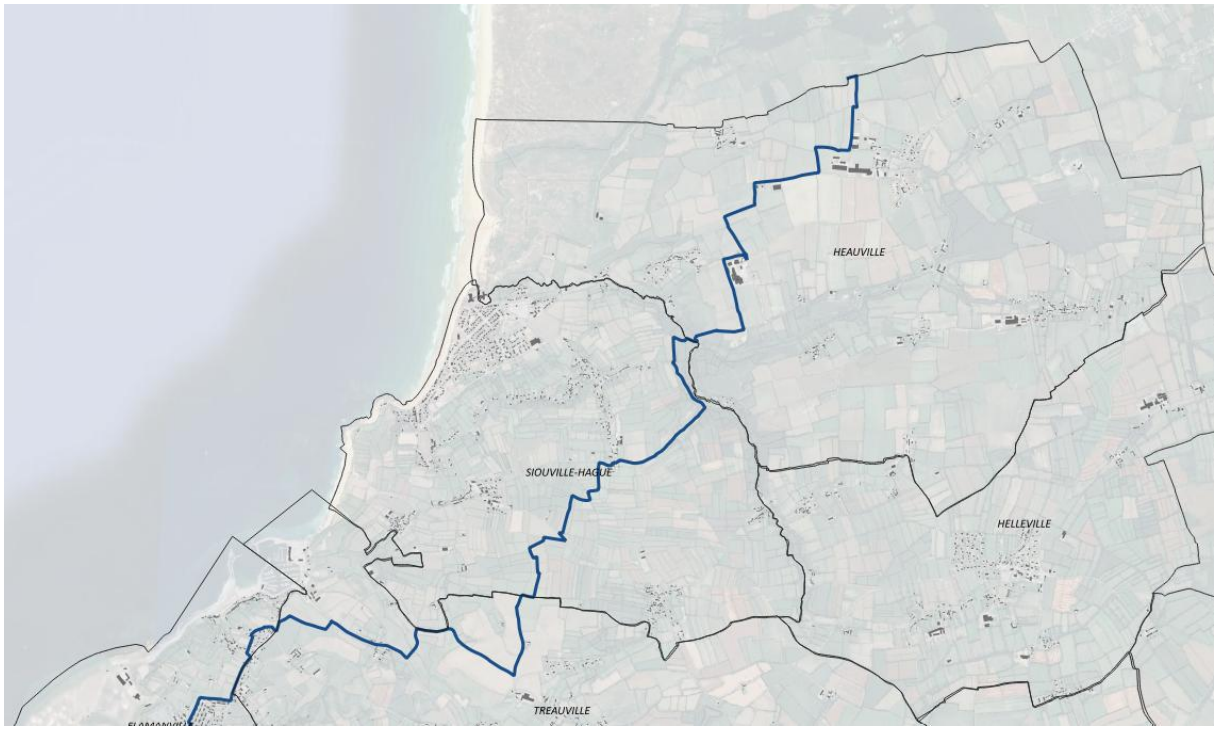
Le tracé des EPR retenu

A partir des différents éléments présentés ci-avant, du travail réalisé dans les documents d'urbanisme en vigueur, de l'analyse de la photographie aérienne et d'une visite de terrain, un travail de délimitation a été réalisé en essayant de placer la limite des Espaces Proches des Rivage sur une limite facilement identifiable.

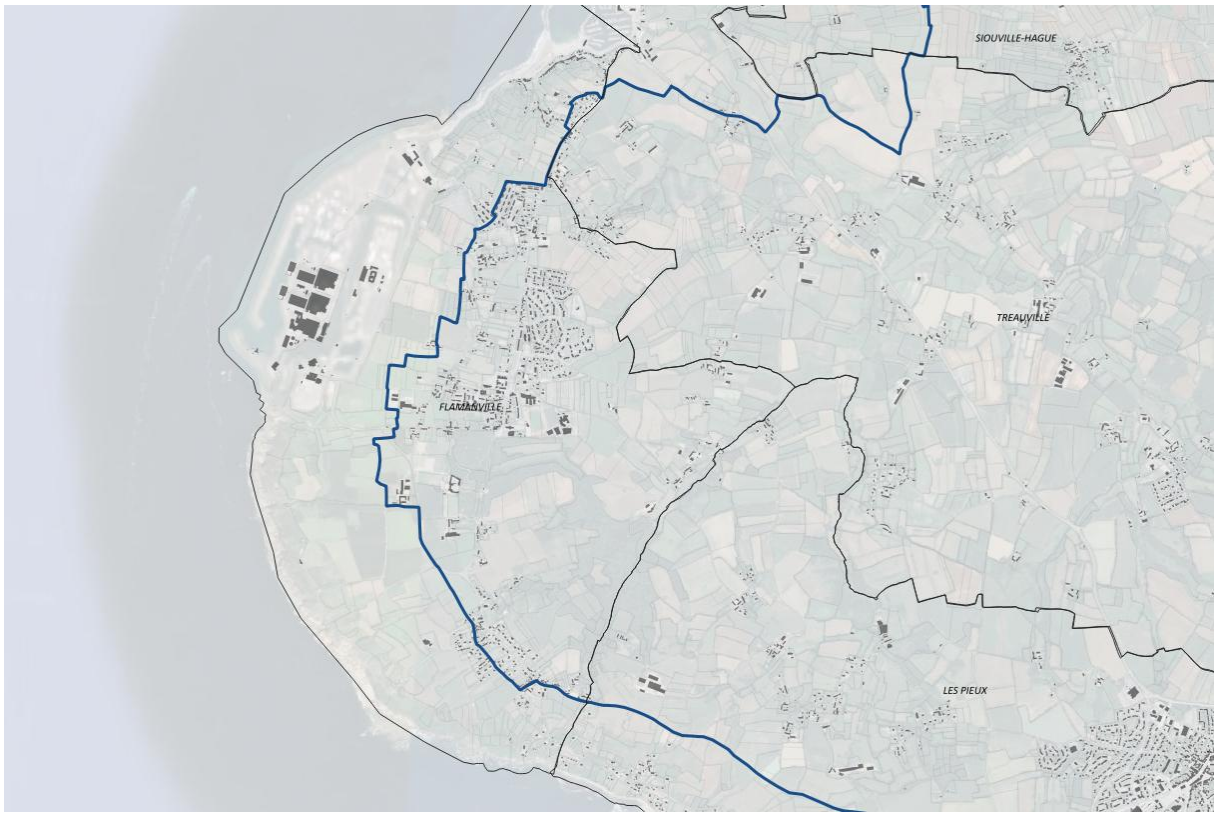
Le tracé proposé ci-après s'inscrit dans le faisceau des Espaces Proches du Rivage retenu par le SCOT.

Il s'agit d'une conjugaison de la topographie, de l'ambiance paysagère (occupation du sol, végétation anémomorphosée, ambiance balnéaire), des vues possibles sur le littoral et de la distance au rivage.

Tracé des EPR retenu sur les communes de Héauville, Siouville-Hague, Tréauville



Tracé des EPR retenu sur la commune de Flamanville



Tracé des EPR retenu sur les communes des Pieux et du Rozel

Tracé des EPR retenu sur la commune de Surtainville

Extension limitée de l'urbanisation

L'urbanisation sur les communes littorales du territoire des Pieux est distendue, ainsi il existe peu de villages ou d'agglomérations, et ceux-ci sont situés pour la plupart dans les espaces proches du rivage.

Lorsqu'il n'était pas possible d'étendre les villages et agglomérations situés en dehors des espaces proches du rivage, les secteurs d'extension ont été placés sur des villages et agglomérations situés dans ces espaces. Ainsi, les villages de Siouville, Le Rozel et Surtainville Village intègrent des zones à urbaniser. Cependant, sur ces secteurs un phasage est inscrit aux OAP afin de maintenir la compatibilité avec la loi Littoral.

Les villages Diélette (situé sur Flamanville) et Clairefontaine (situé sur Siouville-Hague) peuvent accueillir des extensions d'urbanisation. Cependant, compte-tenu des risques et de la proximité avec la mer, il a été fait le choix de ne pas étendre l'urbanisation sur ces secteurs.

L'extension de l'urbanisation s'entend aussi par la densification : ainsi et comme expliqué par ailleurs dans le rapport de présentation, la hauteur ainsi que l'imperméabilisation des sols ont été réduits sur les zones urbaines et à urbaniser situées dans les espaces proches du rivage. Cette diminution permet de maintenir la densité du bâti existant.

Article L121-16 – La bande des 100 mètres

Ce que dit la loi

Article L121-16 du Code de l'Urbanisme

« *En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L321-2 du code de l'environnement* ».

Article L121-17 du Code de l'Urbanisme

« *L'interdiction prévue à l'article L121-16 ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau* ».

Le but est de limiter l'urbanisation excessive sur les communes littorales.

La bande des 100 mètres est calculée à partir du point le plus haut du rivage, vers l'intérieur des terres, en se basant sur la donnée « trait de côte » issue du SHOM (service d'hydrographie et d'océanographie de la marine – donnée décembre 2016) et est présentée à titre indicatif.

Ce que dit le SCoT du Cotentin

Le DOO du SCoT précise que sont interdites, dans la bande des 100 m, toutes nouvelles constructions, sauf :

- Au sein d'un village ou d'une agglomération existante, mais pas dans leur prolongement, en favorisant notamment la réalisation des ouvrages liés à la plaisance et activités nautiques mais aussi des ouvrages d'amélioration de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.
- Les constructions ou installations hors espaces urbanisés mais nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, après enquête publique, telles que :
    - Les activités aquacoles et conchylicoles (fermes aquacoles, ateliers de mareyage, écloseries de mollusques…).
    - Les ouvrages portuaires : accueil des usagers, bâtiments destinés à l'usage des pêcheurs (entreposage et conditionnement des produits), …
    - Centres de recherche et de formation liés à la mer.
    - Les bergeries de Prés salés.
    - Les chemins piétonniers, les pistes cyclables, ...

La traduction au sein du PLUi

La bande littorale des 100 mètres, telle que définie à l'article L.121-16 du Code de l'urbanisme, s'applique sur l'ensemble du rivage des communes soumises à la loi Littoral.

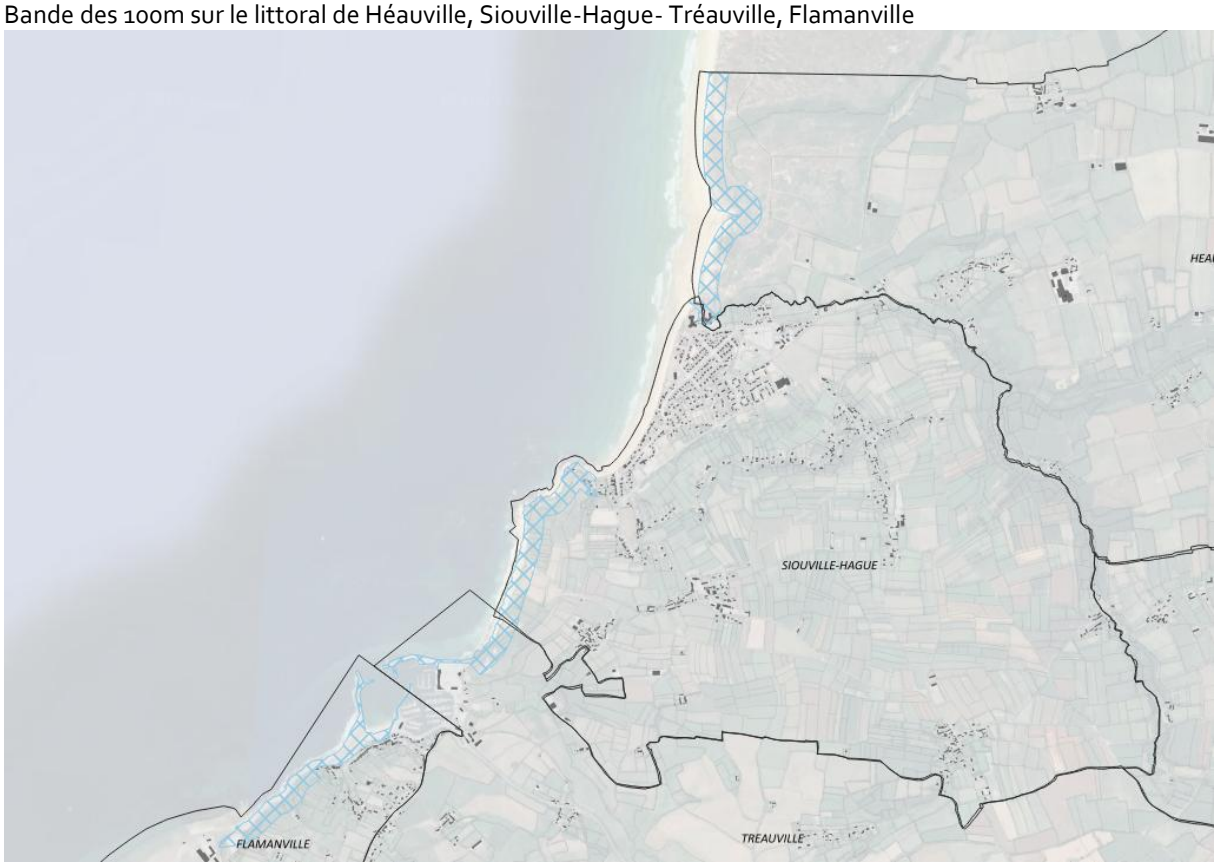
Conformément aux dispositions légales, l'interdiction de construire ne s'applique toutefois pas au sein des espaces urbanisés constituant des agglomérations ou des villages existants, identifiés par le SCoT du Cotentin, ni en dehors des espaces urbanisés, aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

À ce titre, sont reconnus comme espaces urbanisés au sein de la bande des 100 mètres les secteurs suivants :

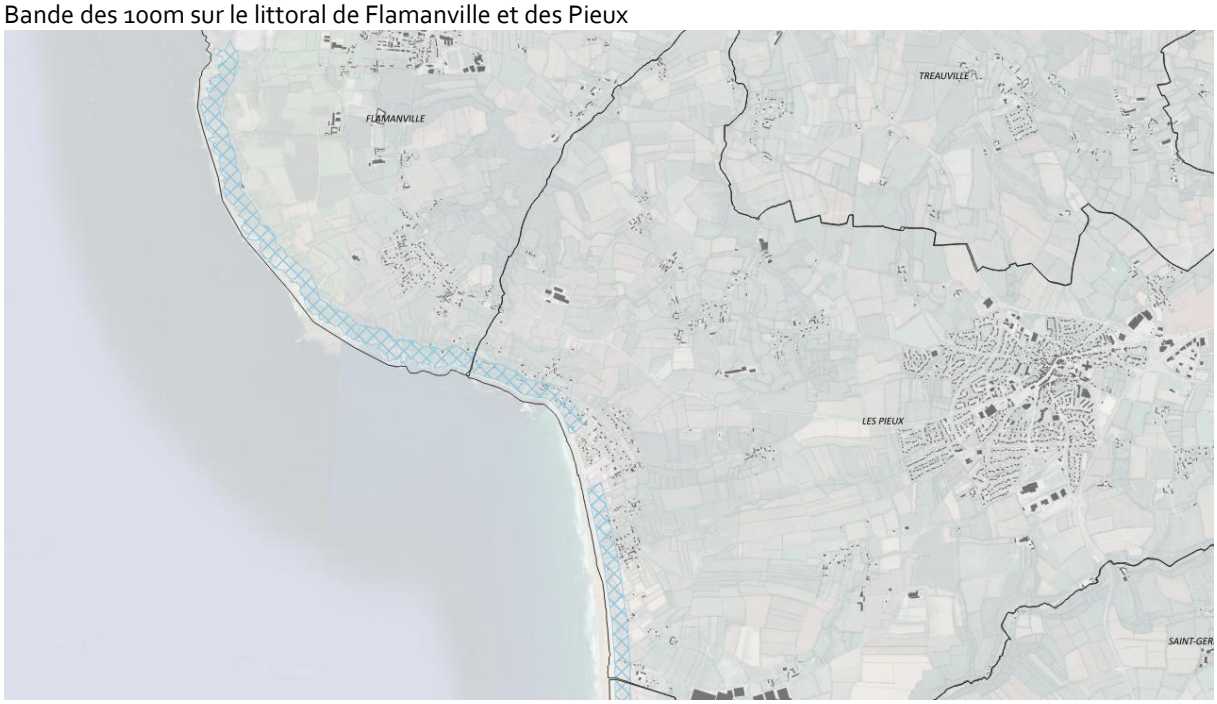
- Le Hameau Courtois sur les Pieux ;

- La centrale nucléaire de Flamanville ;
- Le village de Diélette sur Flamanville ;
- Le village de Clairefontaine sur Siouville-Hague.

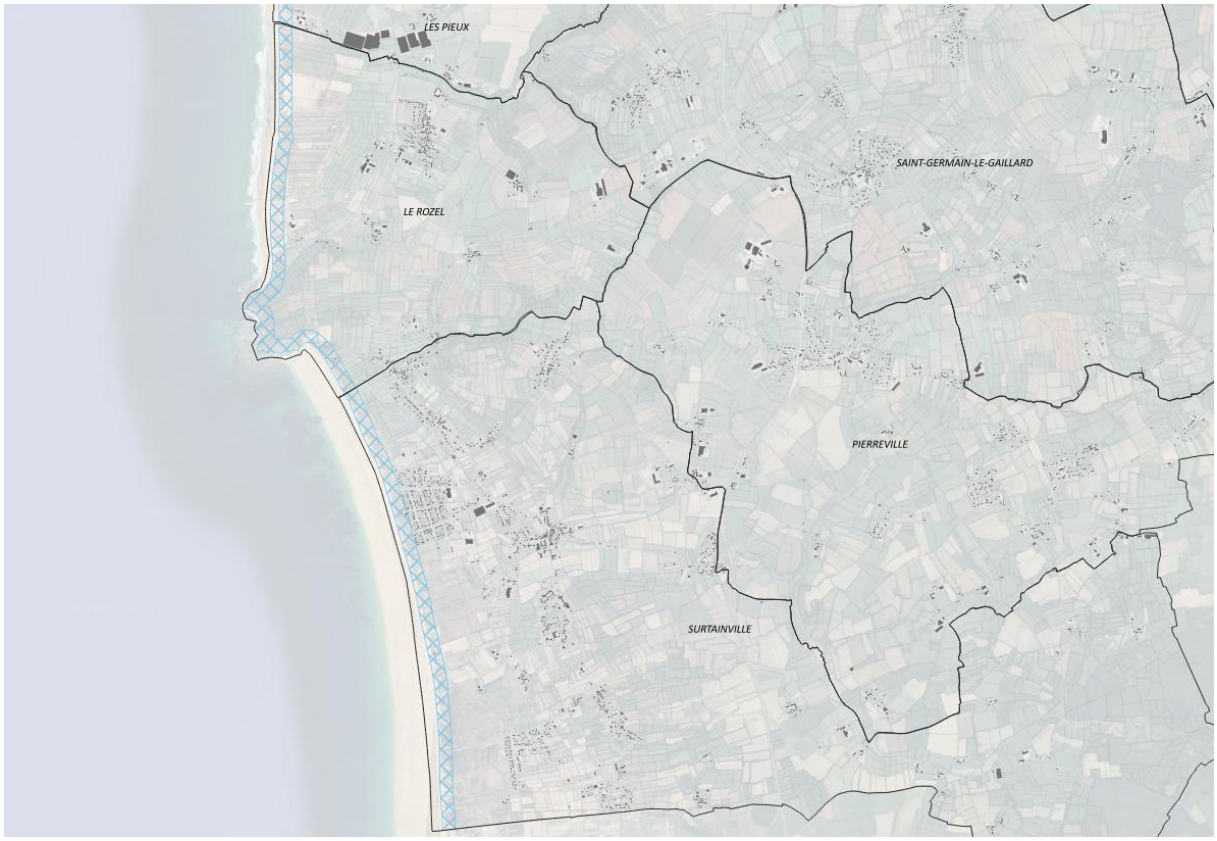
Bande des 100m sur le littoral de Héauville, Siouville-Hague- Tréauville, Flamanville



Bande des 100m sur le littoral de Flamanville et des Pieux



Bande des 100m sur le littoral du Rozel et de Surtainville



Articles L121-9, L121-14 et L121-18 – Cas particuliers des campings

Ce que dit la loi

Article L121-9 du Code de l'Urbanisme

« *L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés sont en outre subordonnés à la délimitation de secteurs prévus à cet effet par le plan local d'urbanisme* »

Article L121-14 du Code de l'Urbanisme

« *L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes respectent les dispositions de l'article L121-13 relatives à l'extension limitée de l'urbanisation*. »

Article L121-18 du Code de l'Urbanisme

« *L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes sont interdits dans la bande littorale*. »

La traduction dans le PLUi

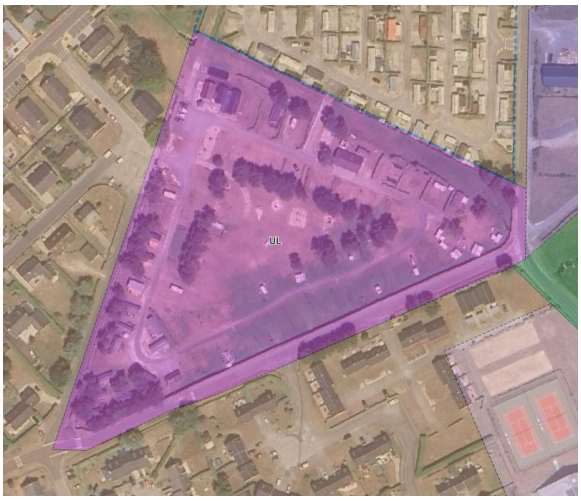
Le territoire présente plusieurs terrains de camping. Ces campings sont identifiés au PLUi par un zonage NL ou UL selon la nature des constructions et aménagements en place (mobil-home en UL, emplacements de tentes en NL), ils sont raccrochés à des noyaux déjà bâtis. Dans les zones UL, ne sont autorisées que les installations et les constructions en lien avec l'hébergement touristique. Dans les zones NL hors communes littorales, ne sont autorisées que les installations et les constructions en lien avec l'hébergement touristique. Dans les zones NL en communes littorales, ne sont autorisées que les installations et les constructions en lien avec l'hébergement touristique et ne sont possibles que des évolutions limitées des installations et constructions déjà existantes et non un développement de l'urbanisation.

Le PLUi délimite également des terrains d'agréments pour les caravanes sur la commune de Surtainville (commune littorale). Ils sont classés en zone NLC1 et NLC2, ces zones sont déjà présentes dans le PLU en vigueur de la commune et le règlement y est repris dans le PLUi. La zone NLC1 est très restrictive et autorise uniquement :

- Le stationnement de caravanes et de tentes pour une durée maximale de trois mois durant la période définie par la commune du 15 avril au 30 septembre. Sont autorisées au maximum trois tentes et trois caravanes par terrain.
- Un abri individuel mobile est autorisé par parcelle durant cette même période de trois mois fixée par la commune.
- Les extensions mesurées des constructions existantes et légales à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

La zone NLC2 autorise uniquement :

- Le stationnement de caravanes et de tentes pour une durée maximale de trois mois durant la période définie par la commune du 15 avril au 30 septembre. Sont au maximum autorisées trois tentes et trois caravanes par terrain, et un abri individuel par parcelle.



Camping Clairefontaine à Siouville-Hague (commune littorale)

Camping existant intégré dans l'enveloppe urbaine donc classé en UL.

Camping Les Mielles à Surtainville (commune littorale)

Camping existant intégré dans l'enveloppe urbaine donc classé en UL.

Camping Le Ranch au Rozel (commune littorale)

Camping existant classé en NL, la bande des 100m s'applique en partie donc limite fortement la constructibilité.

Camping Le Grand Large aux Pieux (commune littorale)

Camping existant classé en NL, la bande des 100m s'applique en partie donc limite fortement la constructibilité.

Camping Les Tourterelles à Flamanville (commune littorale)

Camping existant classé en NL.

Camping à Saint Germain le Gaillard (commune non littorale)

Camping existant classé en NL.

Terrains d'agréments pour caravanes à Surtainville classés en NLC1

Terrains d'agréments pour caravanes à Surtainville classés en NLC2

Articles L121-23, 121-26 et 121-27, R121-4 – Espaces remarquables

Ce que dit la loi

Article L121-23 du Code de l'Urbanisme

« *Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver, comportant notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, [...]* ».

Article L121-24 du Code de l'Urbanisme

« *Des aménagements légers, dont la liste limitative et les caractéristiques sont définies par décret en Conseil d'Etat, peuvent être implantés dans ces espaces et milieux lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère remarquable du site* ».

Ce que dit le SCoT du Cotentin

L'objectif est de préserver les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

Il s'agit en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, des dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps, les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive 79/409 CEE du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages.

Le SCoT localise, à son échelle, les espaces présumés remarquables au sens de la loi littorale qui regroupe notamment les réservoirs de biodiversité identifiés dans le cadre de la trame verte et bleue.

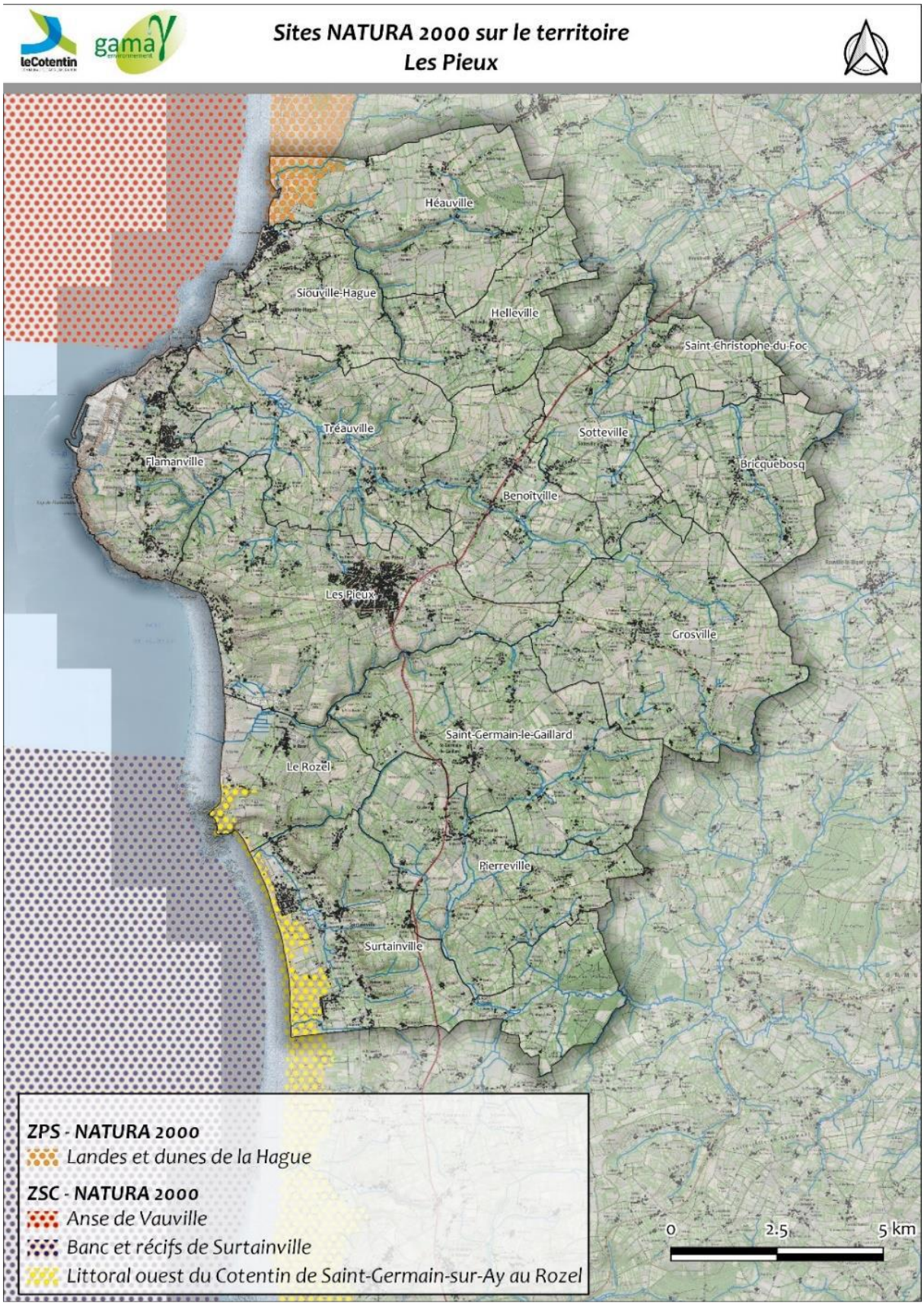
La traduction dans le PLUi

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi du secteur des Pieux, une délimitation des espaces remarquables du littoral a été retenue, intégrant :

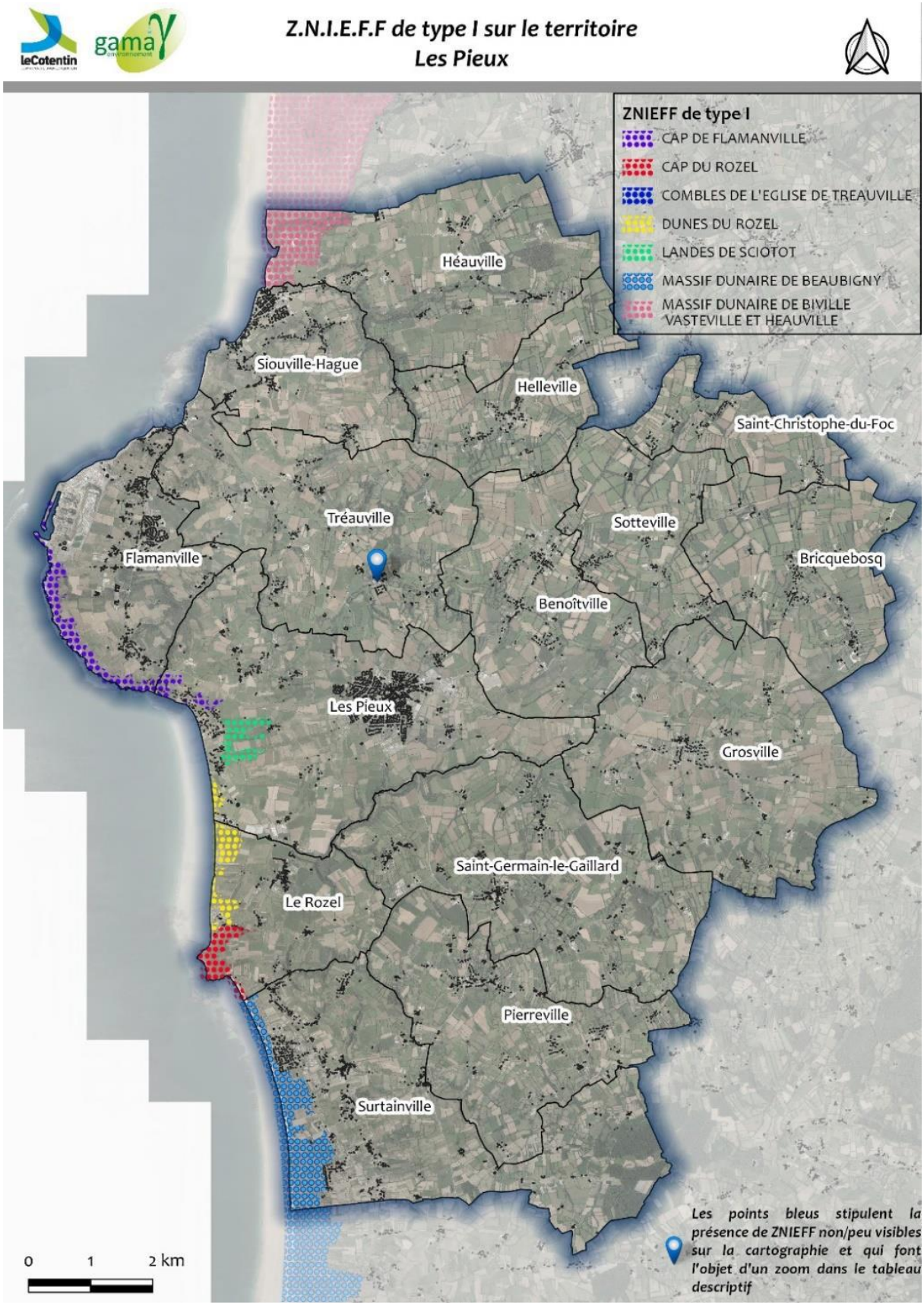
- Les espaces classés Natura 2000 ;
- Les ZNIEFF de type 1 et 2.

Un règlement Nr a été institué permettant de limiter strictement l'urbanisation en dehors des aménagements légers listés par le SCoT.

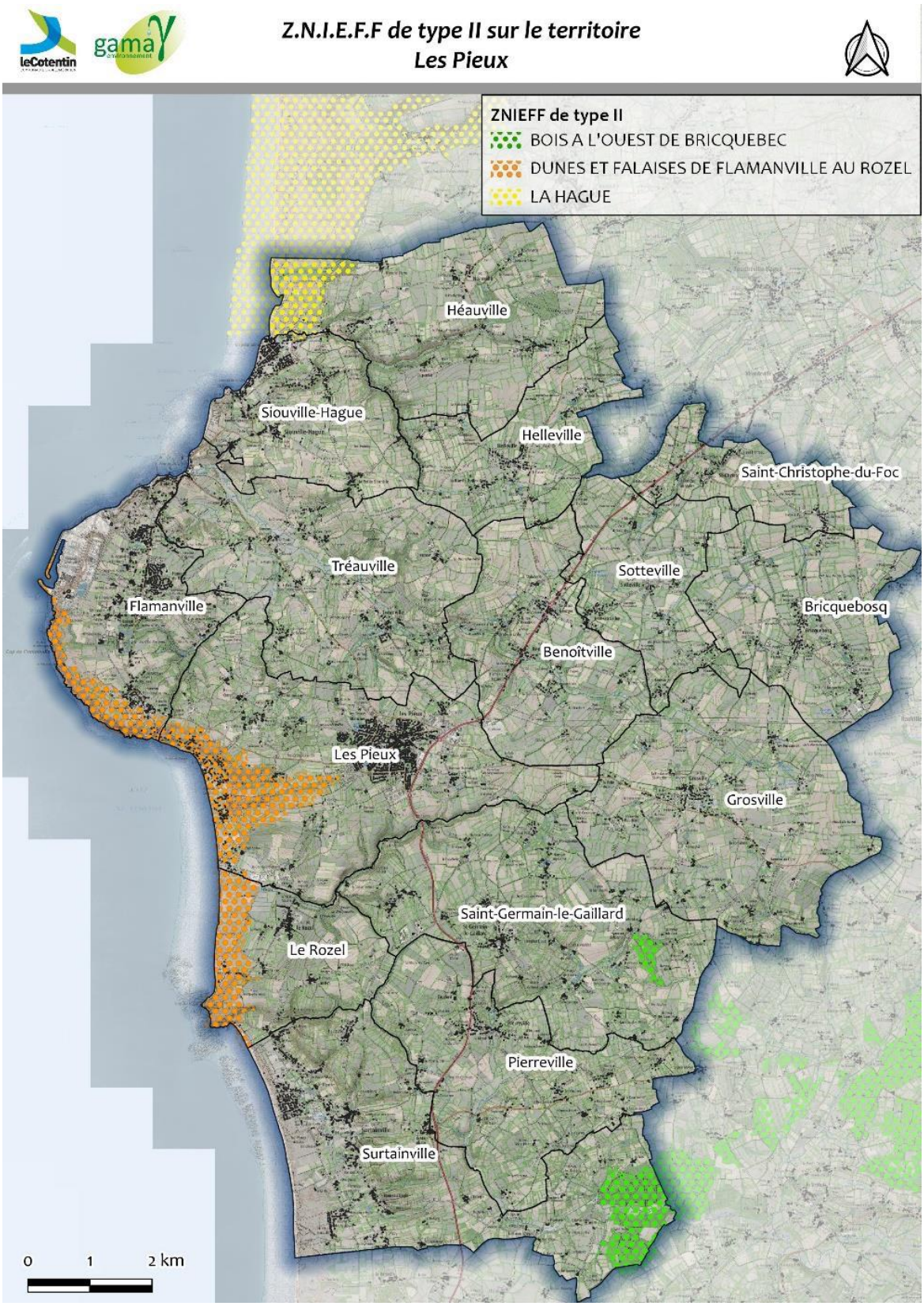
Conformément au SCoT du Cotentin, les espaces déjà construits situés au sein des espaces remarquables ont été classés en zone U s'ils ont été identifiés comme agglomération ou village, ou en zone N, permettant des extensions limitées des habitations.



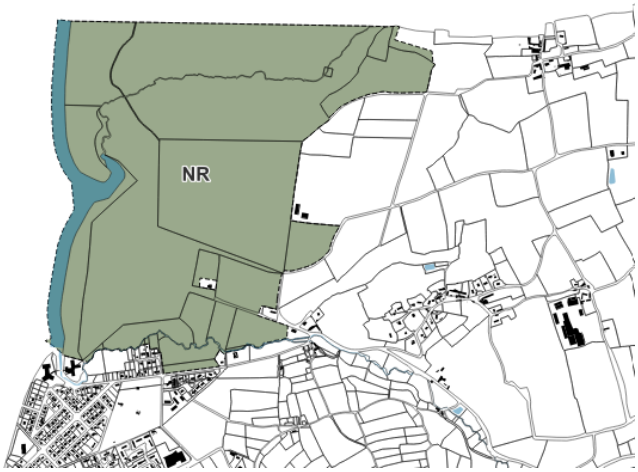
Source : Etat initial de l'environnement, réalisation Gama



Source : Etat initial de l'environnement, réalisation Gama



Source : Etat initial de l'environnement, réalisation Gama

Entité	Prise en compte dans le PLUi
Communes de Héauville et Siouville-Hague	**Extrait du plan de zonage** :  **Justification** : Cette zone Nr intègre : - La Zone de Protection Spéciale « Landes et dunes de la Hague » du réseau Natura 2000 - LA ZNIEFF de type 1 « Massif dunaire de Biville, Vasteville et Héauville » - La ZNIEFF de type 2 « la Hague »
Commune de Flamanville	**Extrait du plan de zonage** : **Justification** : Cette zone Nr intègre : - LA ZNIEFF de type 1 « Cap de Flamanville »

Commune des Pieux	**Extrait du plan de zonage** : **Justification** : Cette zone Nr intègre : - La ZNIEFF de type 1 « Cap de Flamanville » - La ZNIEFF de type 1 « Landes de Sciotot » - La ZNIEFF de type 1 « Dunes du Rozel» - La ZNIEFF de type 2 « Dunes et falaises de Flamanville au Rozel »
Commune du Rozel	**Extrait du plan de zonage** : **Justification** : Cette zone Nr intègre : - La Zone Spéciale de Conservation « littoral ouest du Cotentin de Saint-Germain-sur-Ay au Rozel » du réseau Natura 2000 - La ZNIEFF de type 1 « Dunes du Rozel » - La ZNIEFF de type 1 « Cap du Rozel » - La ZNIEFF de type 2 « Dunes et falaises de Flamanville au Rozel »

	Cette zone intègre des constructions afin de garder une cohérence avec les espaces remarquables du PLU en vigueur sur la commune.
Commune de Surtainville	 **Justification** : Cette zone Nr intègre : - La Zone Spéciale de Conservation « littoral ouest du Cotentin de Saint-Germain-sur-Ay au Rozel » du réseau Natura 2000 - LA ZNIEFF de type 1 « Massif dunaire de Beaubigny » - La ZNIEFF de type 2 « Dunes et falaises de Flamanville au Rozel »

Article L121-6 – Aménagement de nouvelles routes

Ce que dit la loi

Article L121-6 du Code de l'Urbanisme

« *Les nouvelles routes de transit sont localisées à une distance minimale de 2 000 mètres du rivage. Cette disposition ne s'applique pas aux rives des plans d'eau intérieurs.*
La création de nouvelles routes sur les plages, cordons lagunaires, dunes ou en corniche est interdite.
Les nouvelles routes de desserte locale ne peuvent être établies sur le rivage, ni le longer. Toutefois, les dispositions des premier, deuxième et troisième alinéas ne s'appliquent pas en cas de contraintes liées à la configuration des lieux ou, le cas échéant, à l'insularité. La commission départementale de la nature, des paysages et des sites est alors consultée sur l'impact de l'implantation de ces nouvelles routes sur la nature.
L'aménagement des routes dans la bande littorale définie à l'article L. 121-16 est possible dans les espaces urbanisés ou lorsqu'elles sont nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. »

La traduction dans le PLUi

Le PLUi ne prévoit aucun projet de création de nouvelle infrastructure routière, et notamment aucune route de transit au sens de l'article L.121-6 du Code de l'urbanisme.

Les emplacements réservés inscrits au document d'urbanisme concernent exclusivement l'amélioration, l'élargissement ou la sécurisation de voiries existantes, et ne constituent pas la création de nouvelles routes.

Aucun aménagement routier n'est par ailleurs projeté sur le rivage, dans la bande littorale des 100 mètres, ni au sein des espaces littoraux sensibles tels que les plages, dunes, cordons lagunaires ou corniches.

ANNEXES

Cartographies de la consommation d'espaces 2011-2021 par commune

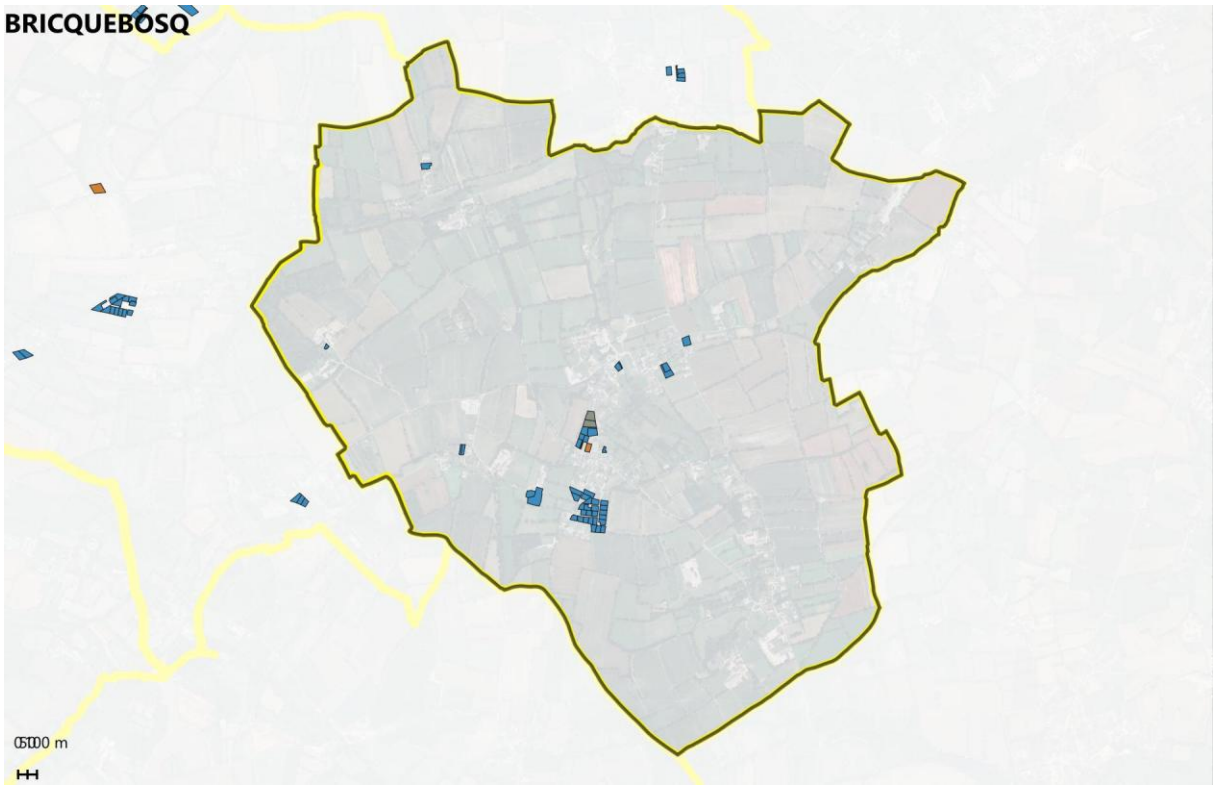
Communes

Communes

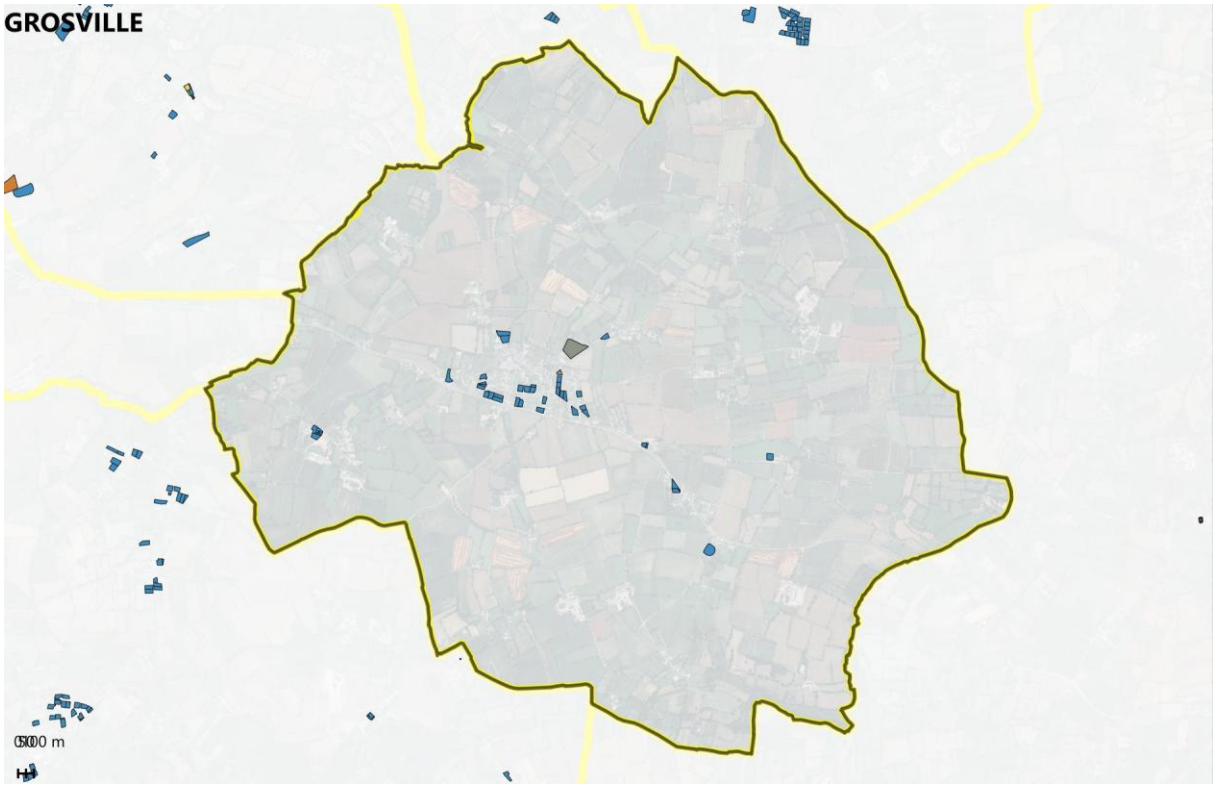
Consommation d'espaces 2011-2021

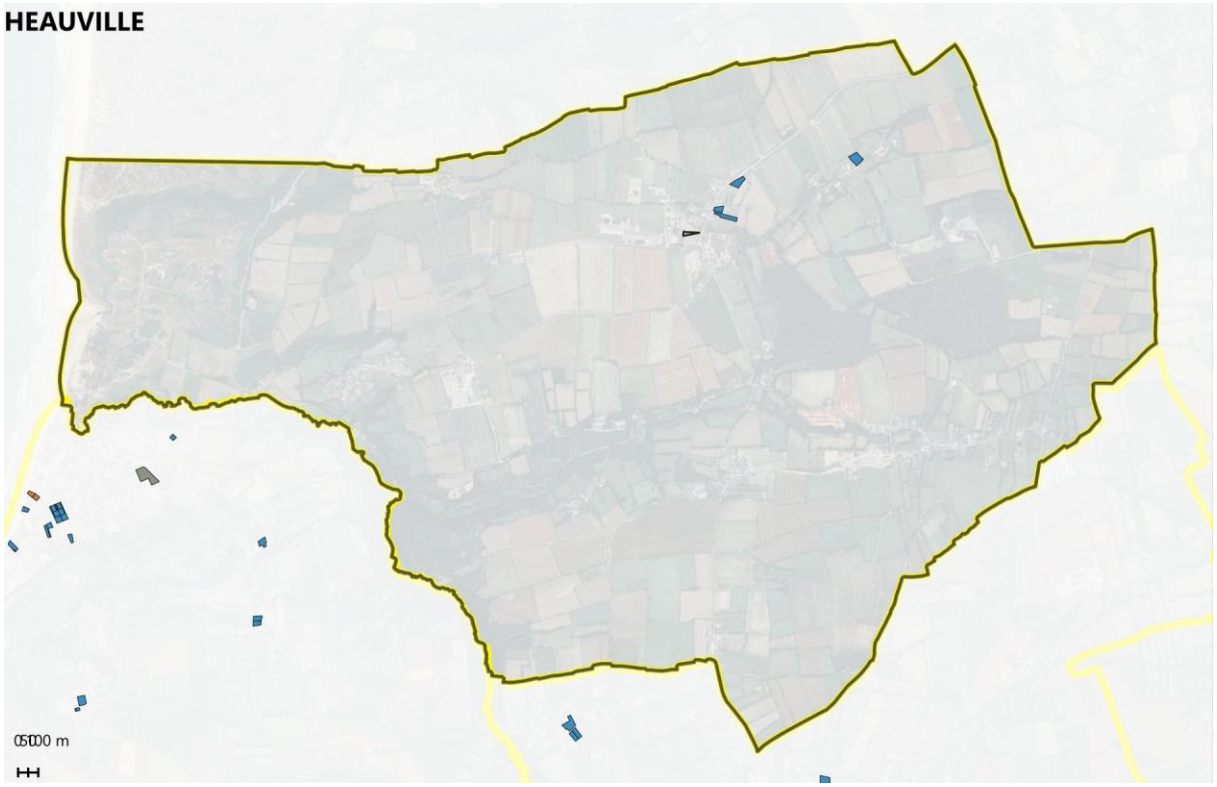
Habitat
Economie
Equipement
Surface non bâtie

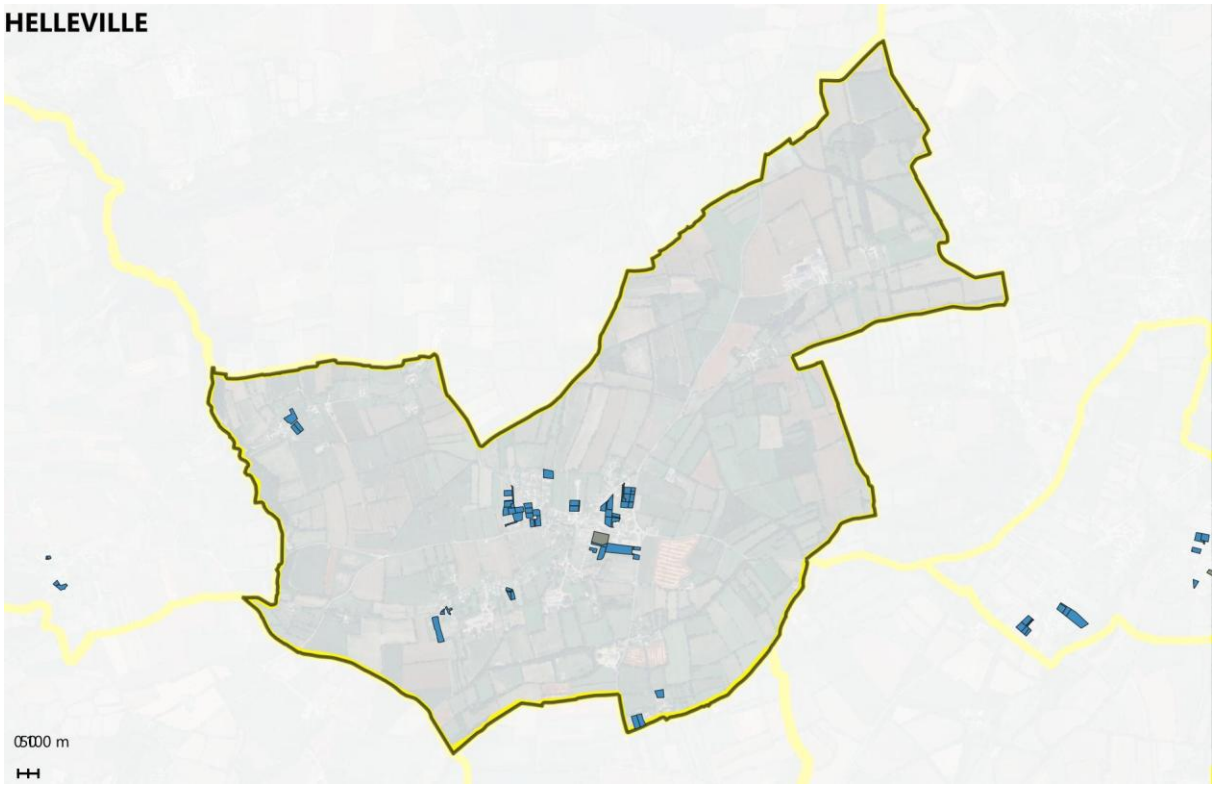
BENOISTVILLE
0 500 m

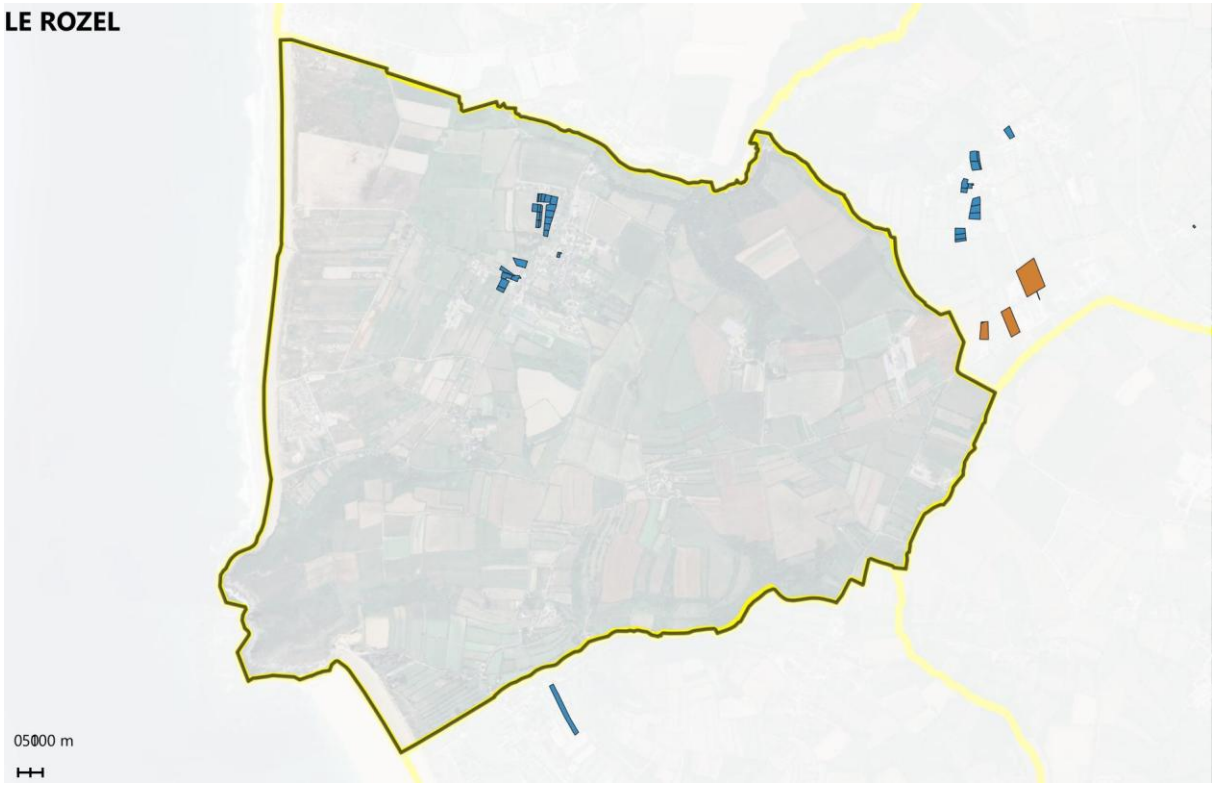

BRICQUEBOSQ
0 500 m

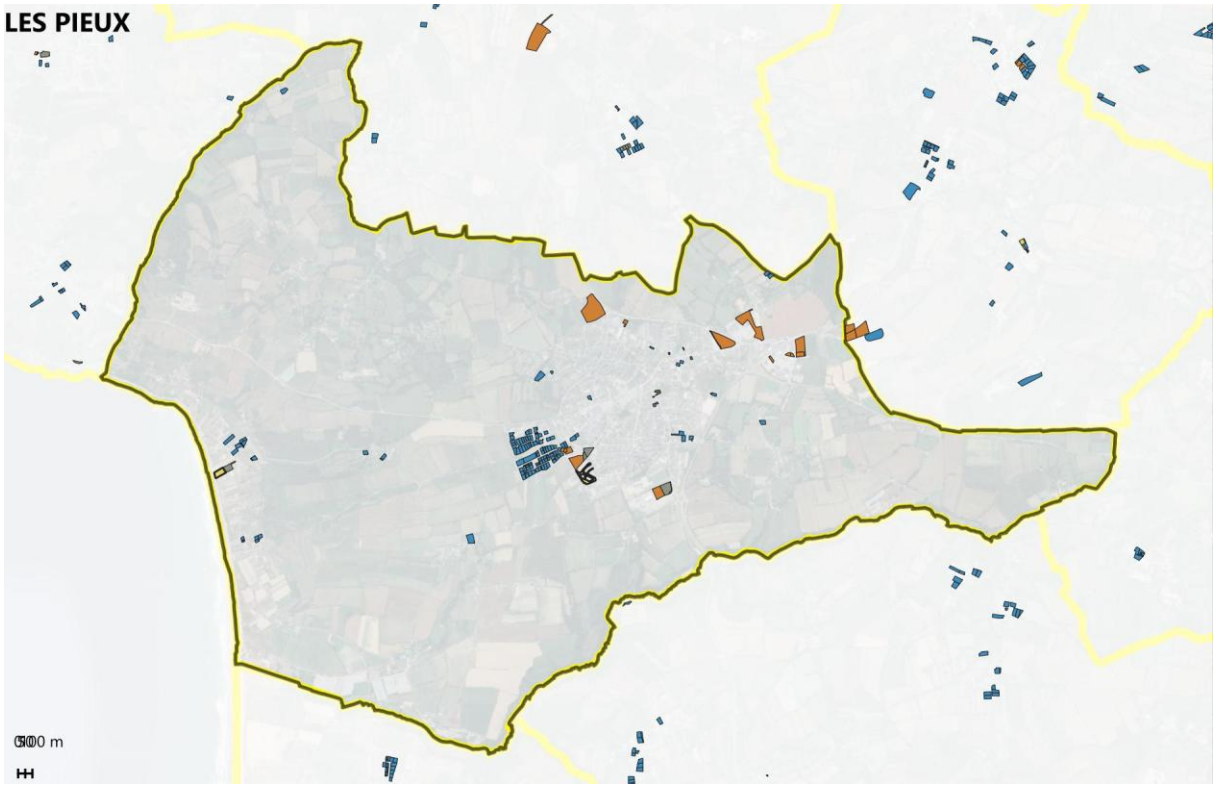
FLAMANVILLE
0 500 m

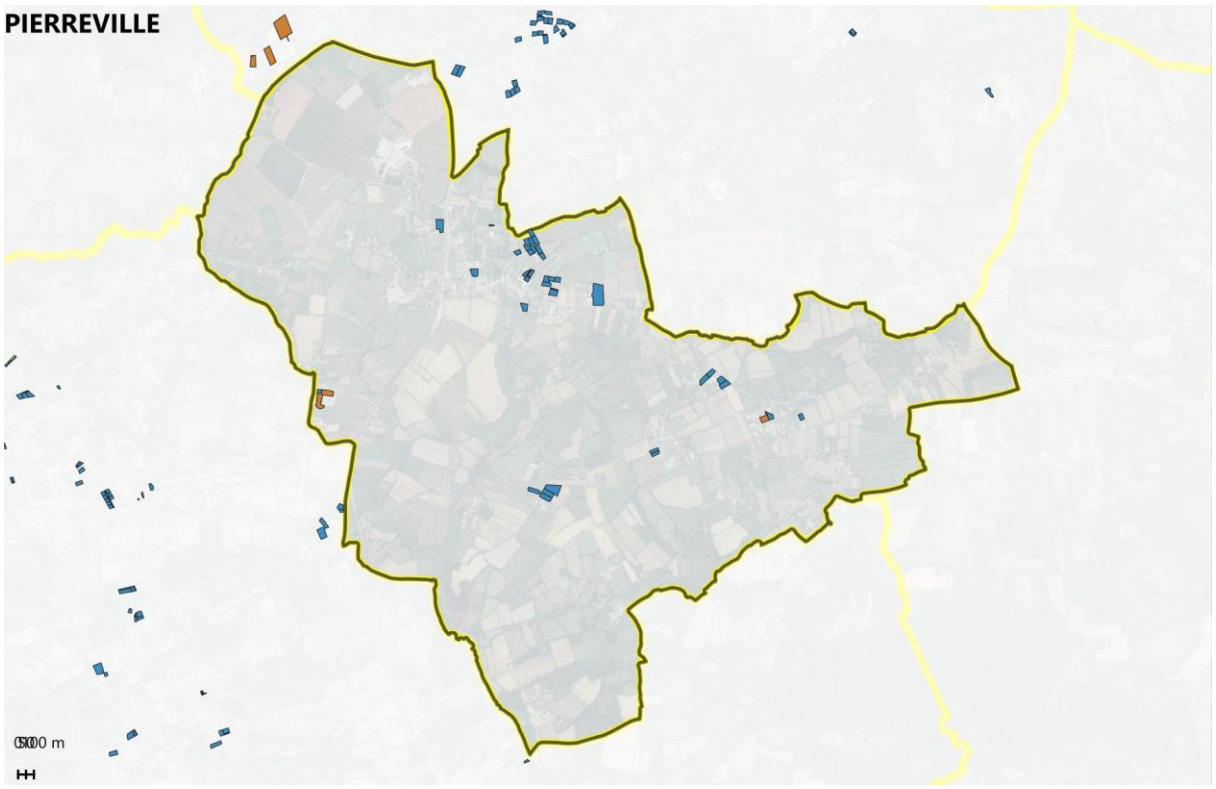

GROSVILLE
0 500 m

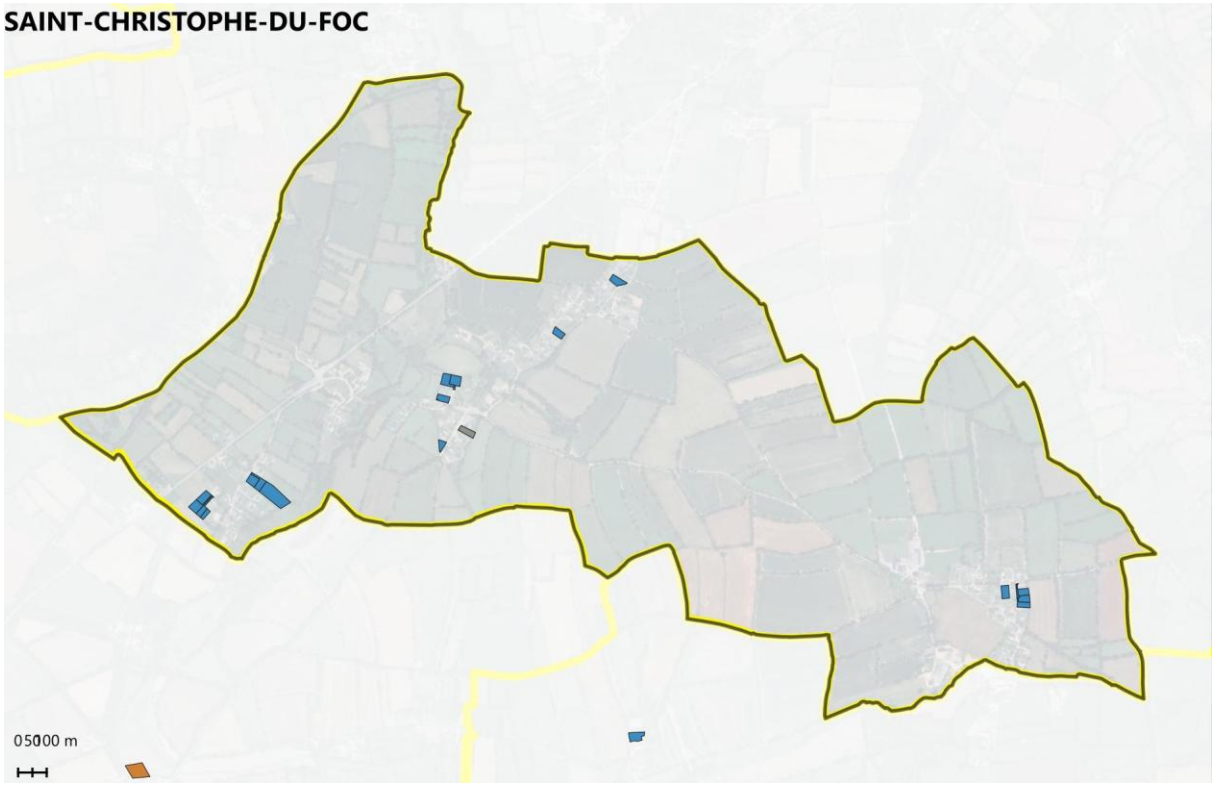

HEAUVILLE
0 500 m

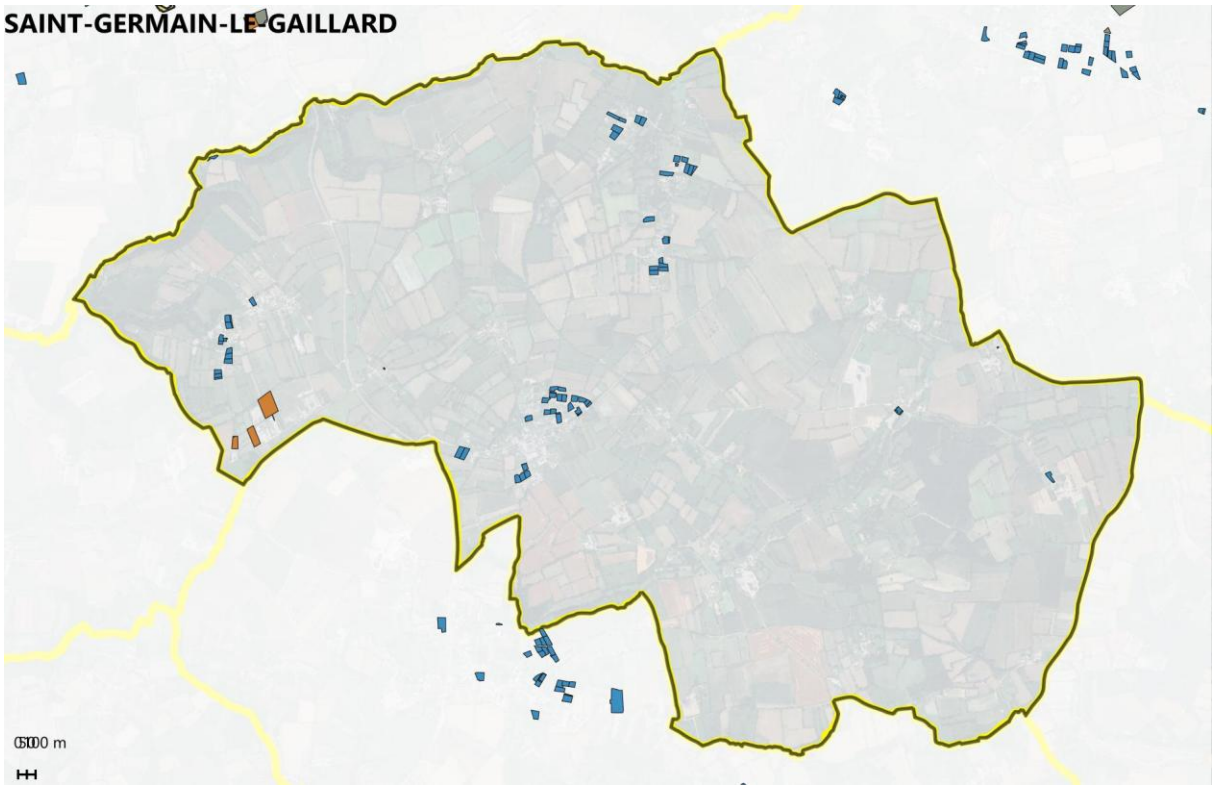

HELLEVILLE
0 500 m

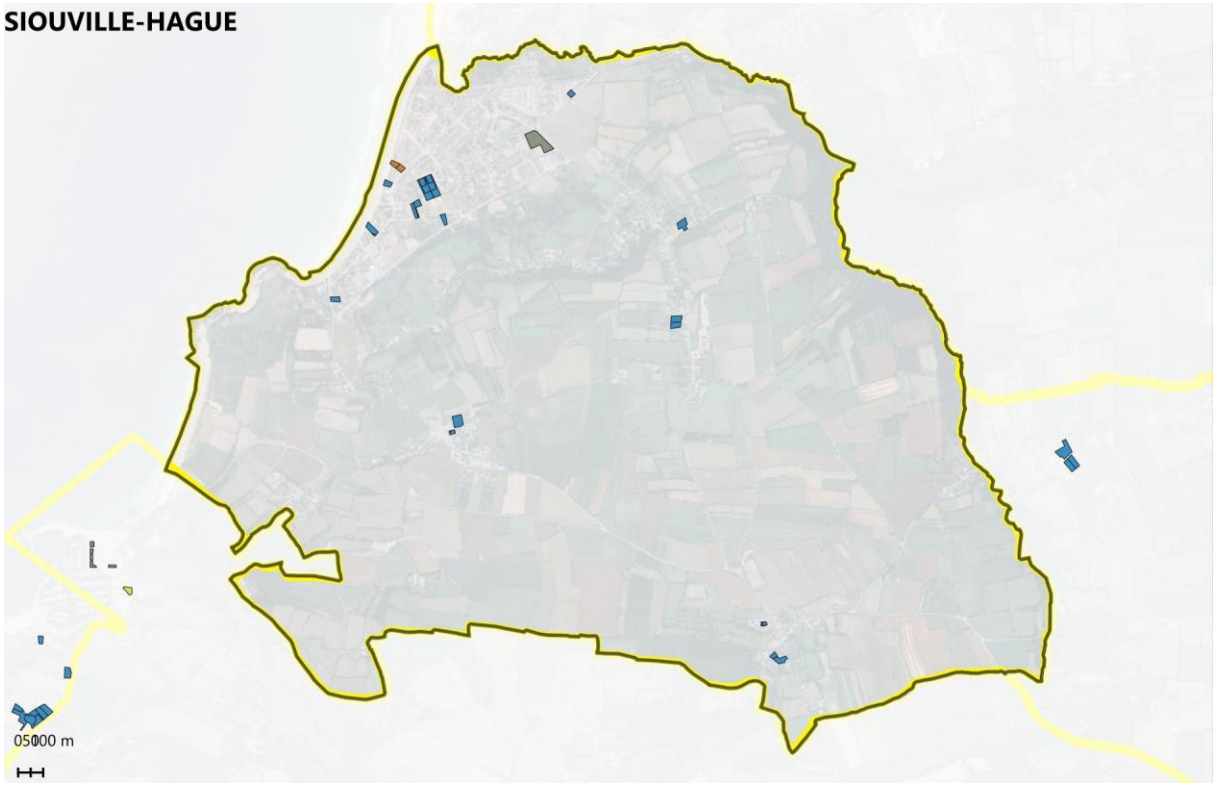

LE ROZEL
0 500 1000 m

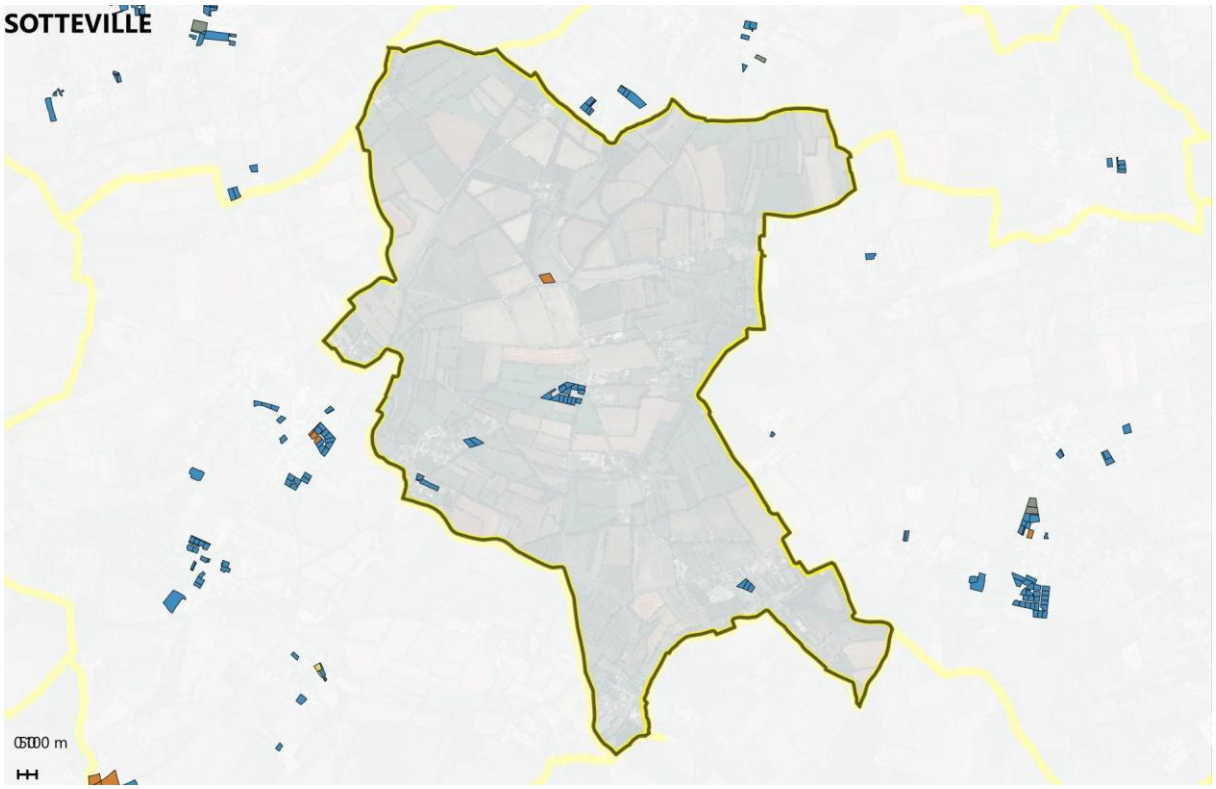

LES PIEUX
0 500 1000 m

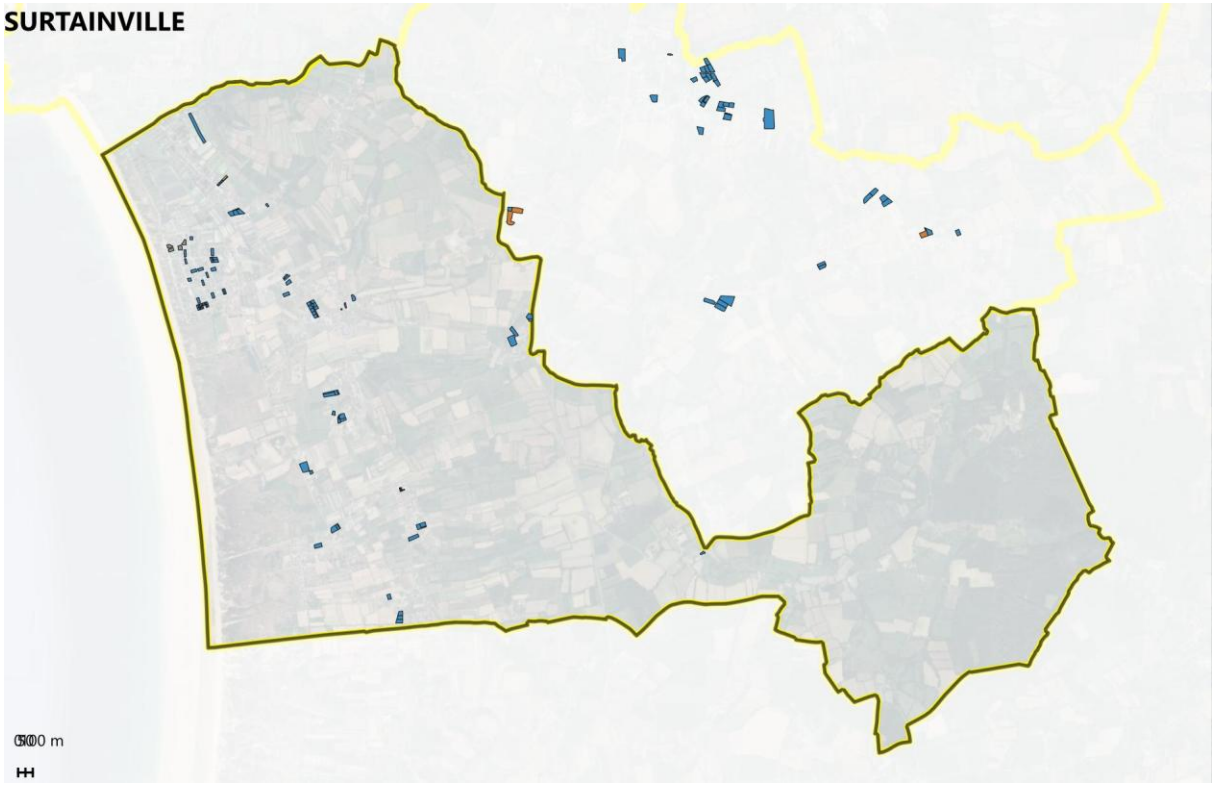

PIERREVILLE
0 500 m

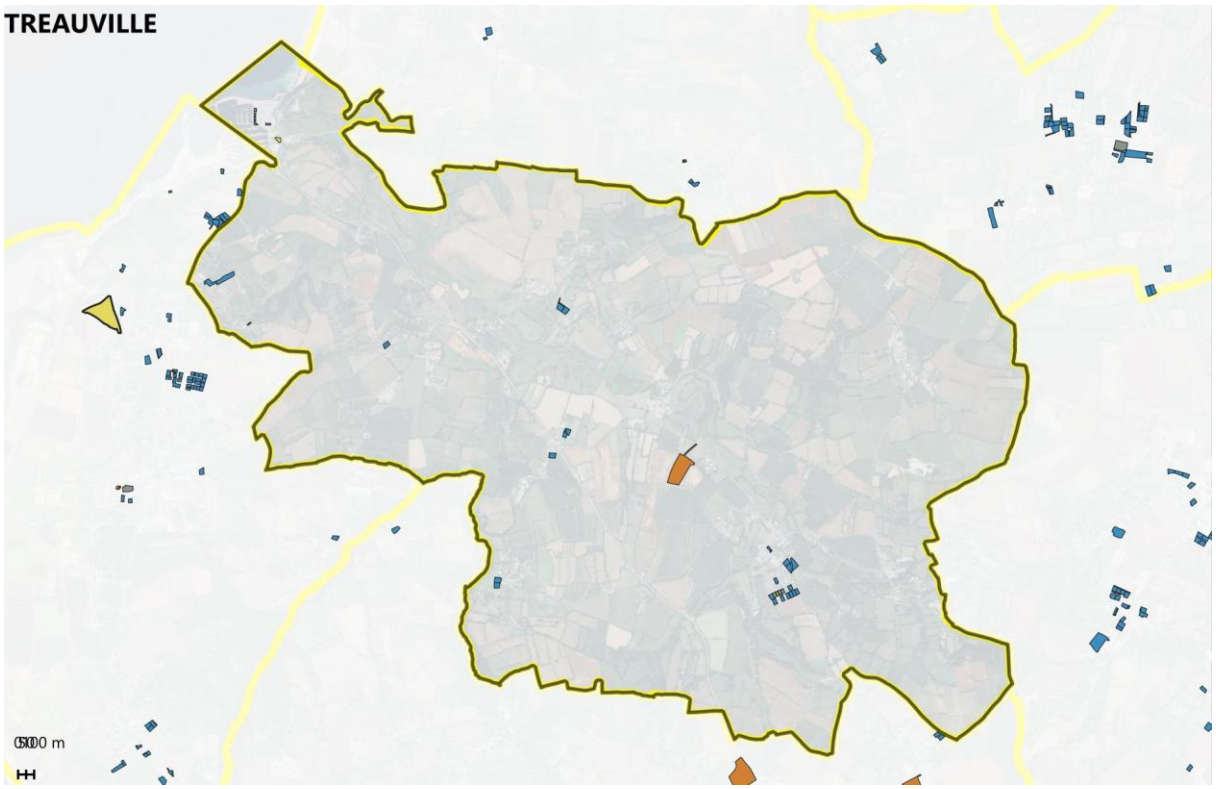

SAINT-CHRISTOPHE-DU-FOC
0 500 m


SAINT-GERMAIN-LE-GAILLARD
0 500 m


SIOUVILLE-HAGUE
0 5000 m


SOTTEVILLE
500 m


SURTAINVILLE
500 m


TREAUVILLE
500 m

Cartographies des potentialités foncières par enveloppe urbaine

Enveloppes urbaines

Enveloppes urbaines du PLUi

Coups partis

Coups partis

Potentialités non retenues

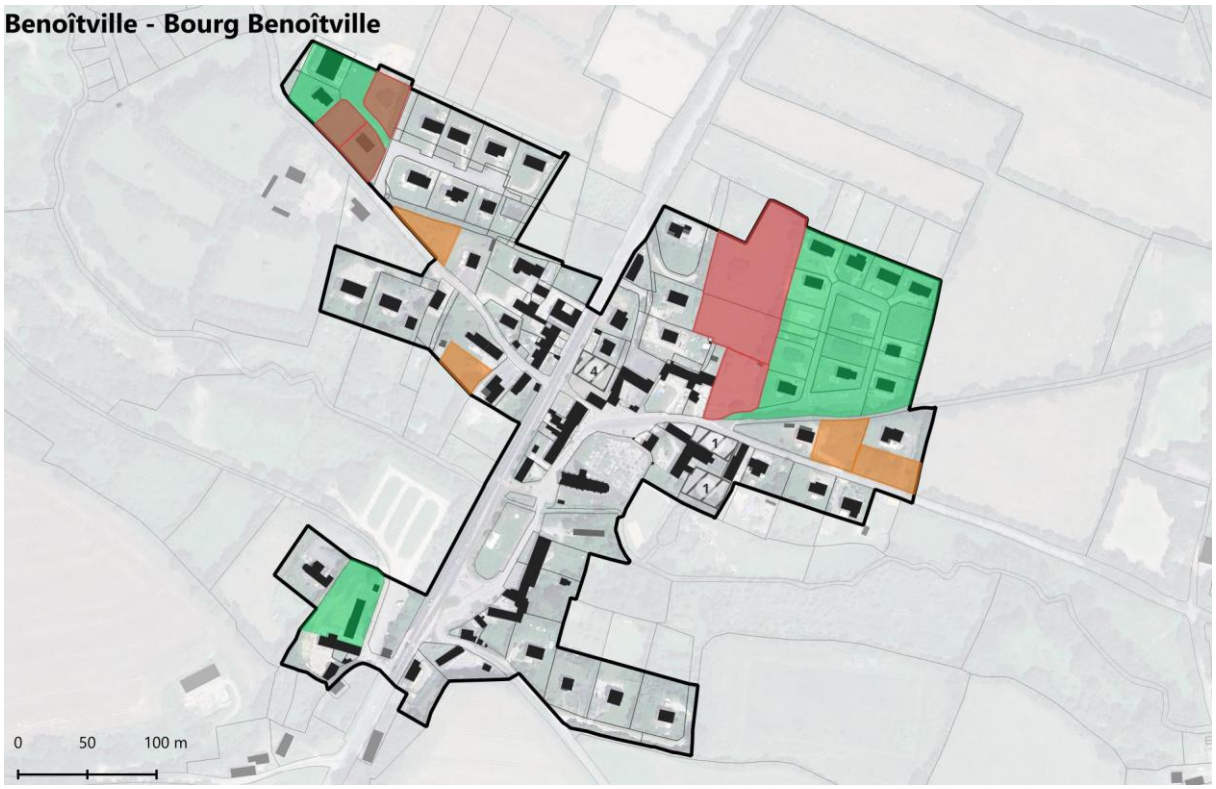
1. Terrain attaché à un établissement public, une activité économique, stationnement
2. Construction réalisée, en cours, PC accordé
3. Existence d'un risque, présence d'une zone humide, d'une nuisance ou d'une servitude
4. Absence d'accès, contrainte topographique, configuration parcellaire inadaptée
5. Boisement, parc, patrimoine à préserver

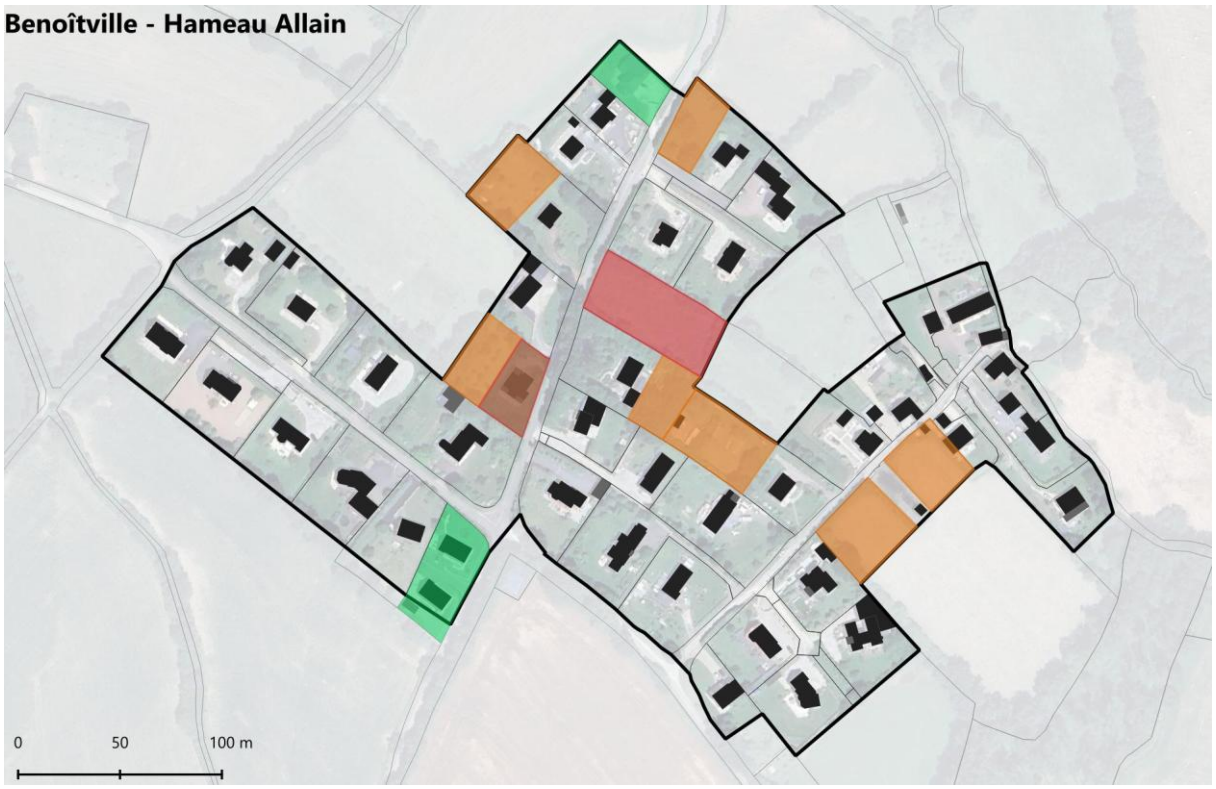
Potentialités retenues

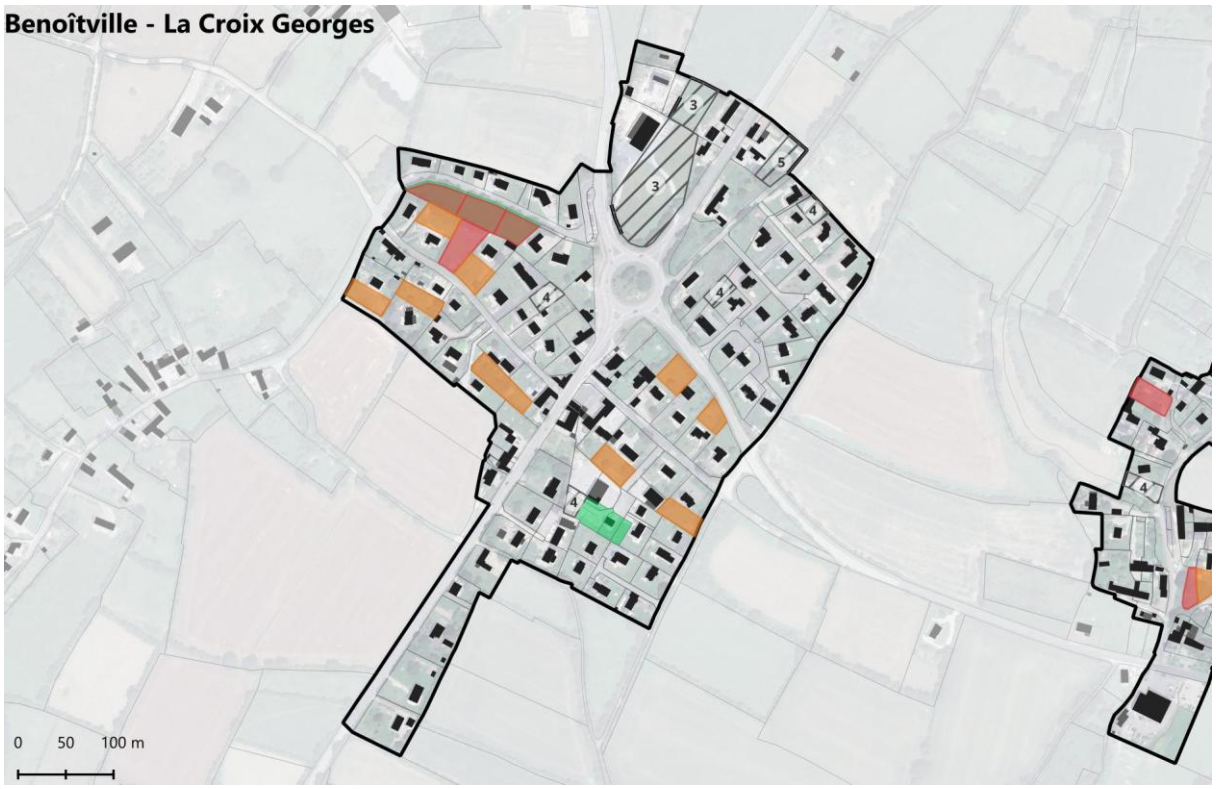
Dents creuses

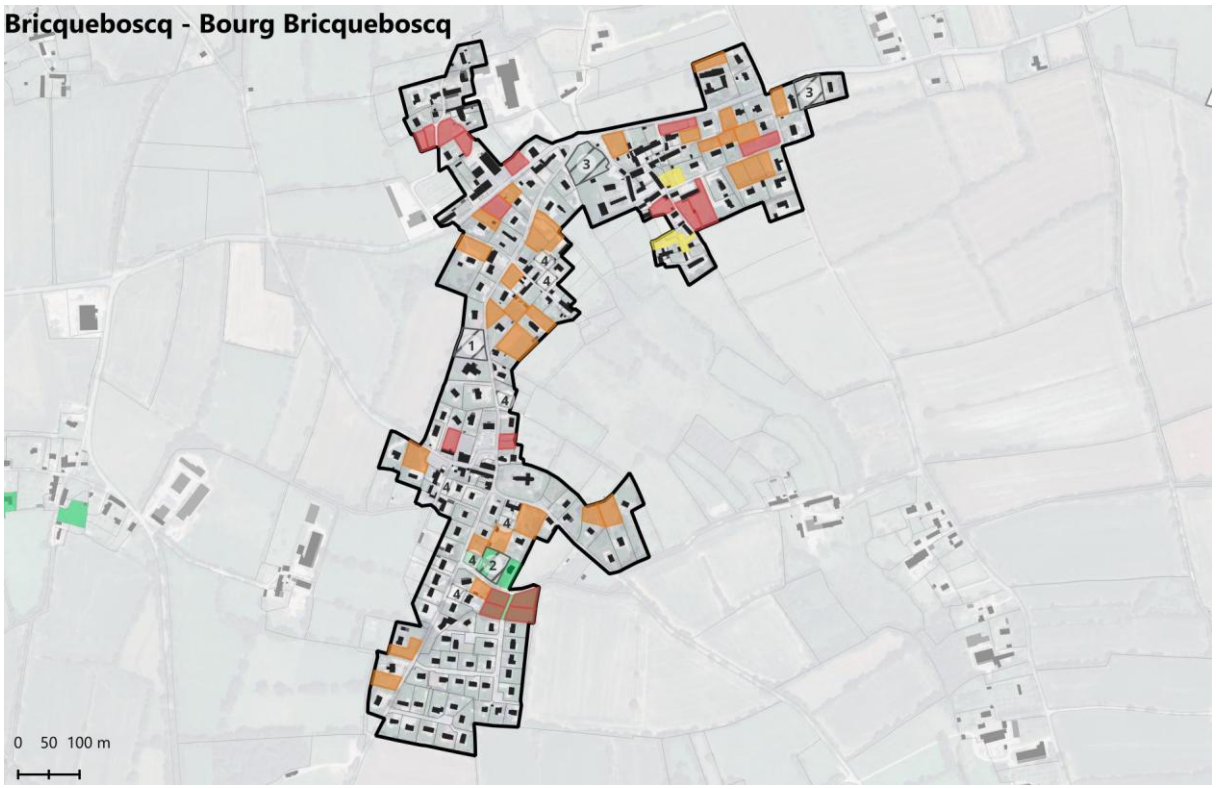
Parcelles densifiables

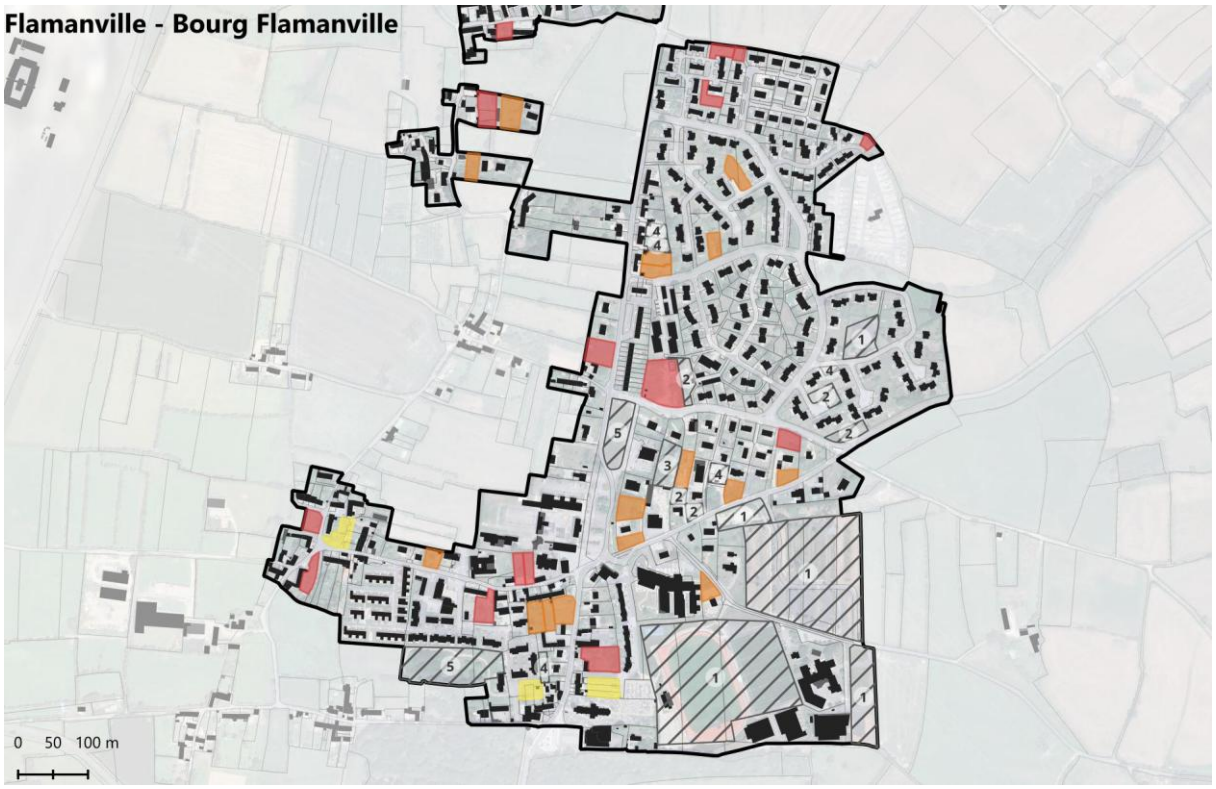
Poches aménageables

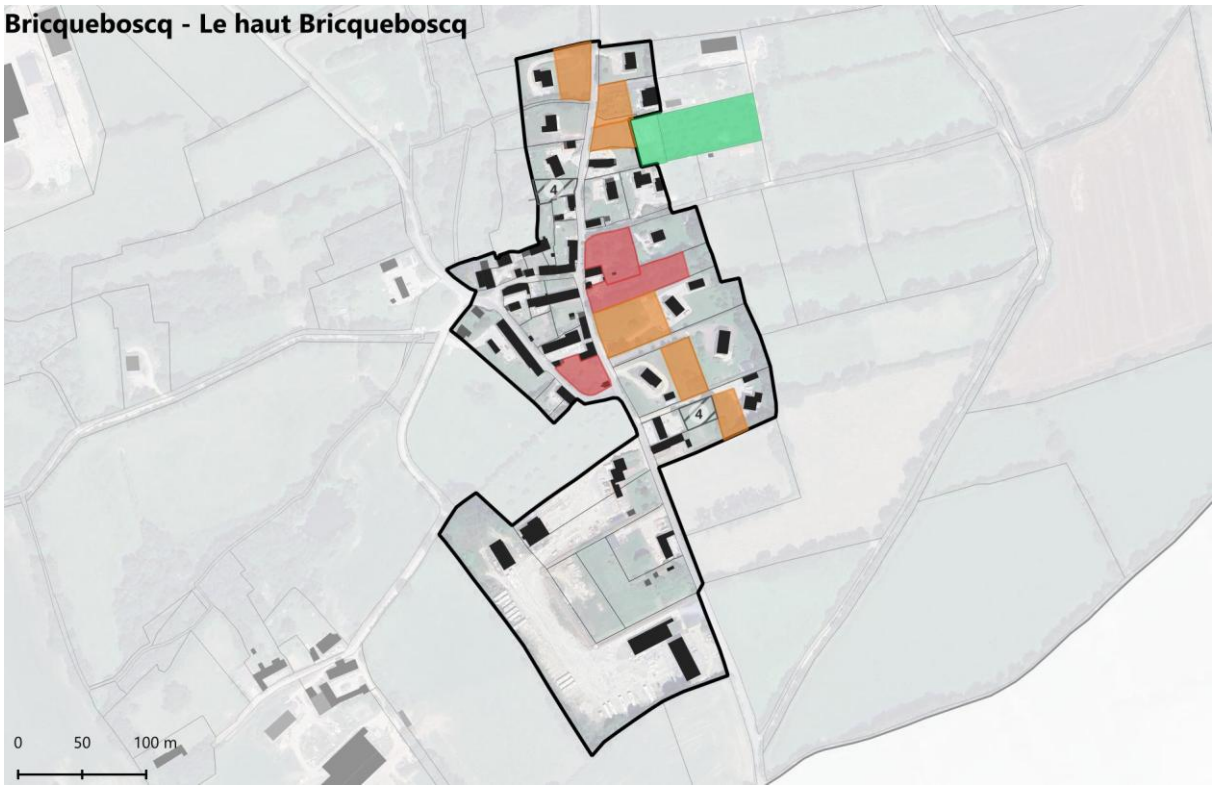

Benoîtville - Bourg Benoîtville
0
50
100 m

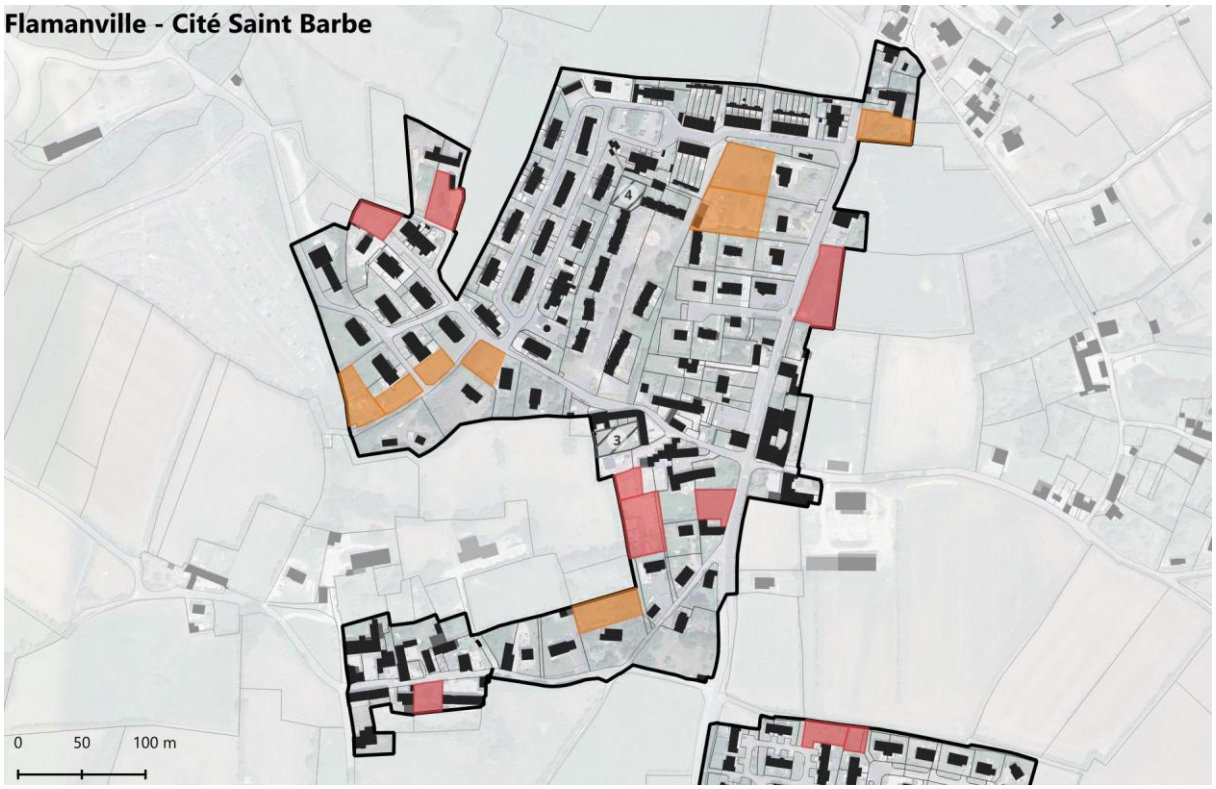

Benoîtville - Hameau Allain
0
50
100 m

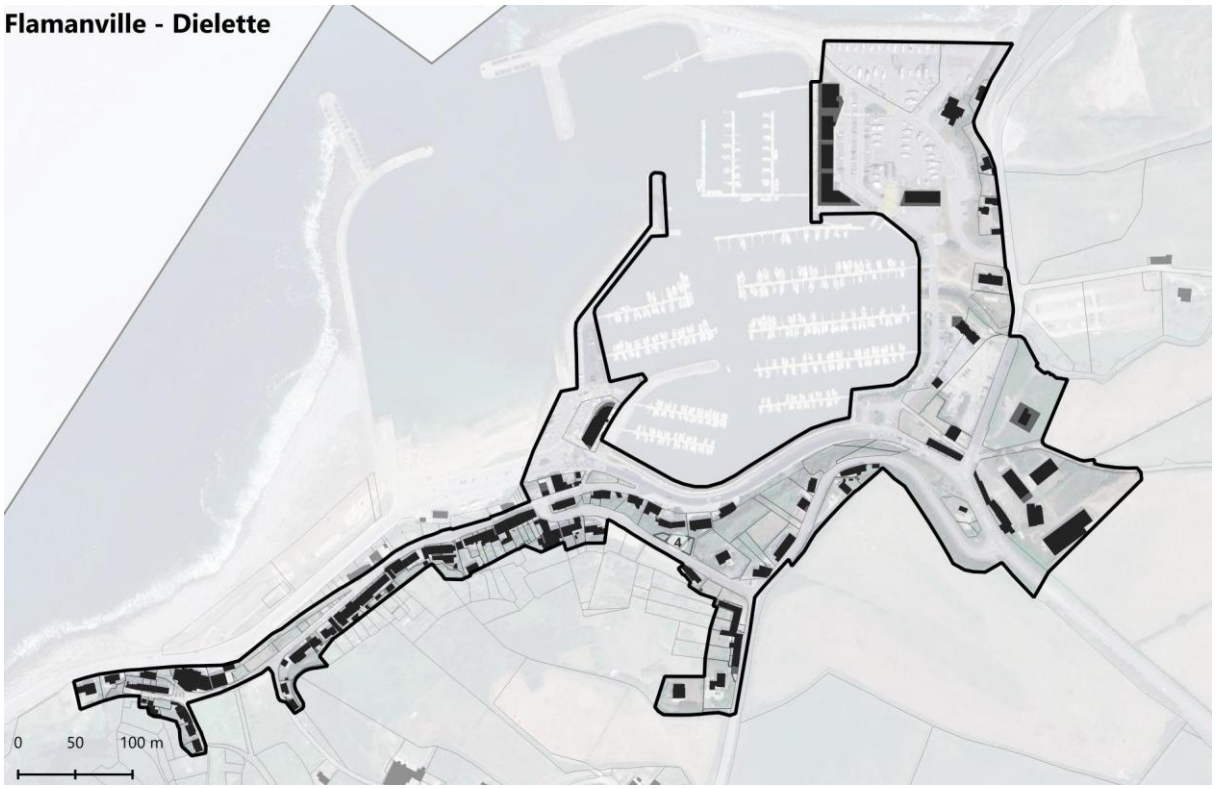

Benoîtville - La Croix Georges
0 50 100 m

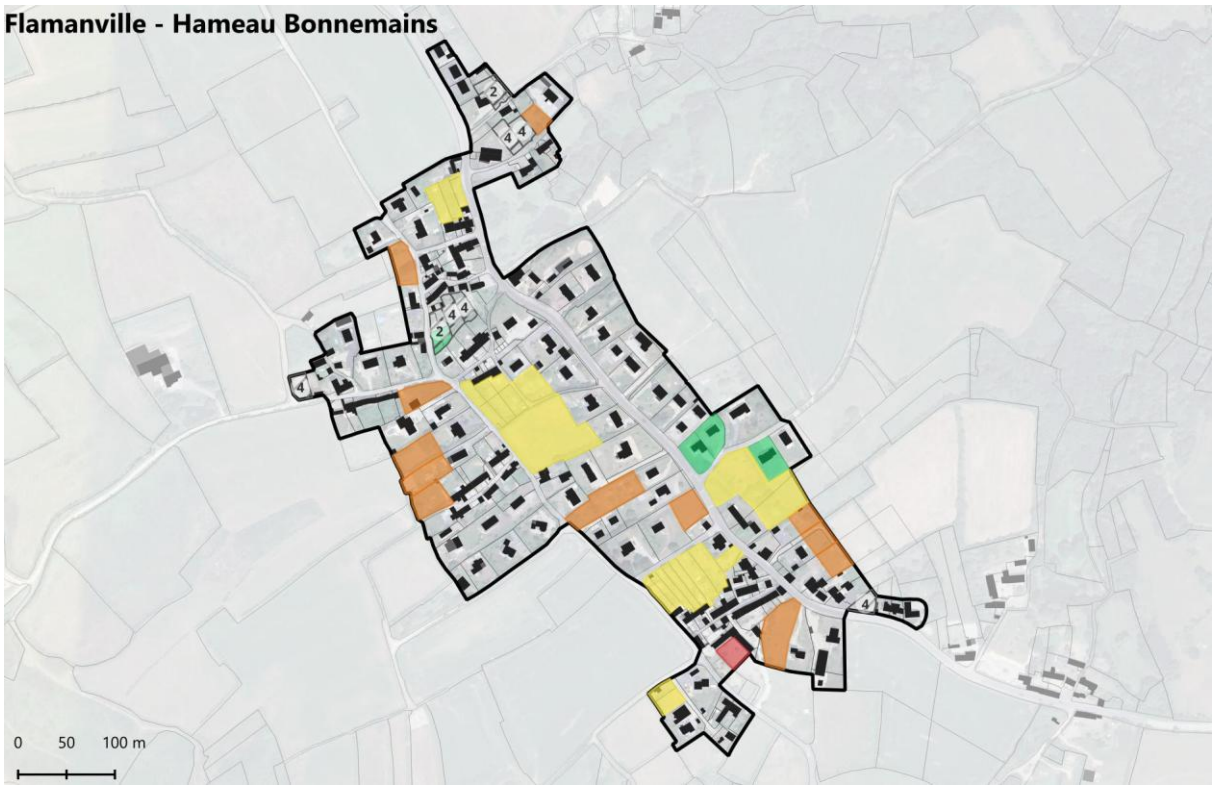

Bricqueboscq - Bourg Bricqueboscq
0 50 100 m

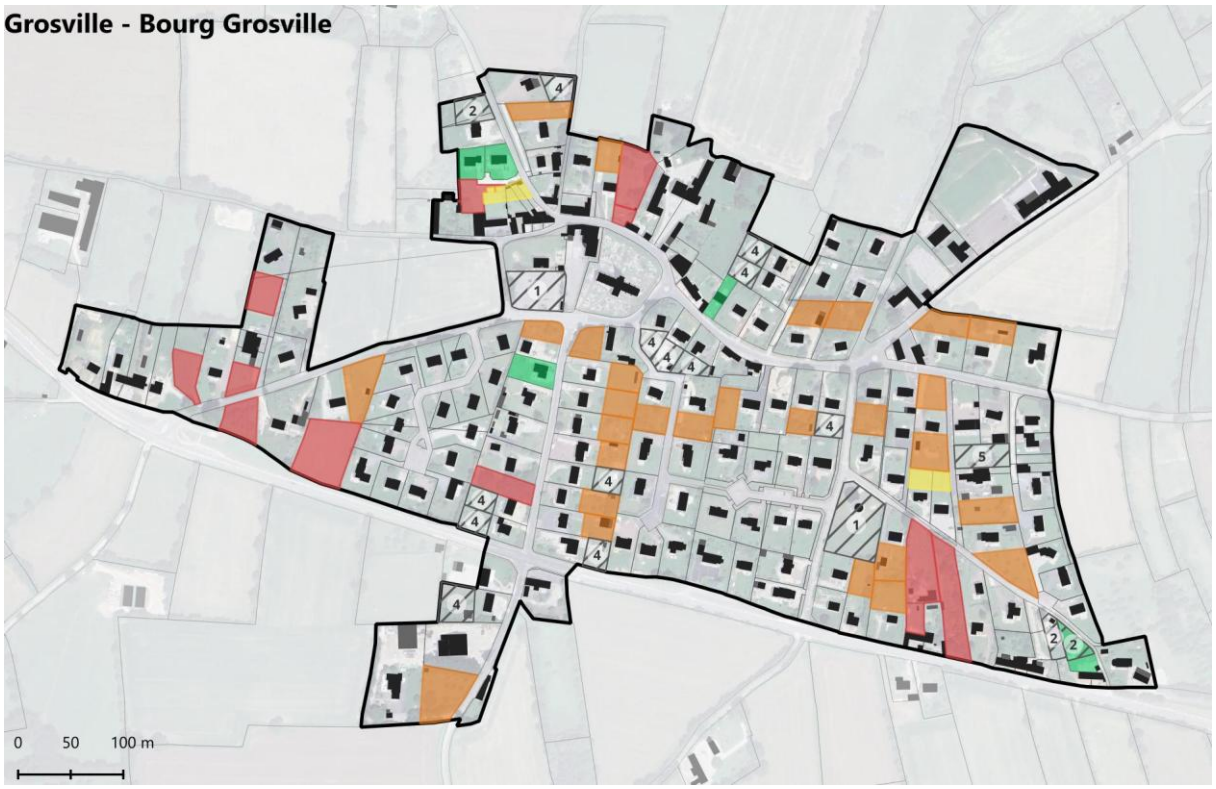

Flamanville - Bourg Flamanville
0 50 100 m

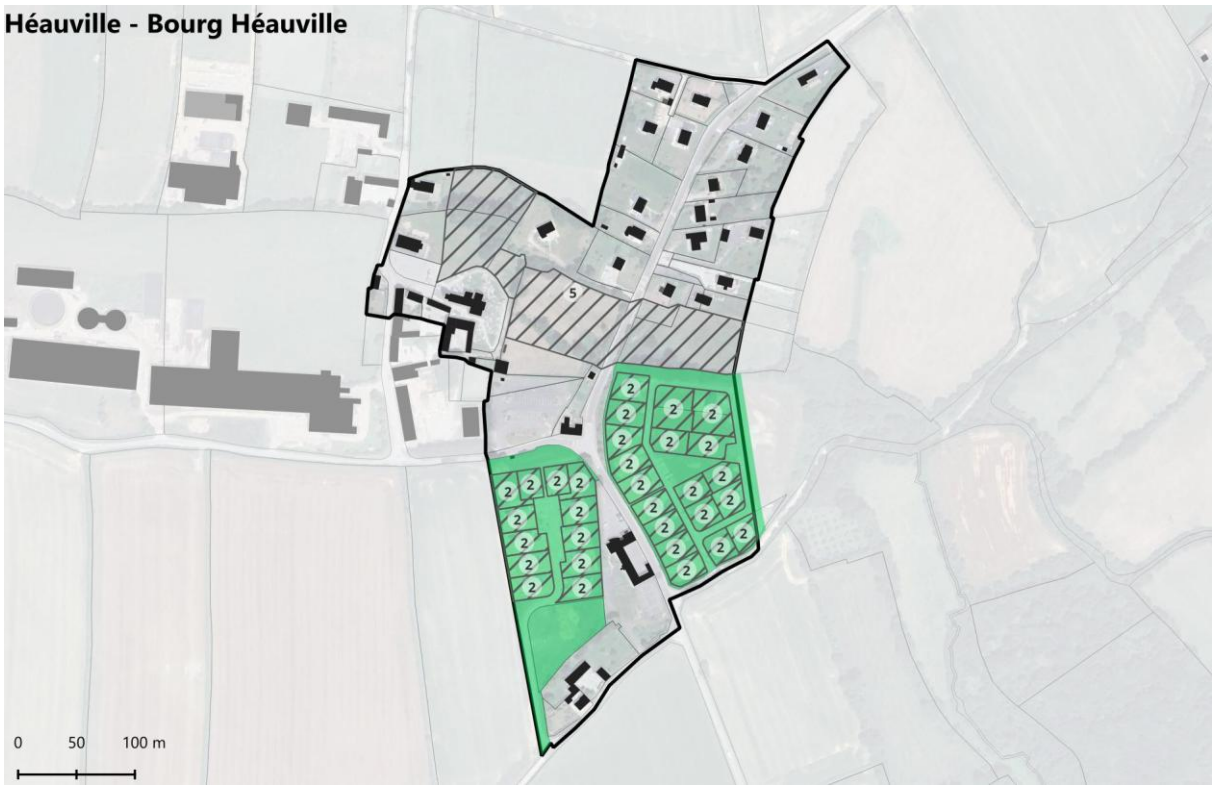

Bricqueboscq - Le haut Bricqueboscq
0 50 100 m

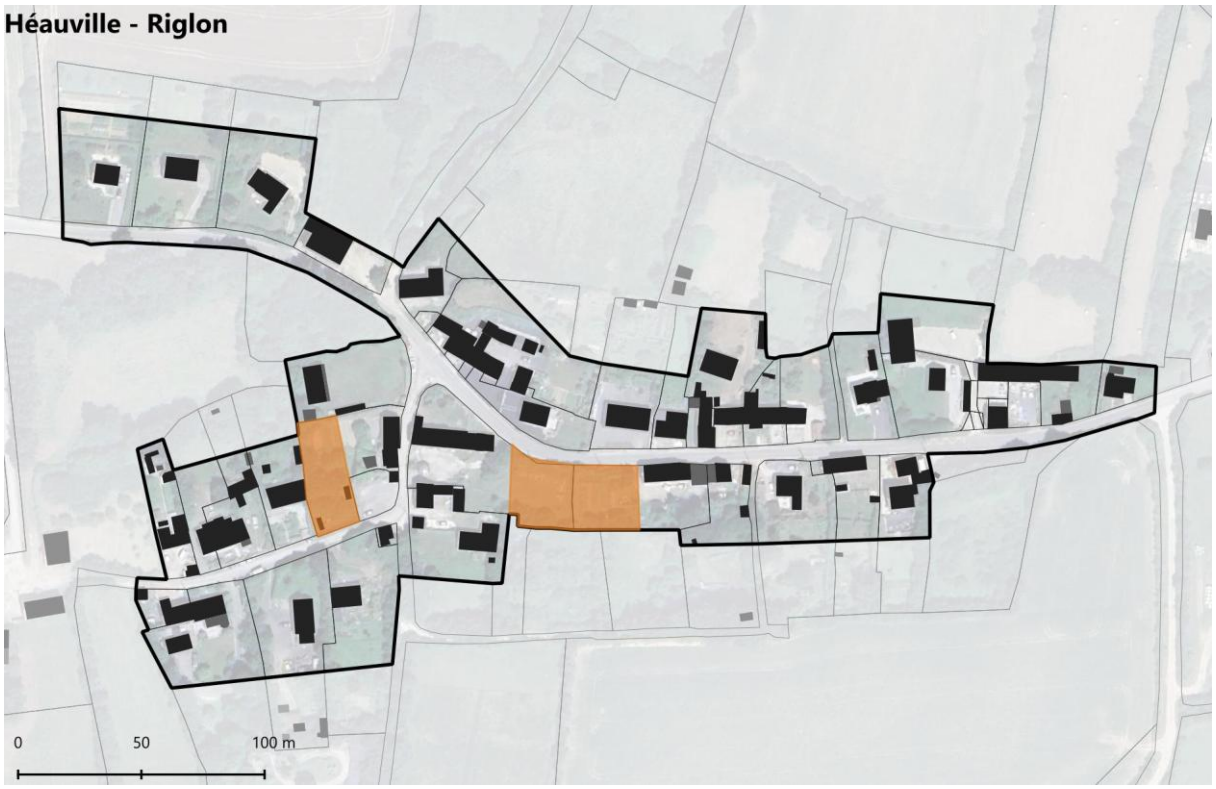

Flamanville - Cité Saint Barbe
0
50
100 m

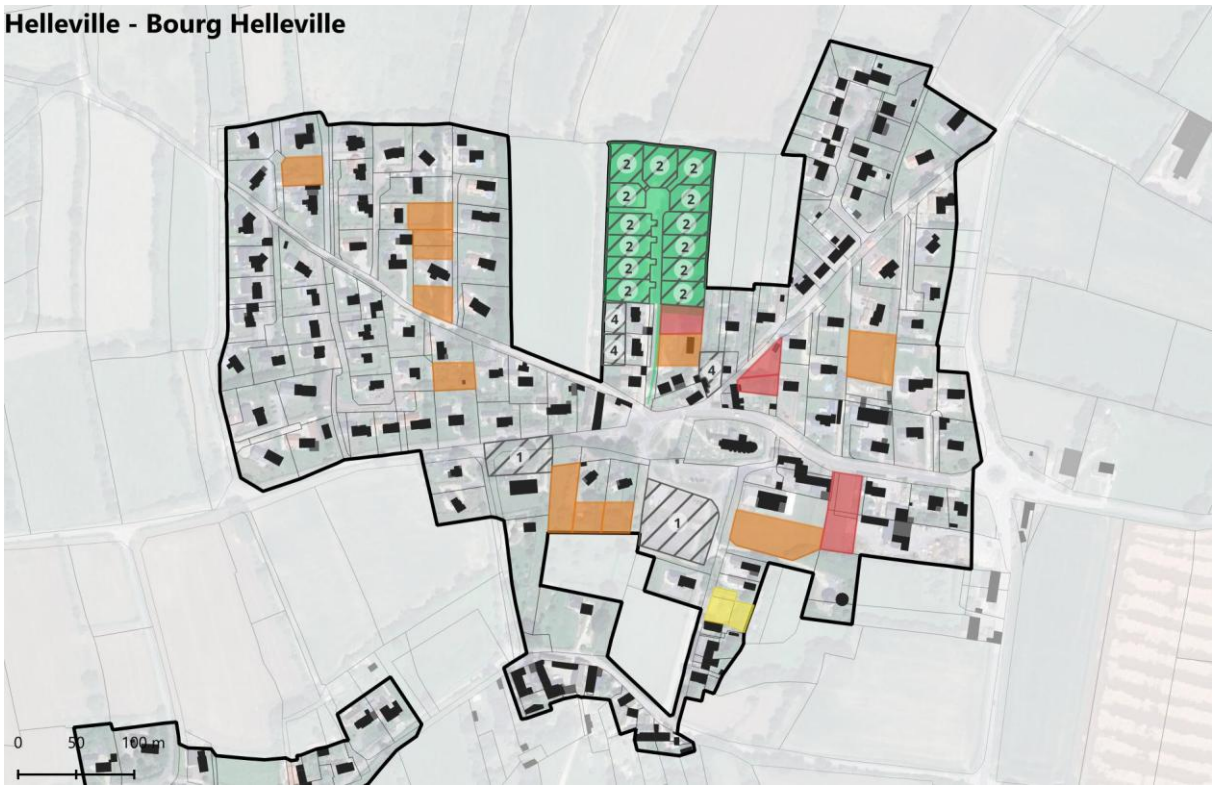

Flamanville - Dielette
0
50
100 m


Flamanville - Hameau Bonnemains
0 50 100 m

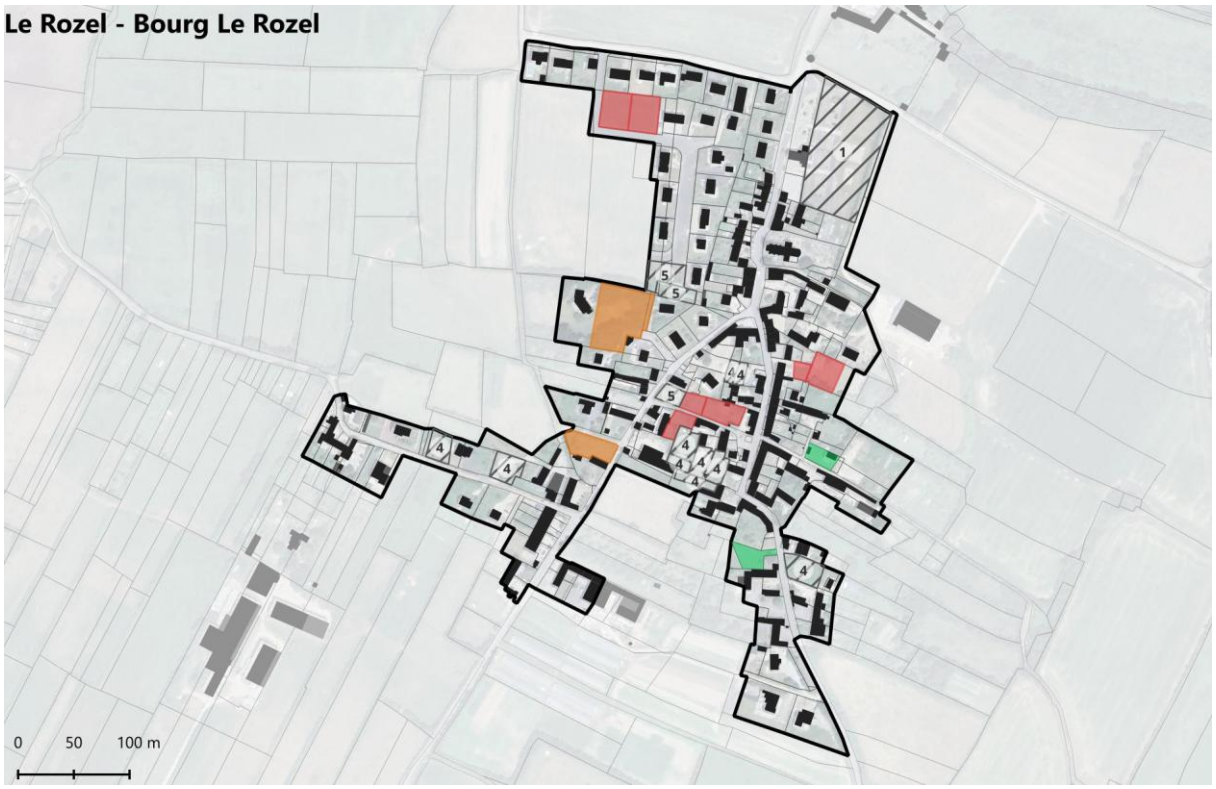

Grosville - Bourg Grosville
0 50 100 m

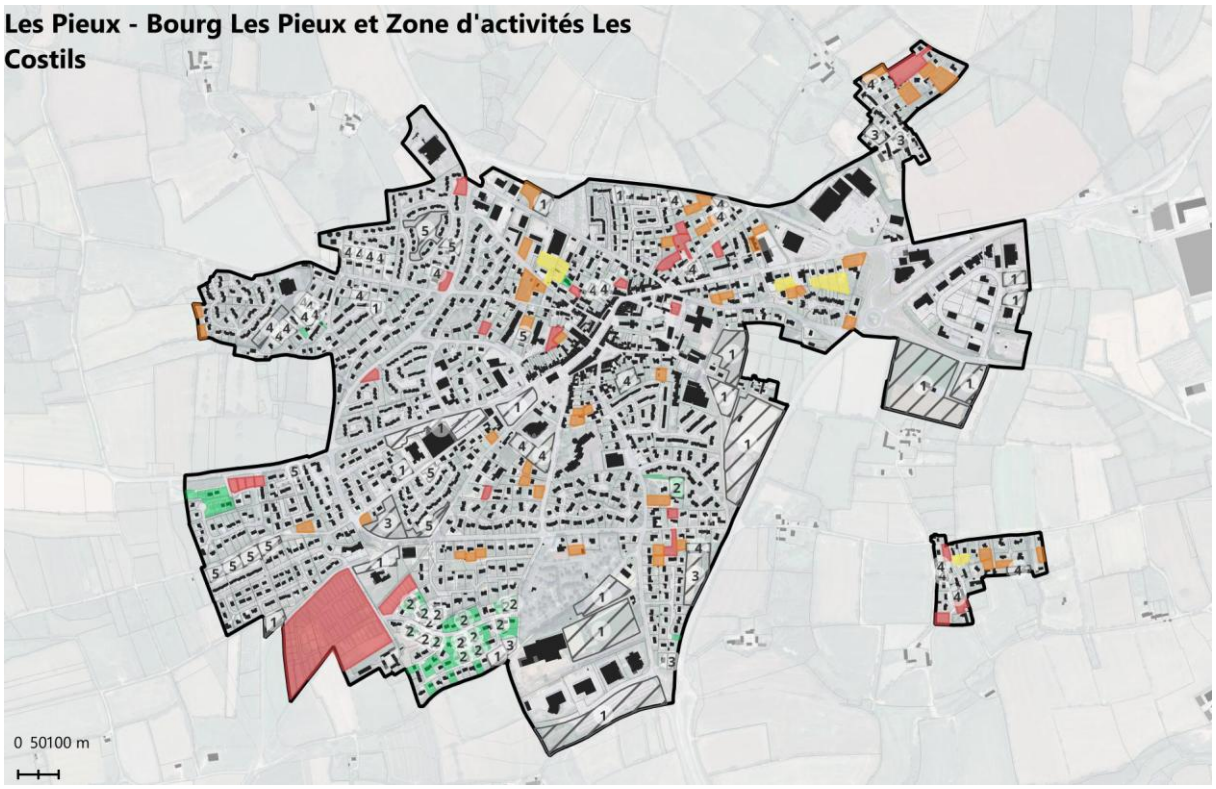

Héauville - Bourg Héauville
0
50
100 m

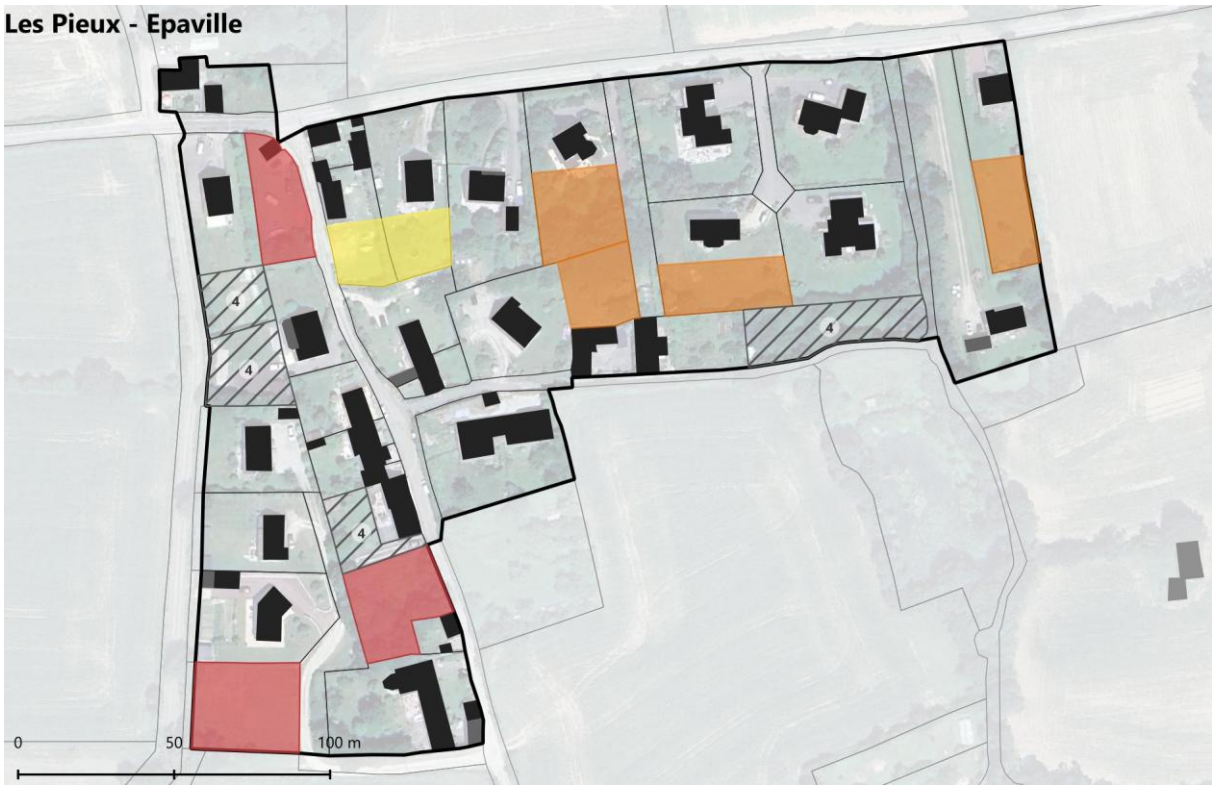

Héauville - Riglon
0
50
100 m

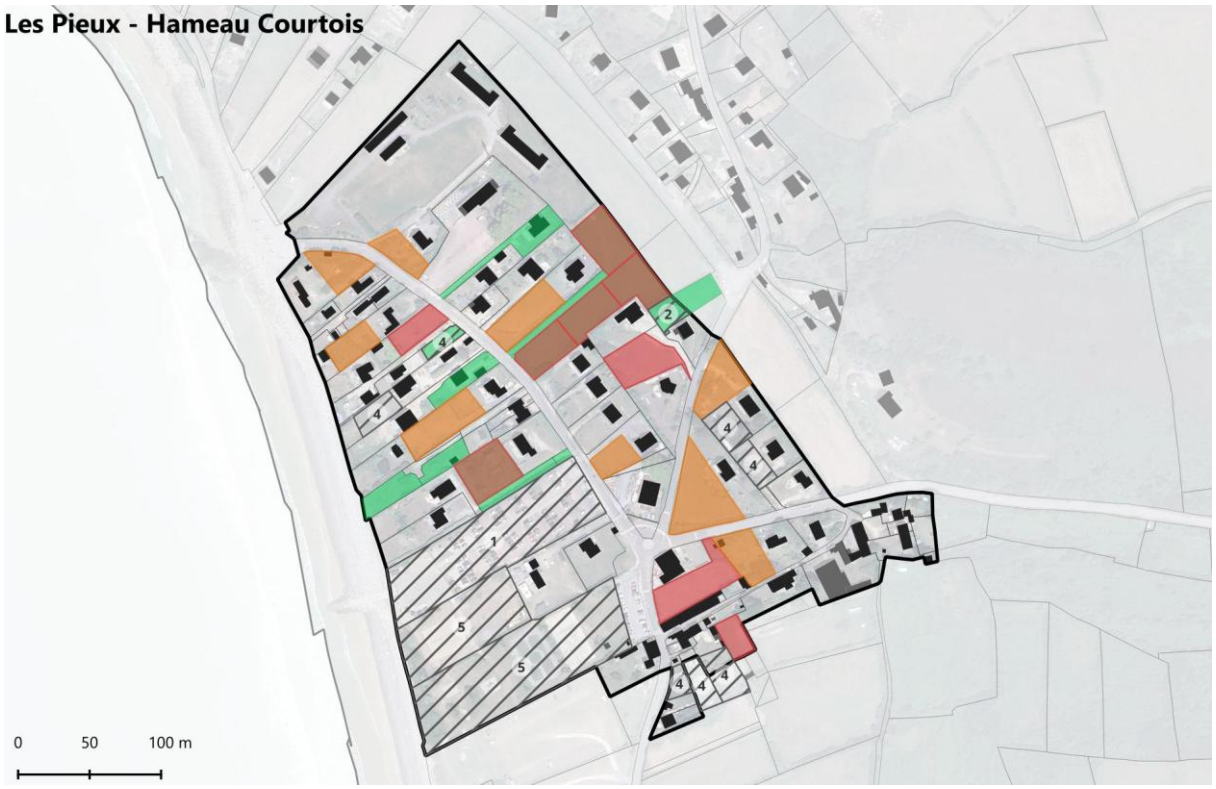

Helleville - Bourg Helleville
0
50
100 m

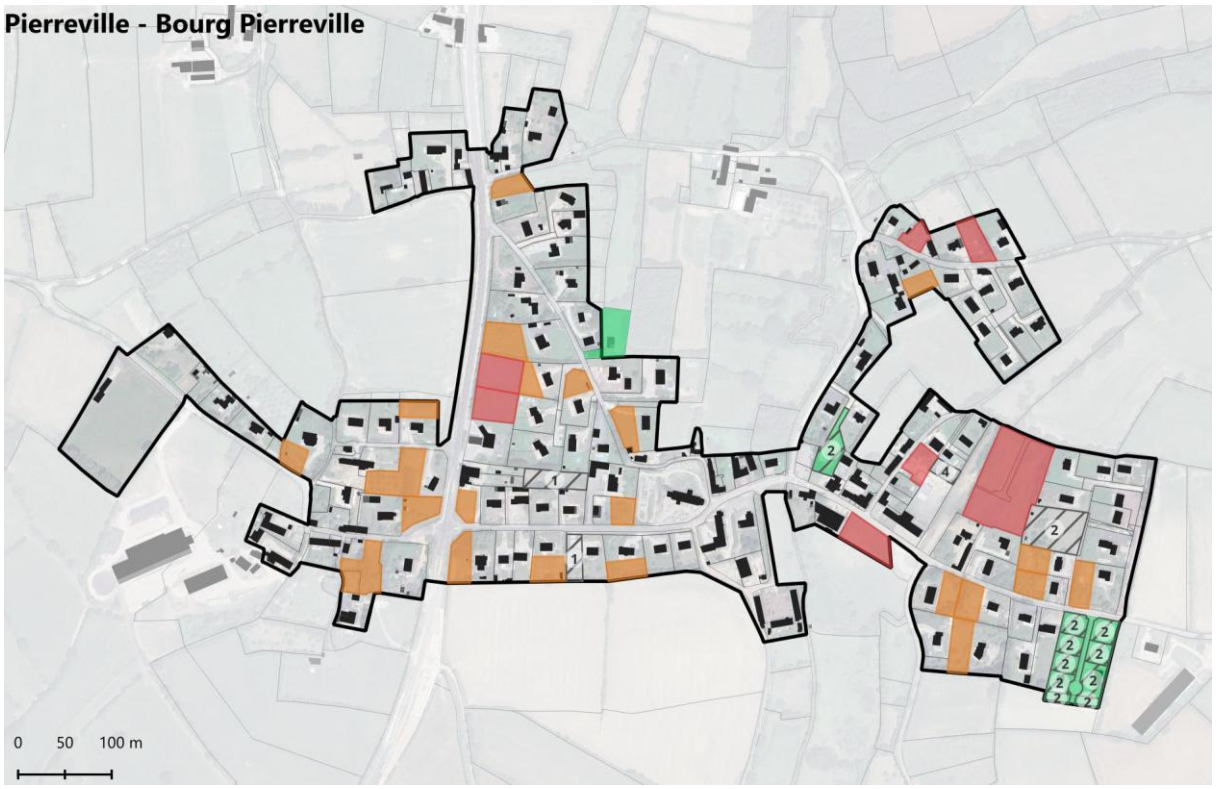
Helleville - Hameau la Rue
0
50
100 m


Le Rozel - Bourg Le Rozel
0 50 100 m

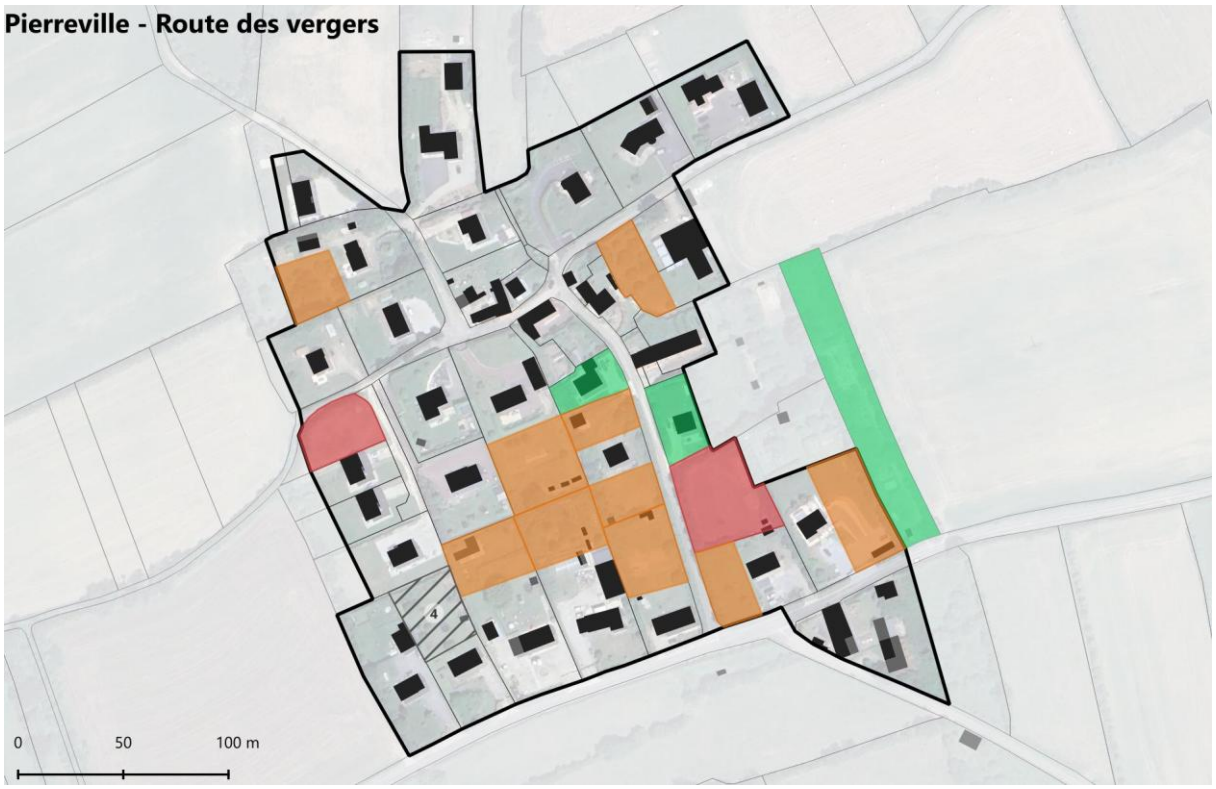

Les Pieux - Bourg Les Pieux et Zone d'activités Les Costils
0 50100 m

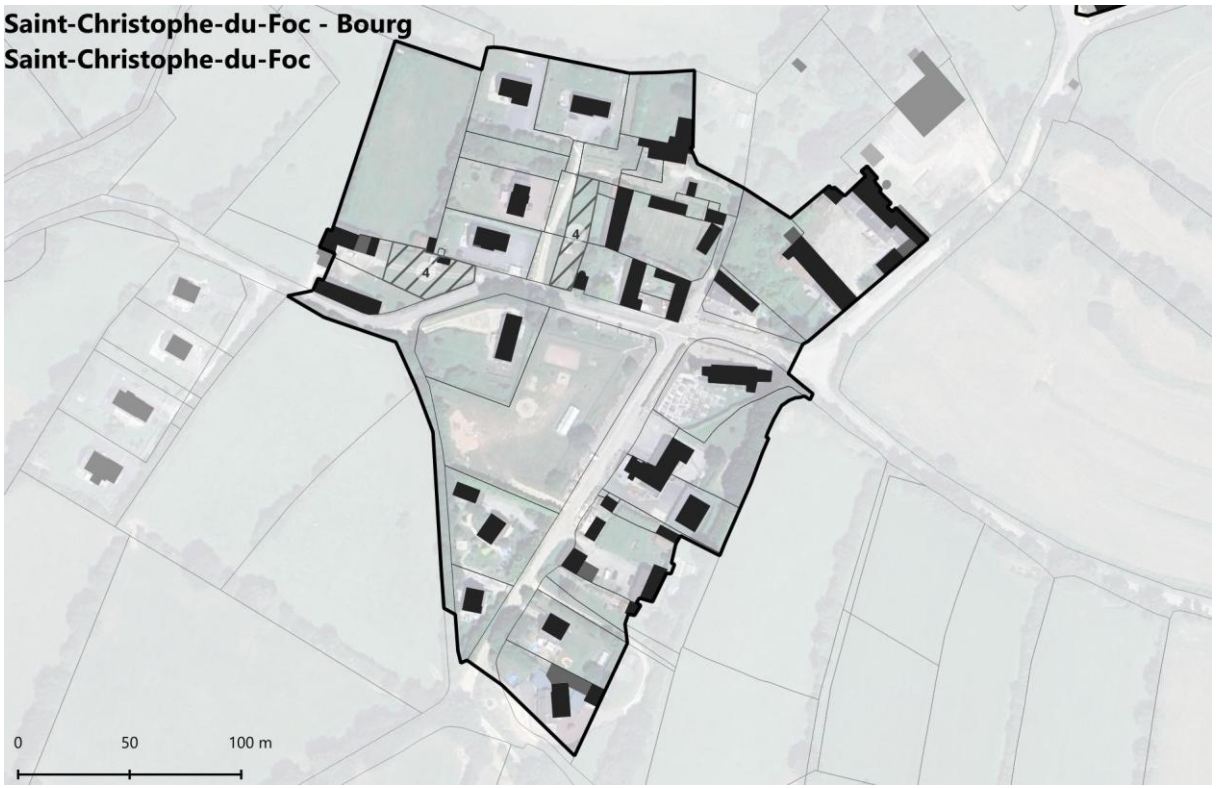

Les Pieux - Epaville
4
4
4
4
0
50
100 m

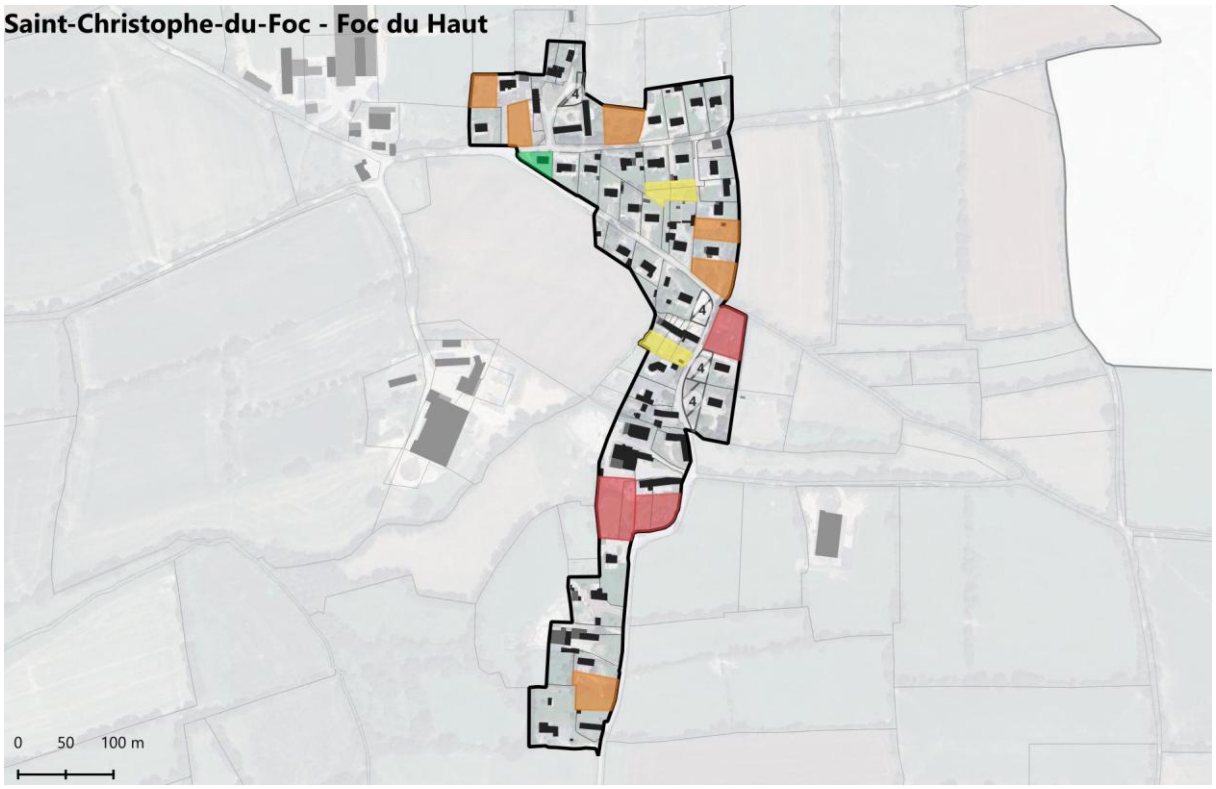

Les Pieux - Hameau Courtois
2
4
4
4
4
1
5
5
4
4
4
0
50
100 m

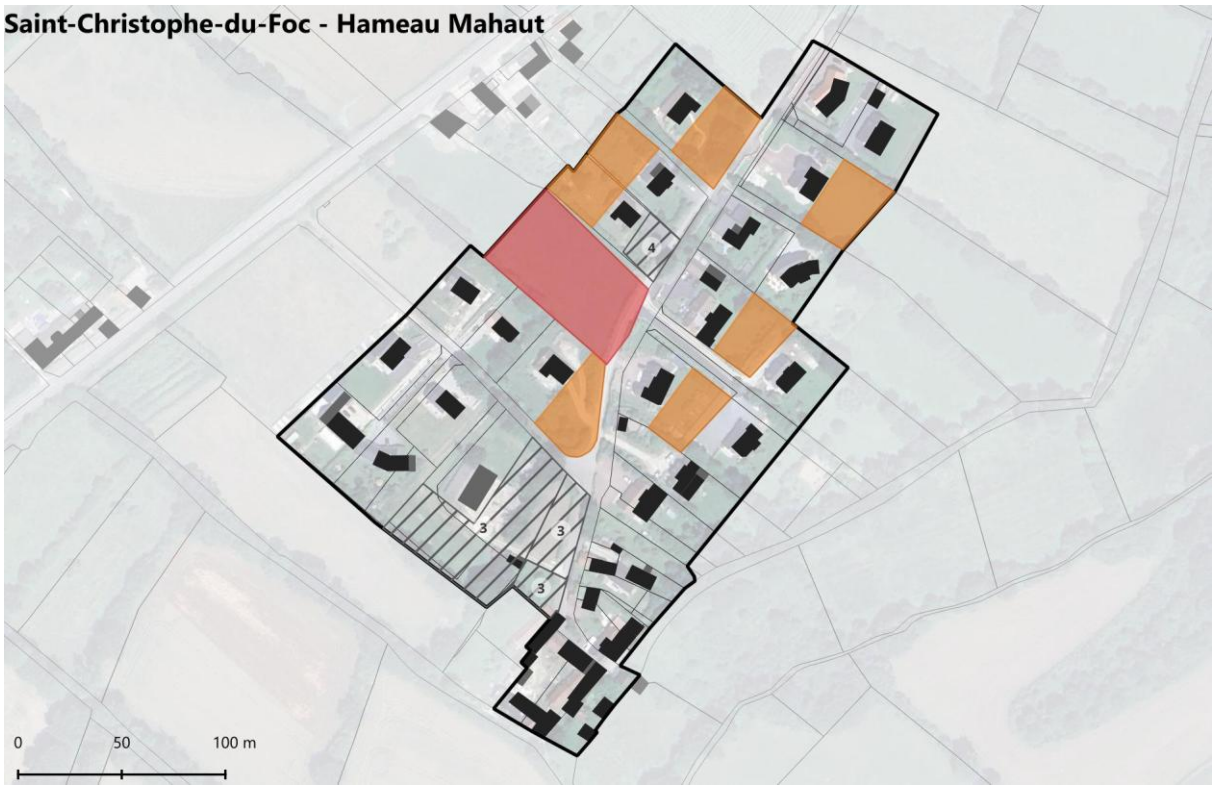

Pierreville - Bourg Pierreville
0 50 100 m

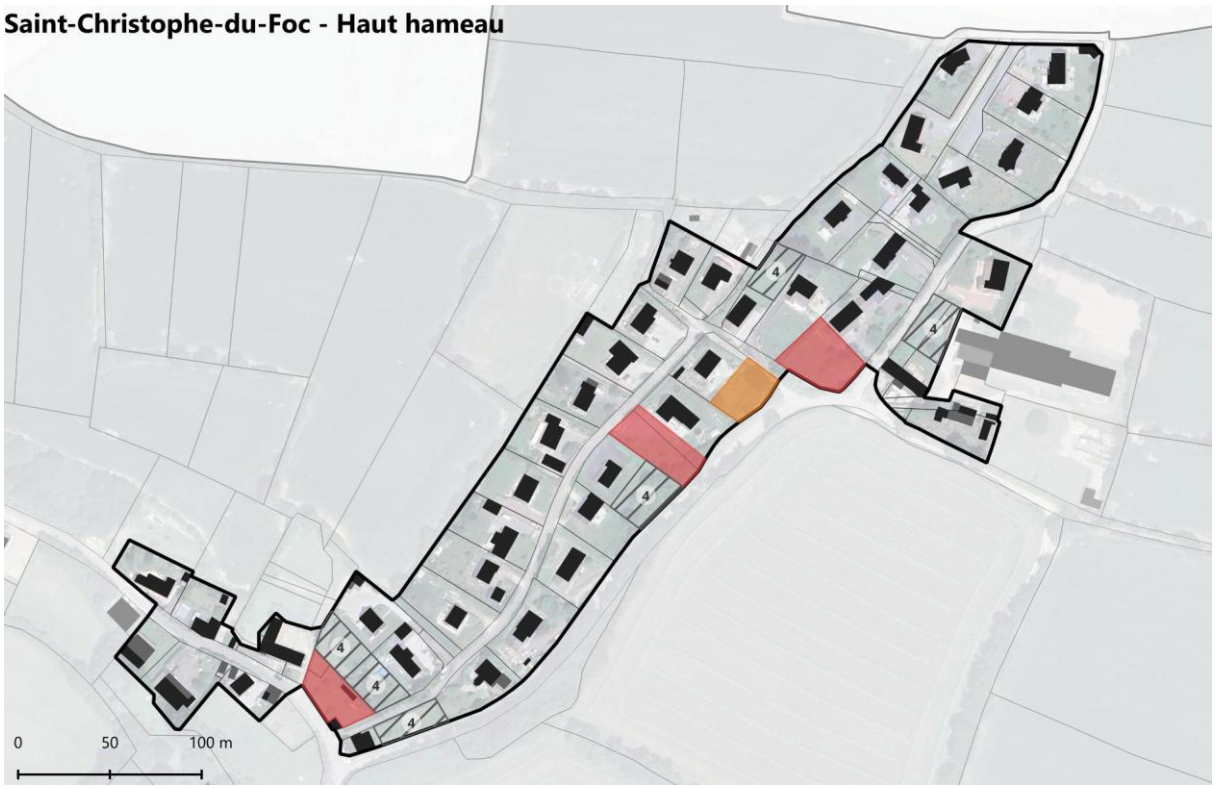
Pierreville - Hameau Bonnissent
0 50 100 m

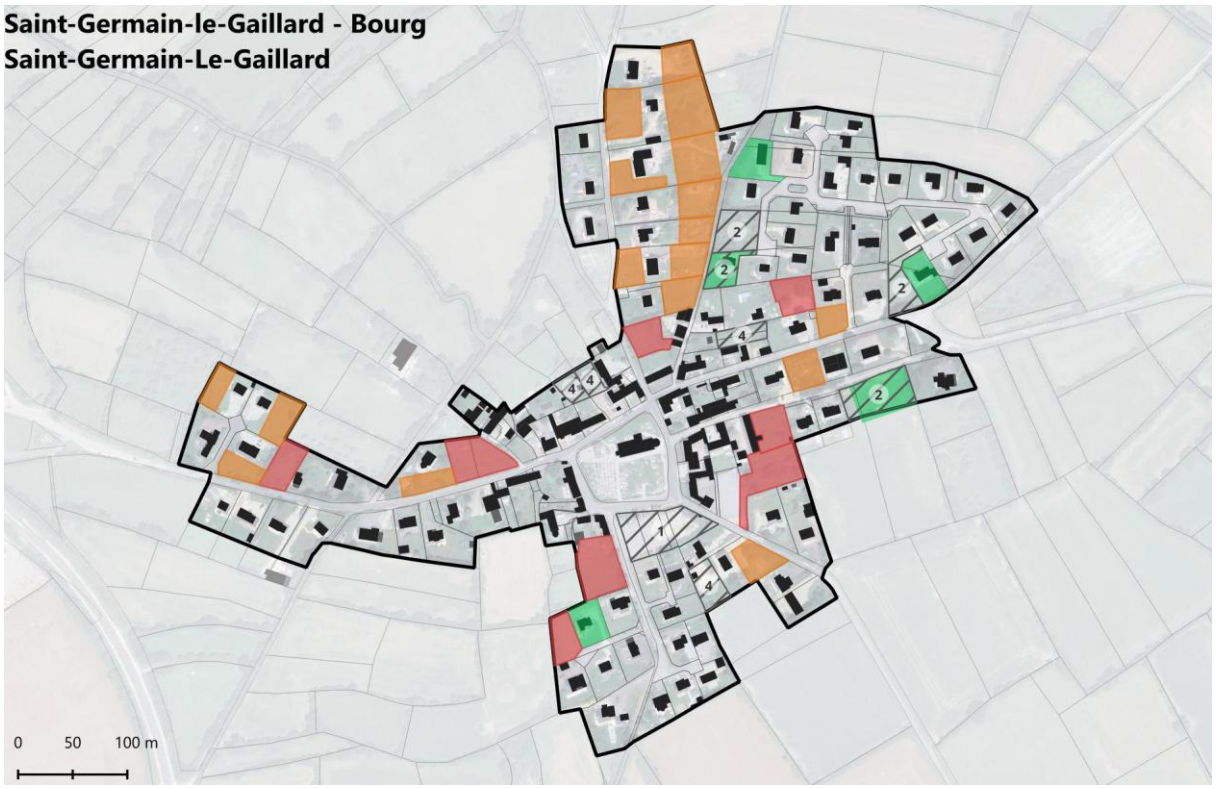

Pierreville - Route des vergers
0
50
100 m

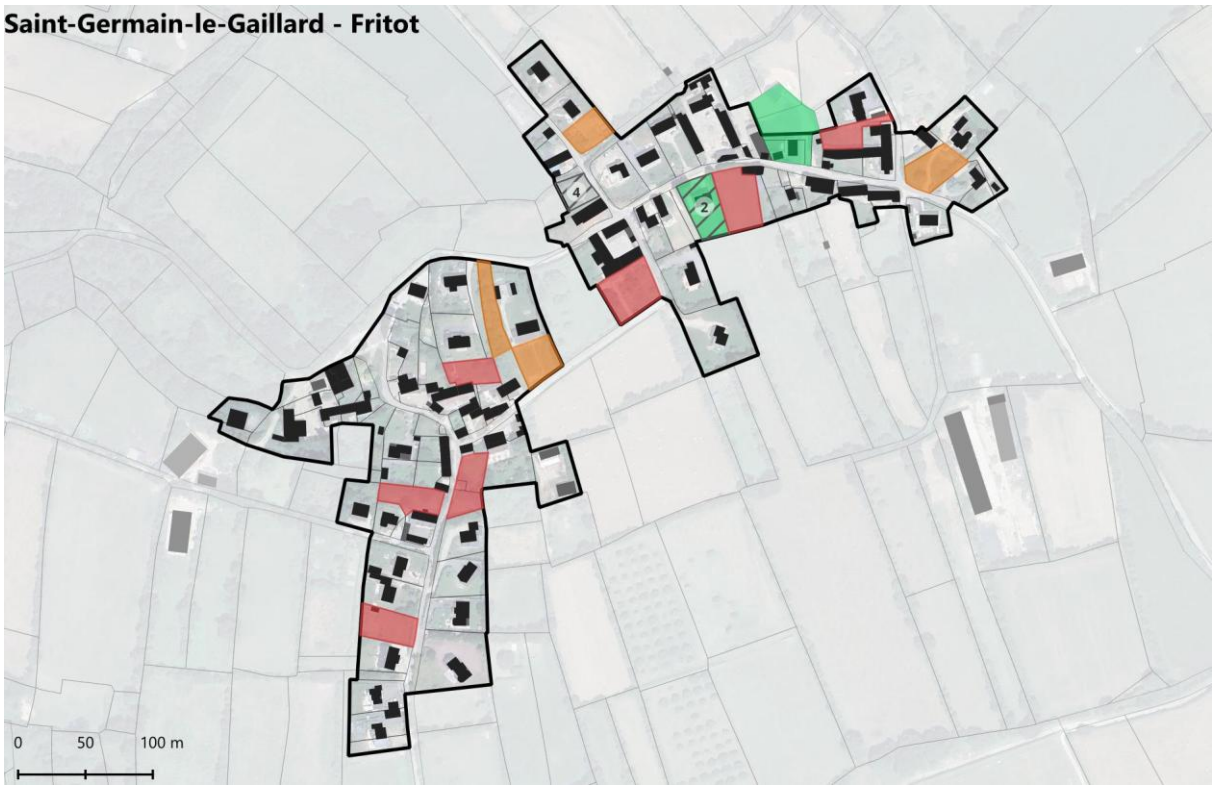

Saint-Christophe-du-Foc - Bourg
Saint-Christophe-du-Foc
0
50
100 m

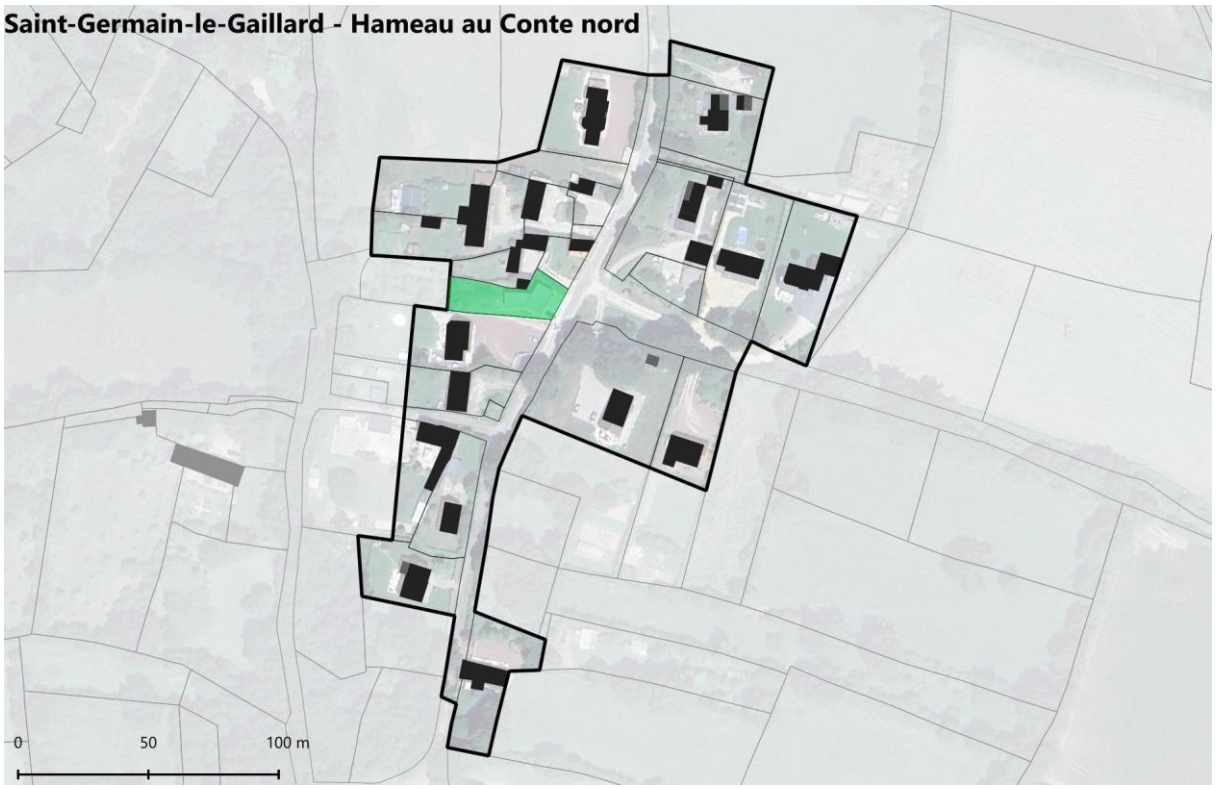

Saint-Christophe-du-Foc - Foc du Haut
0 50 100 m

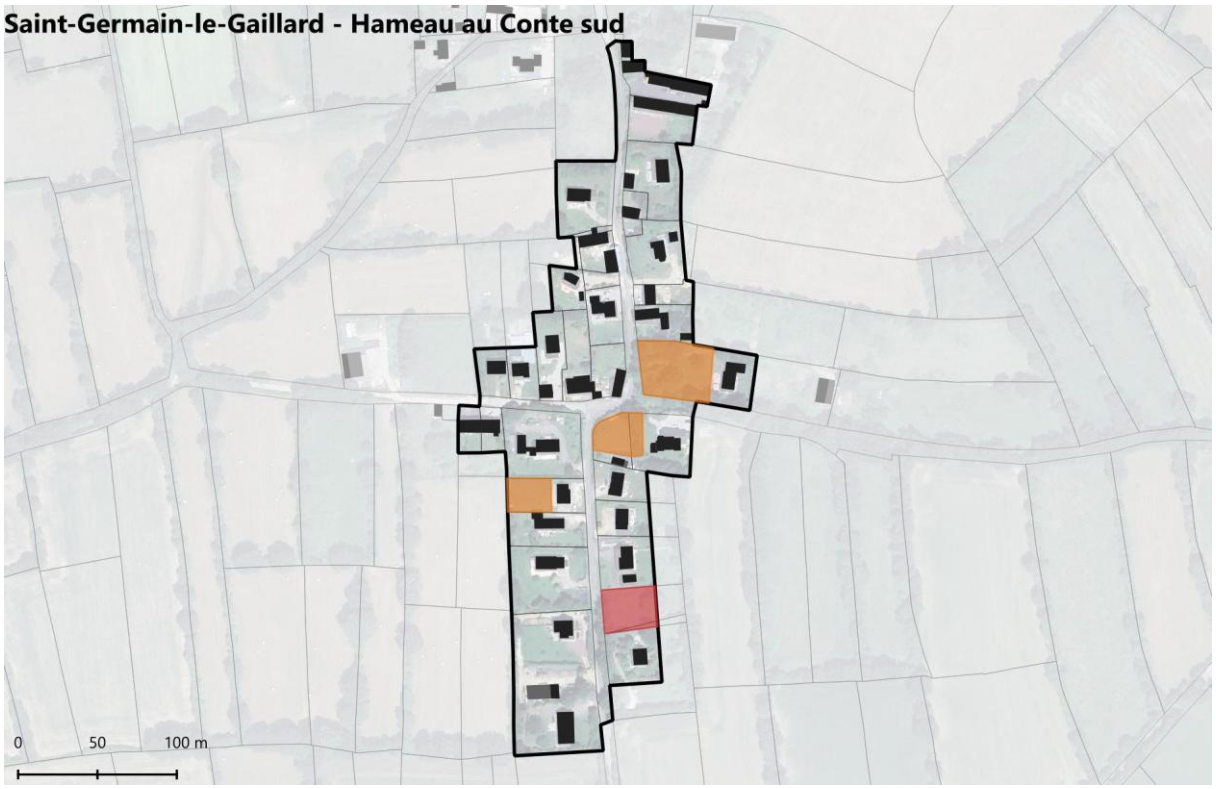

Saint-Christophe-du-Foc - Hameau Mahaut
0 50 100 m

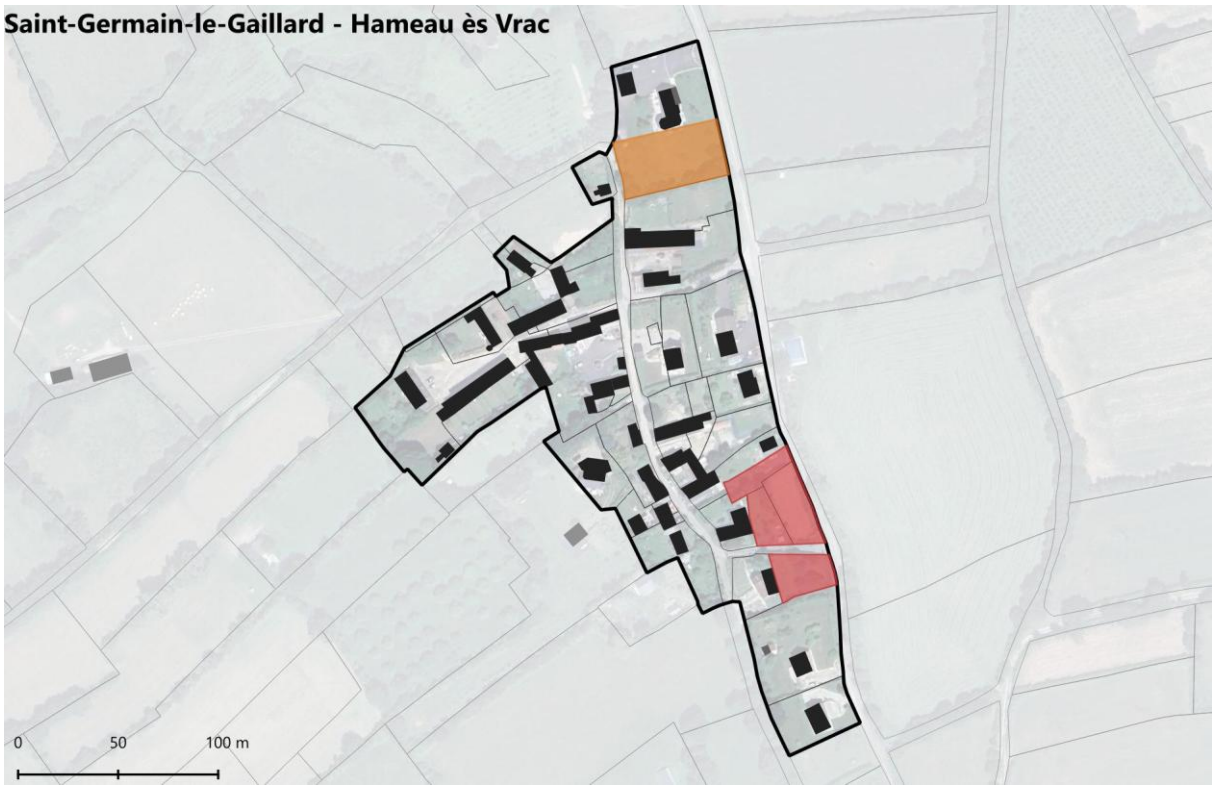

Saint-Christophe-du-Foc - Haut hameau
0
50
100 m

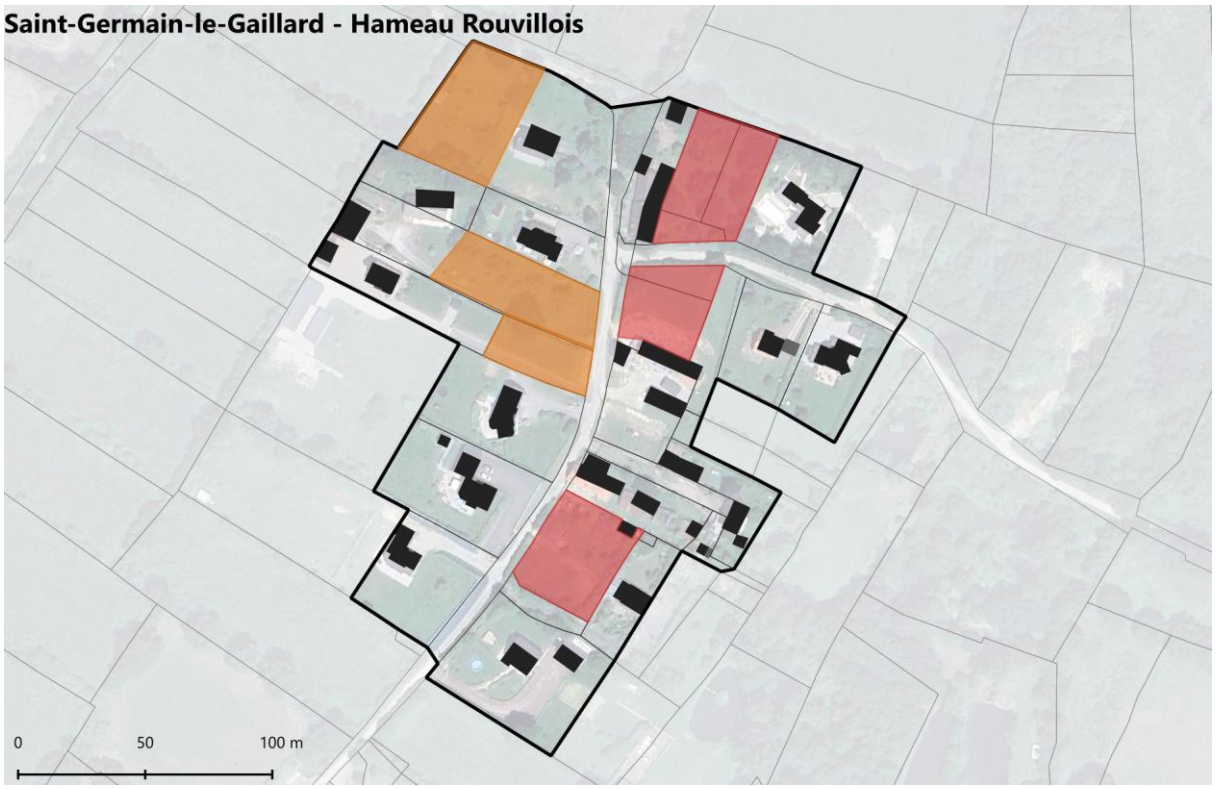

Saint-Germain-le-Gaillard - Bourg
Saint-Germain-Le-Gaillard
0
50
100 m

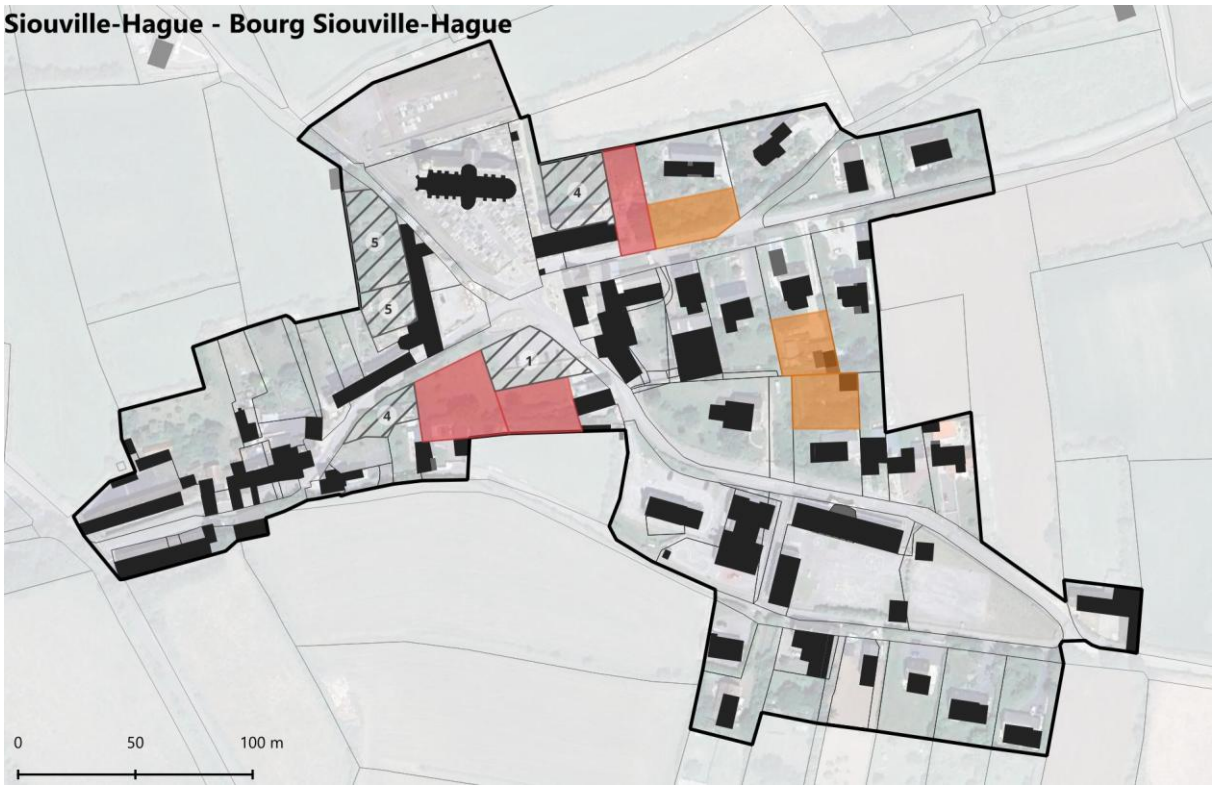

Saint-Germain-le-Gaillard - Fritot
4
2
0
50
100 m

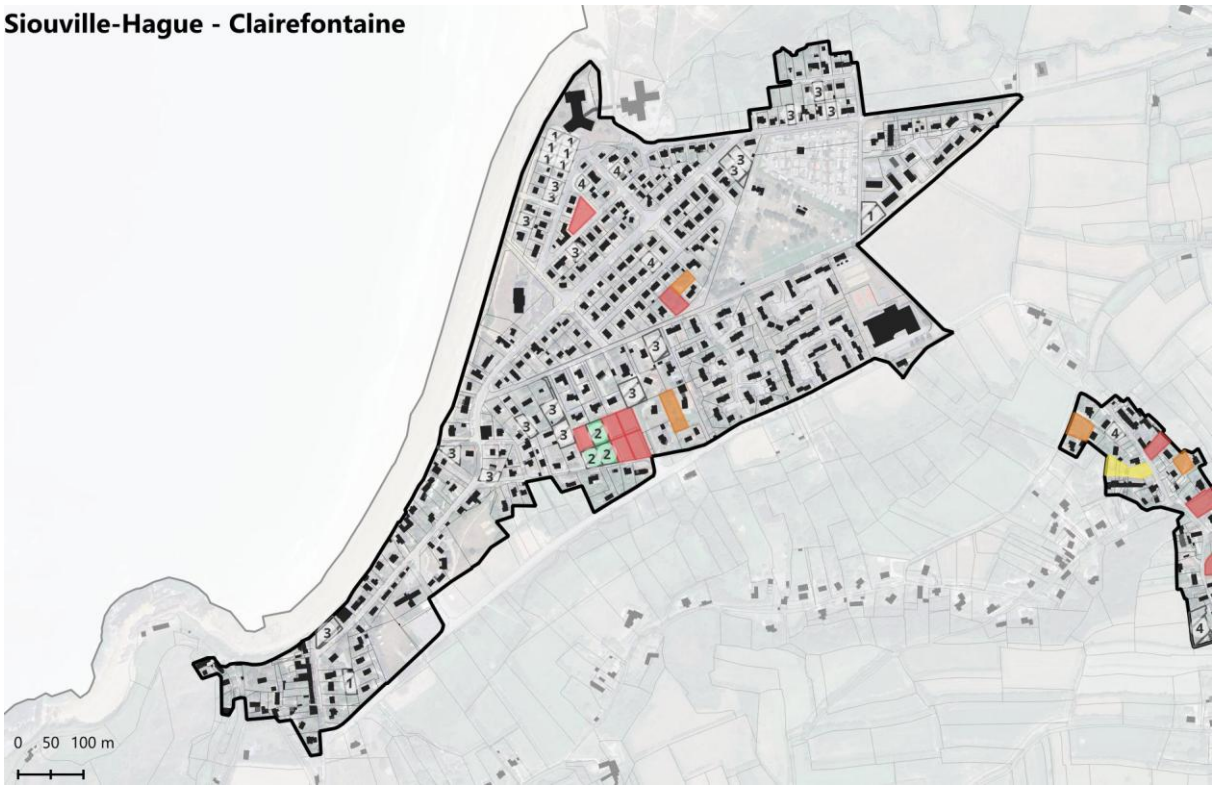

Saint-Germain-le-Gaillard - Hameau au Conte nord
0
50
100 m

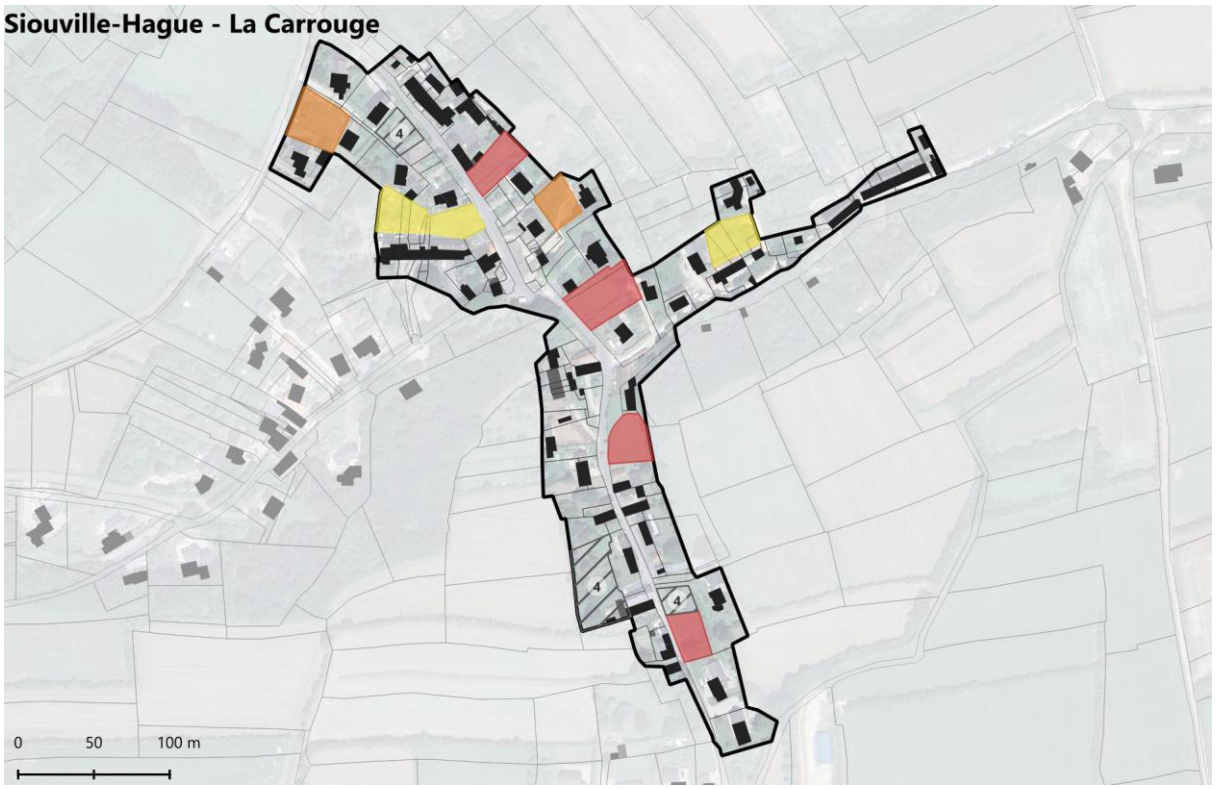

Saint-Germain-le-Gaillard - Hameau au Conte sud
0
50
100 m

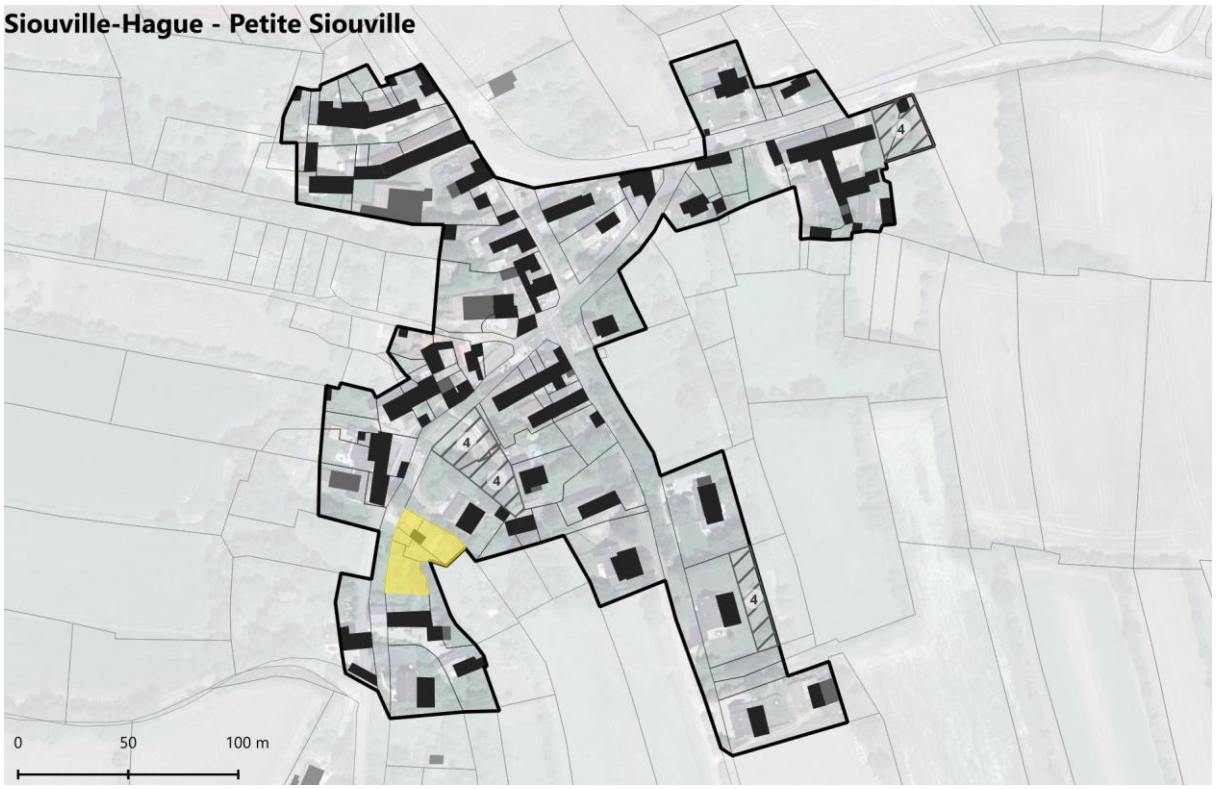

Saint-Germain-le-Gaillard - Hameau ès Vrac
0
50
100 m

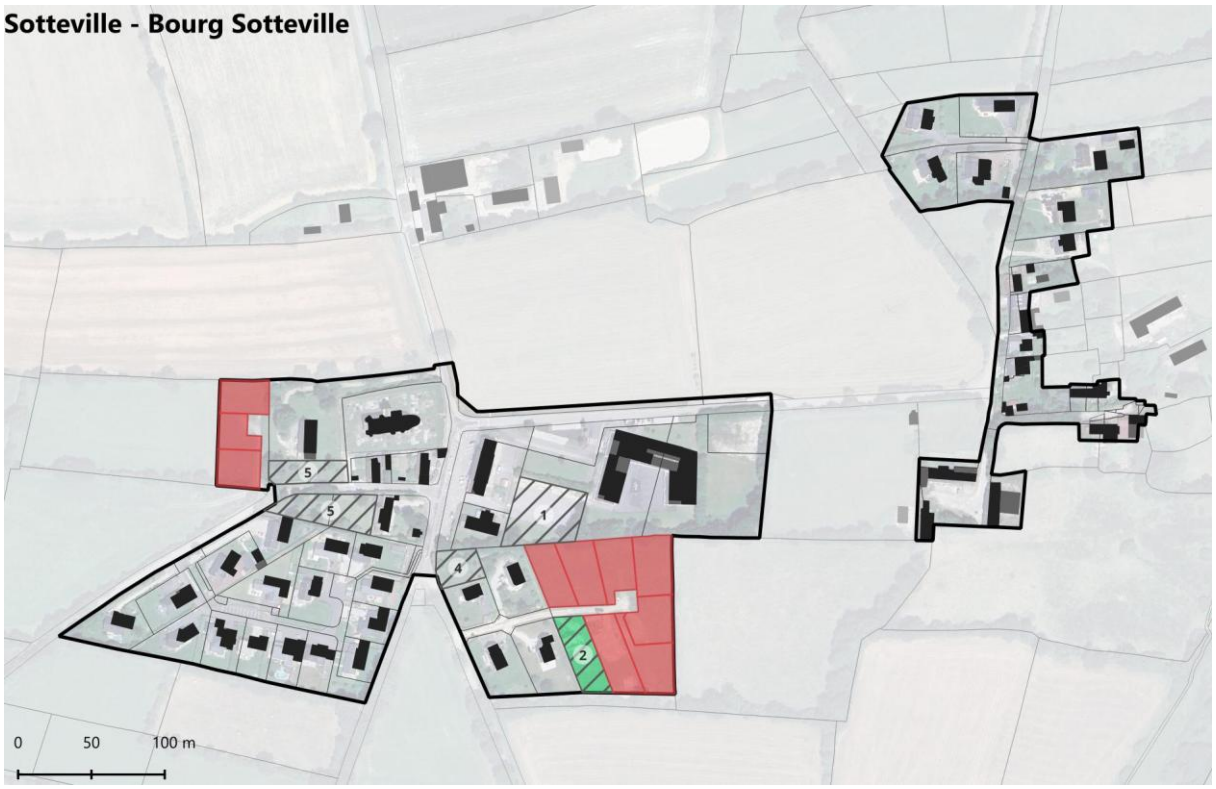

Saint-Germain-le-Gaillard - Hameau Rouvillois
0
50
100 m

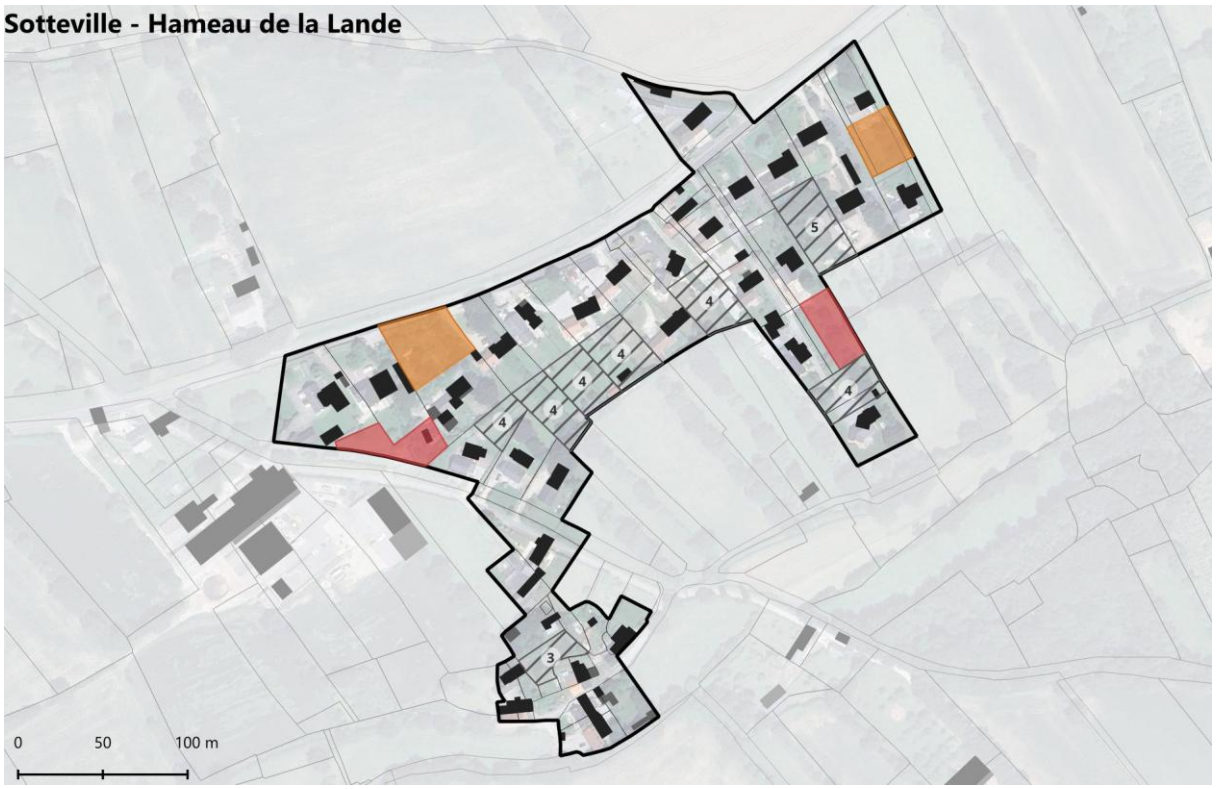

Siouville-Hague - Bourg Siouville-Hague
4
5
5
1
4
0
50
100 m

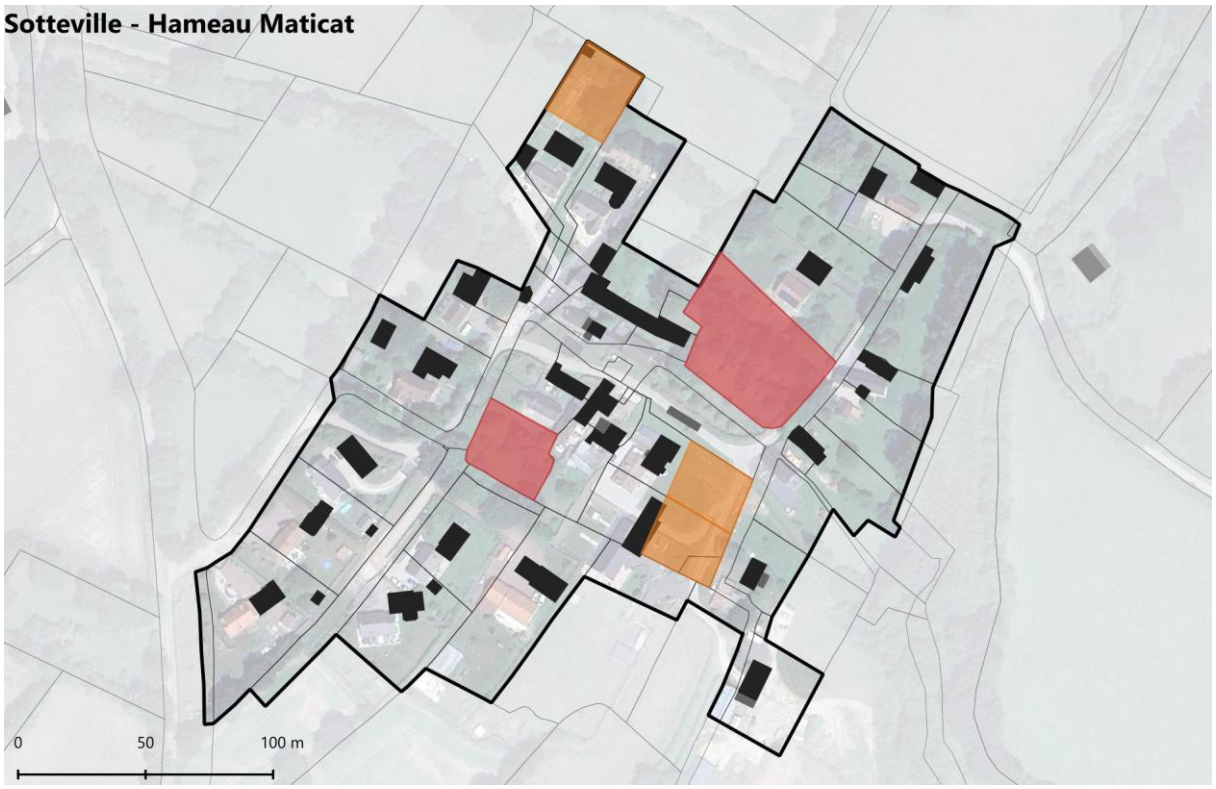

Siouville-Hague - Clairefontaine
0 50 100 m


Siouville-Hague - La Carrouge
0 50 100 m

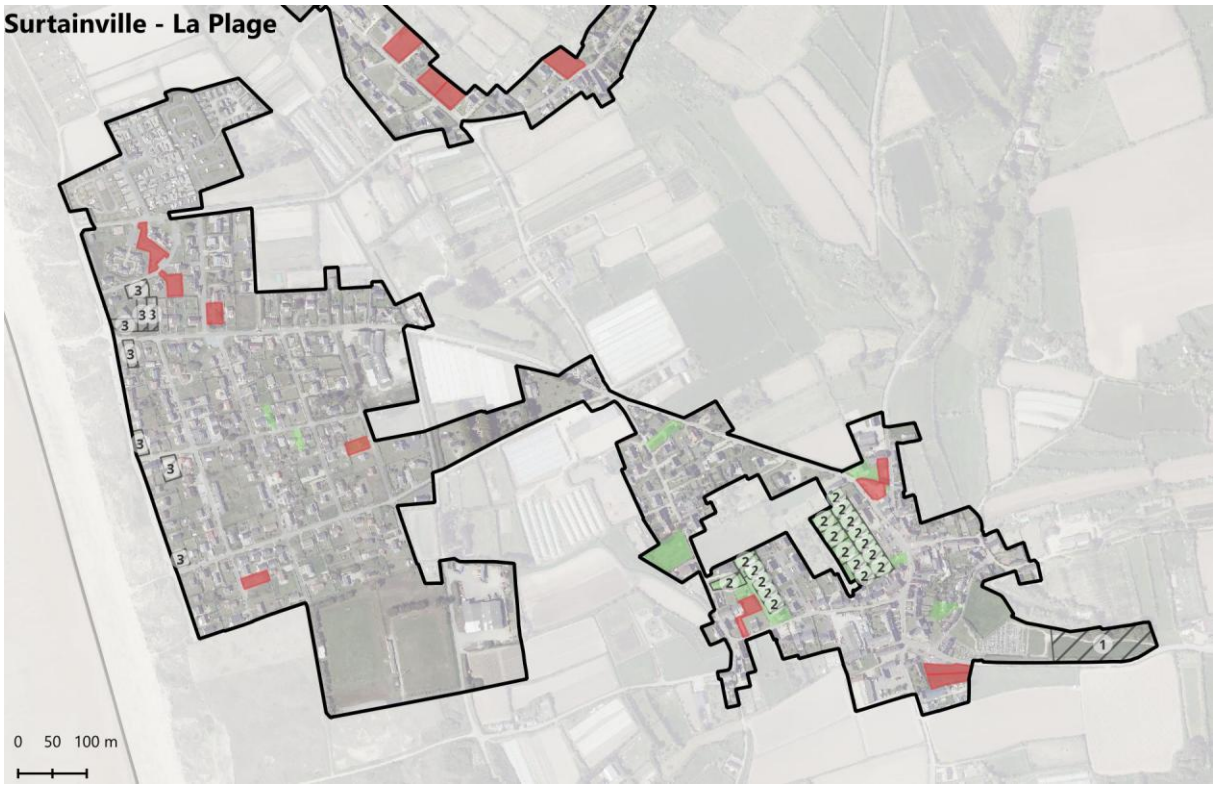

Siouville-Hague - Petite Siouville
4
4
4
4
0
50
100 m


Sotteville - Bourg Sotteville
5
5
1
4
2
0
50
100 m

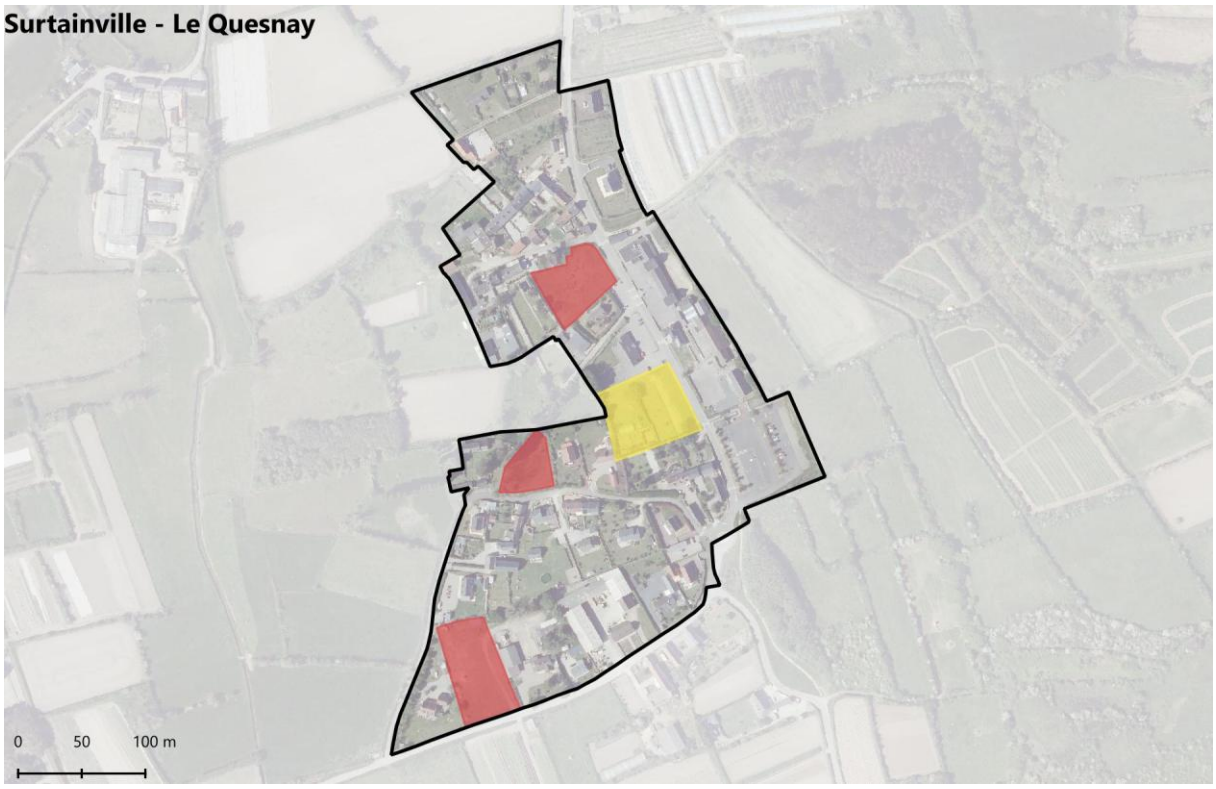

Sotteville - Hameau de la Lande
5
4
4
4
4
4
4
3
0
50
100 m


Sotteville - Hameau Maticat
0
50
100 m

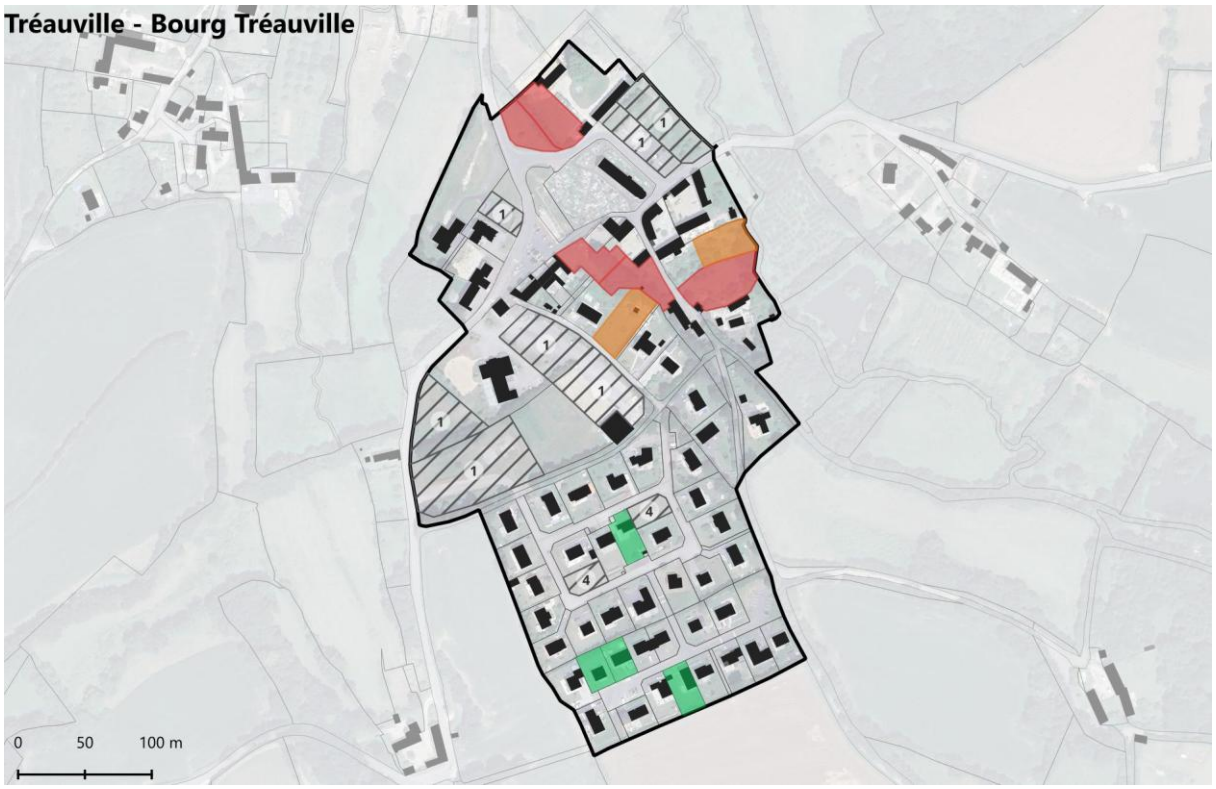
Sotteville - Hameau Salley
0 50 100 m

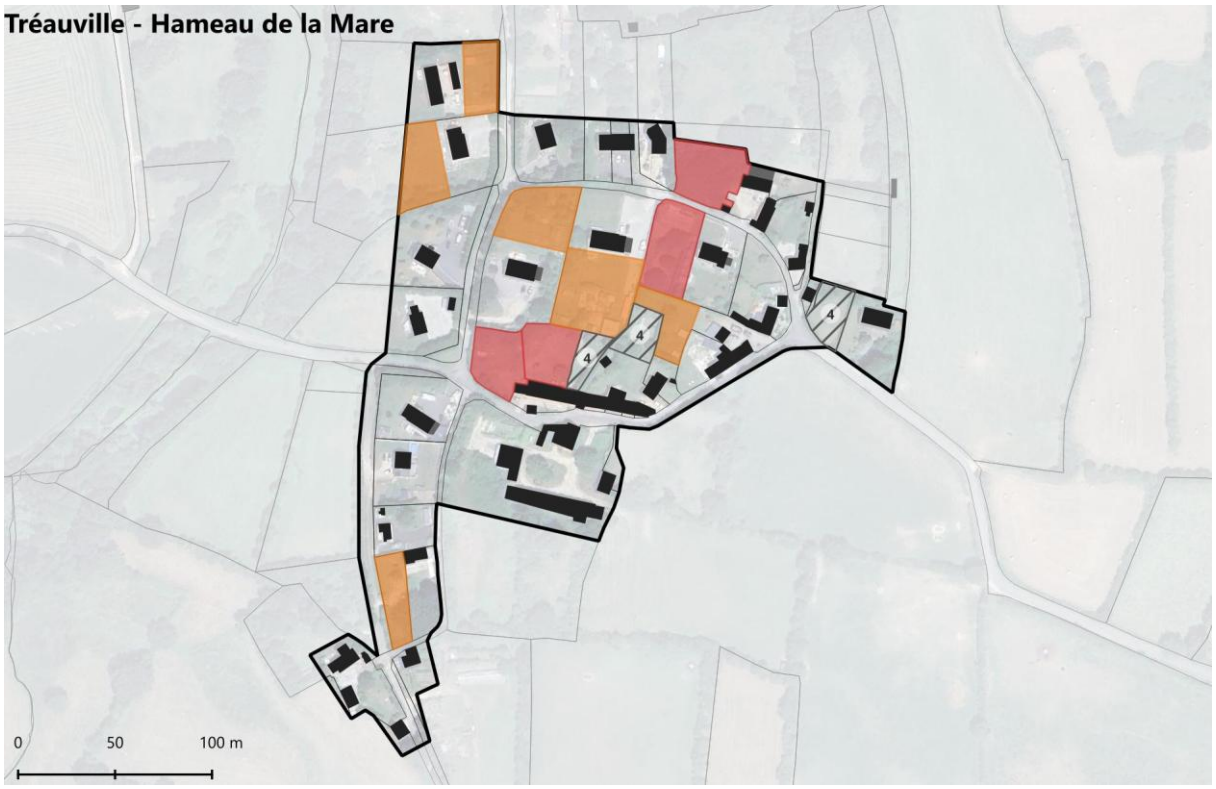

Surtainville - La Plage
0 50 100 m

Surtainville - Le Pou
3
4
0
50
100 m


Surtainville - Le Quesnay
0
50
100 m

Surtainville - Vertes Fosses
0
50
100 m


Tréauville - Bourg Tréauville
0
50
100 m


Tréauville - Hameau de la Mare
4
4
4
0
50
100 m

Cartographies de la consommation d'espace 2021-2041

Communes

Communes

Consommation d'espaces 2021-2041

Cous partis en extension

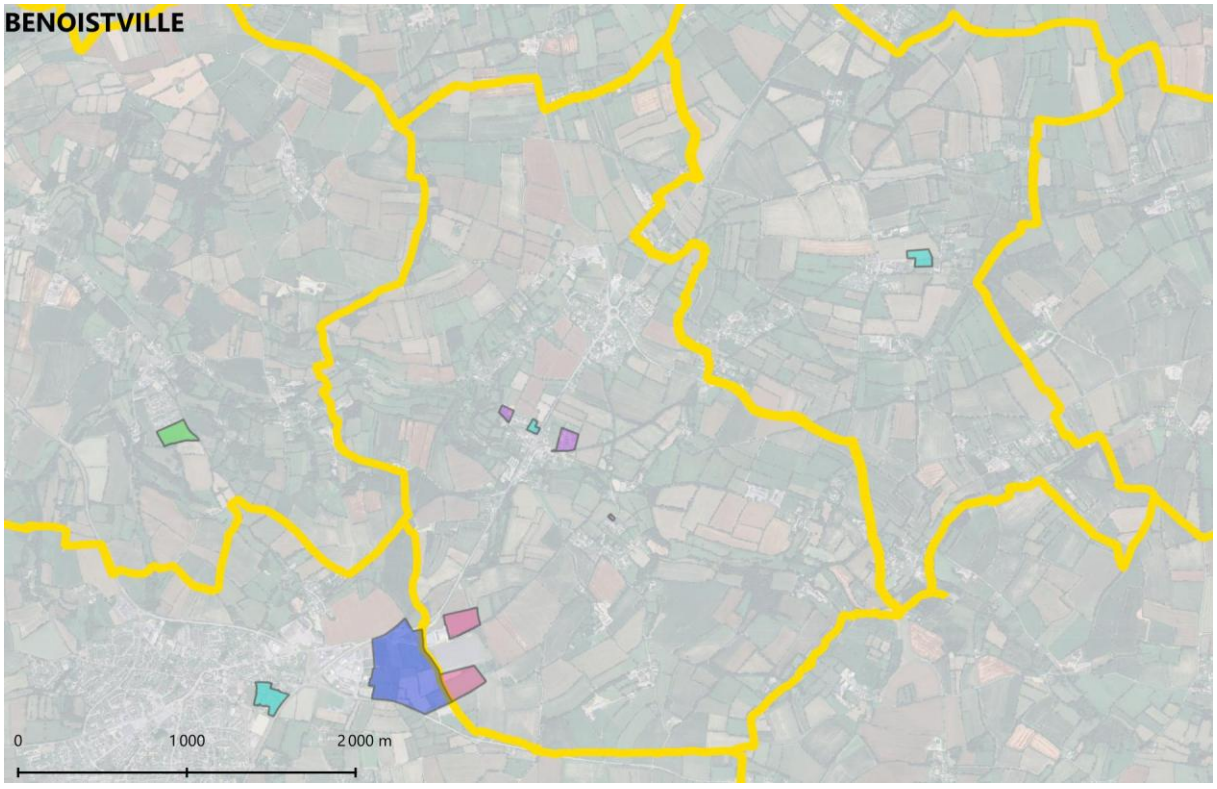
Emplacements réservés

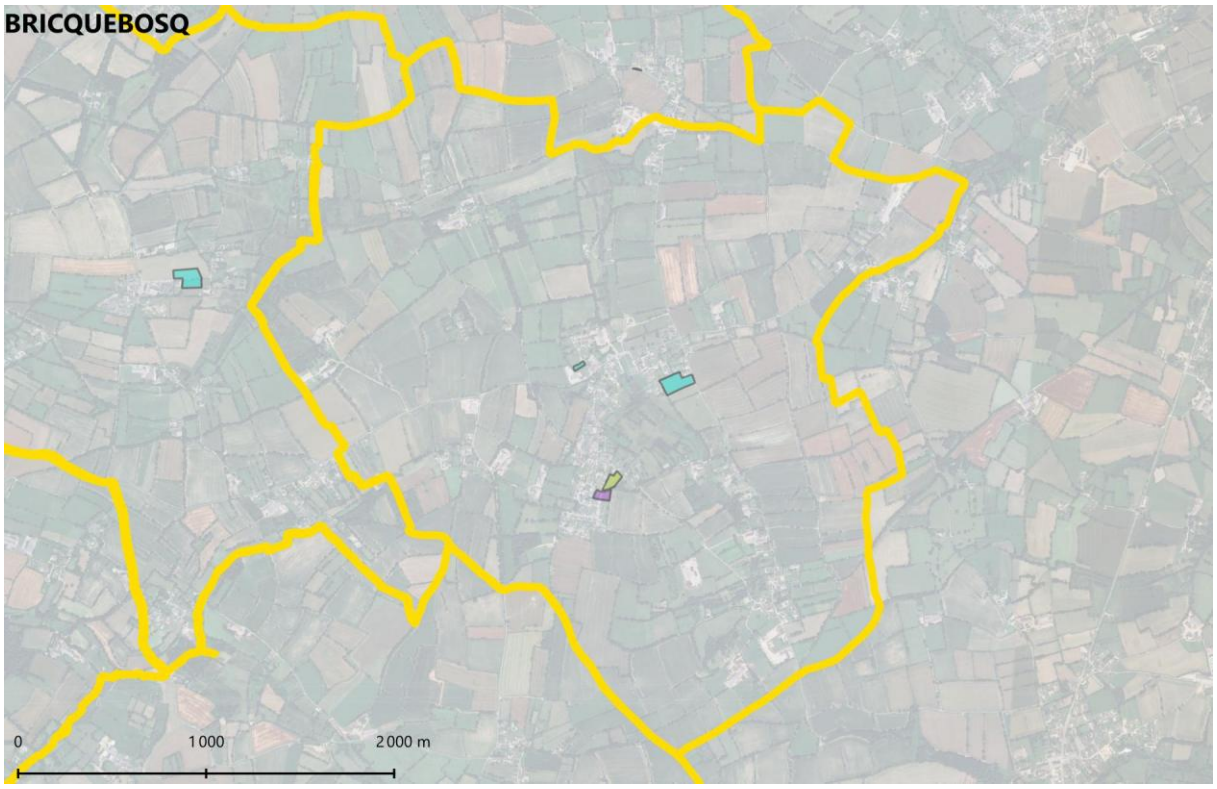
Zones 1AUa

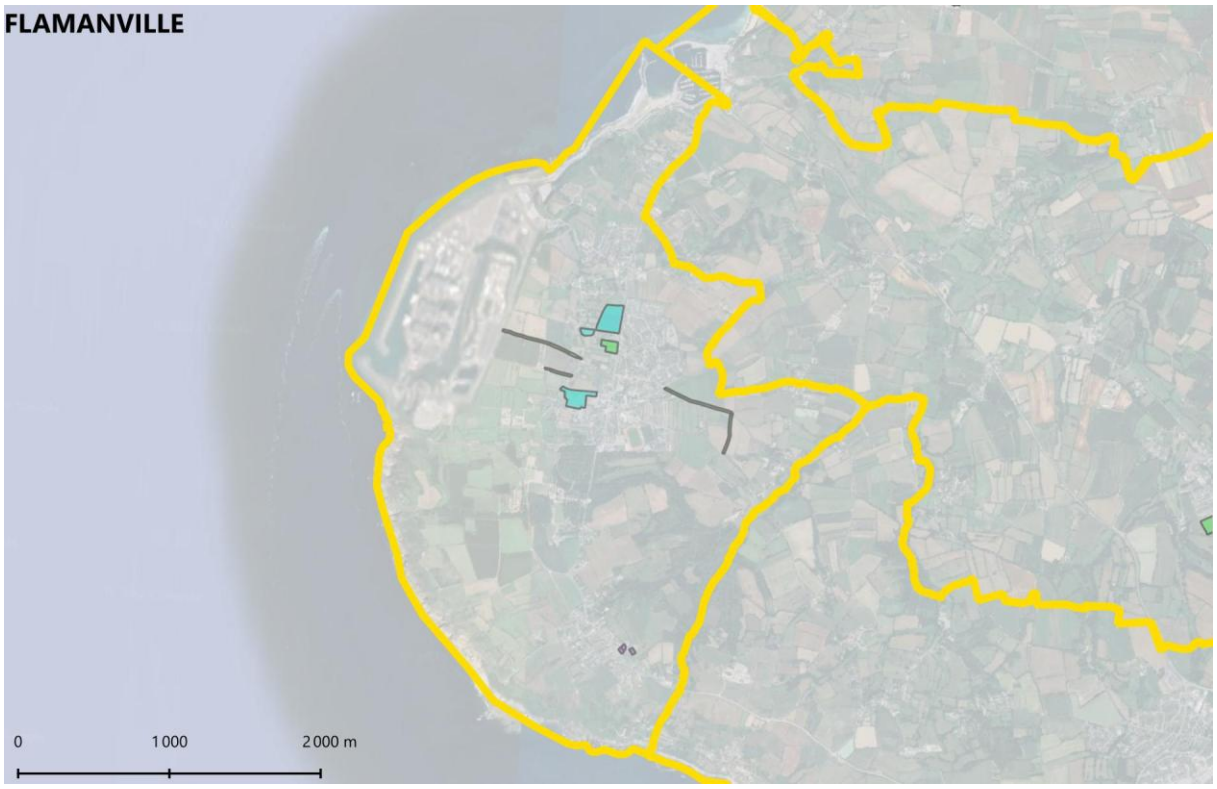
Zones 1AUx

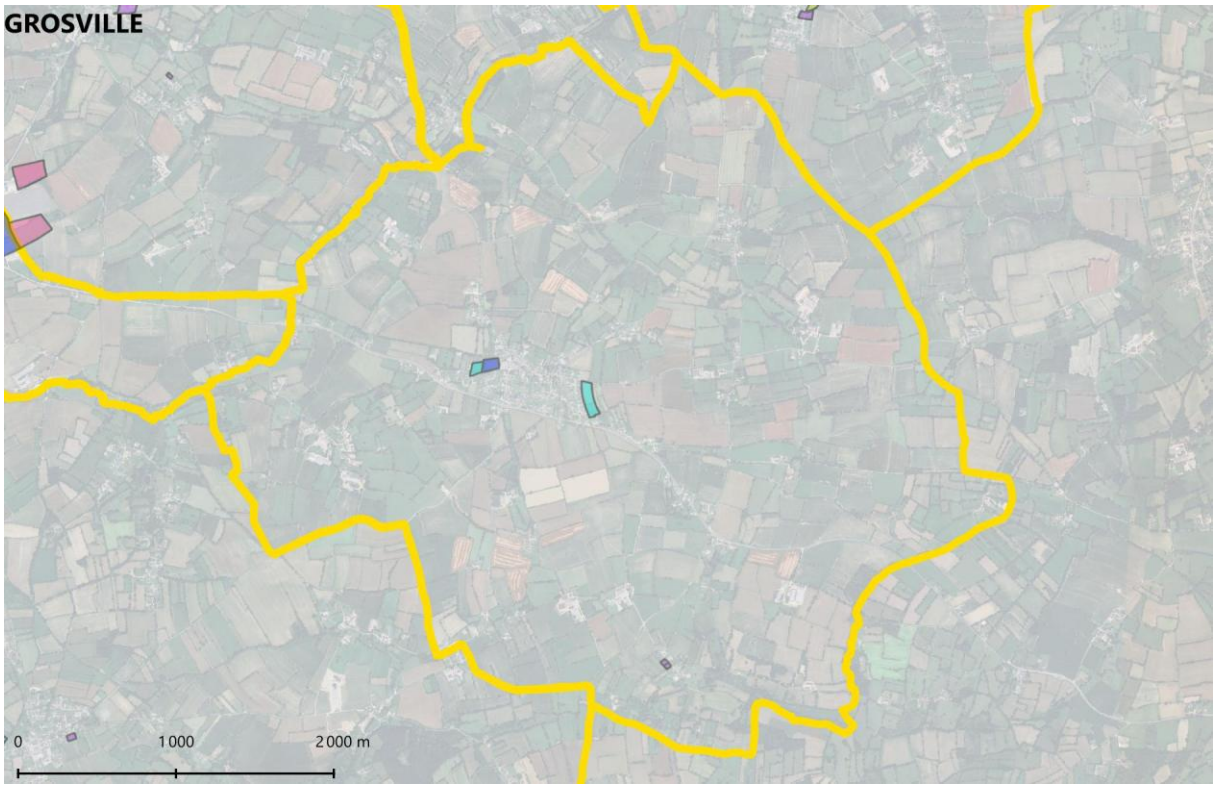
Zones 2AUa

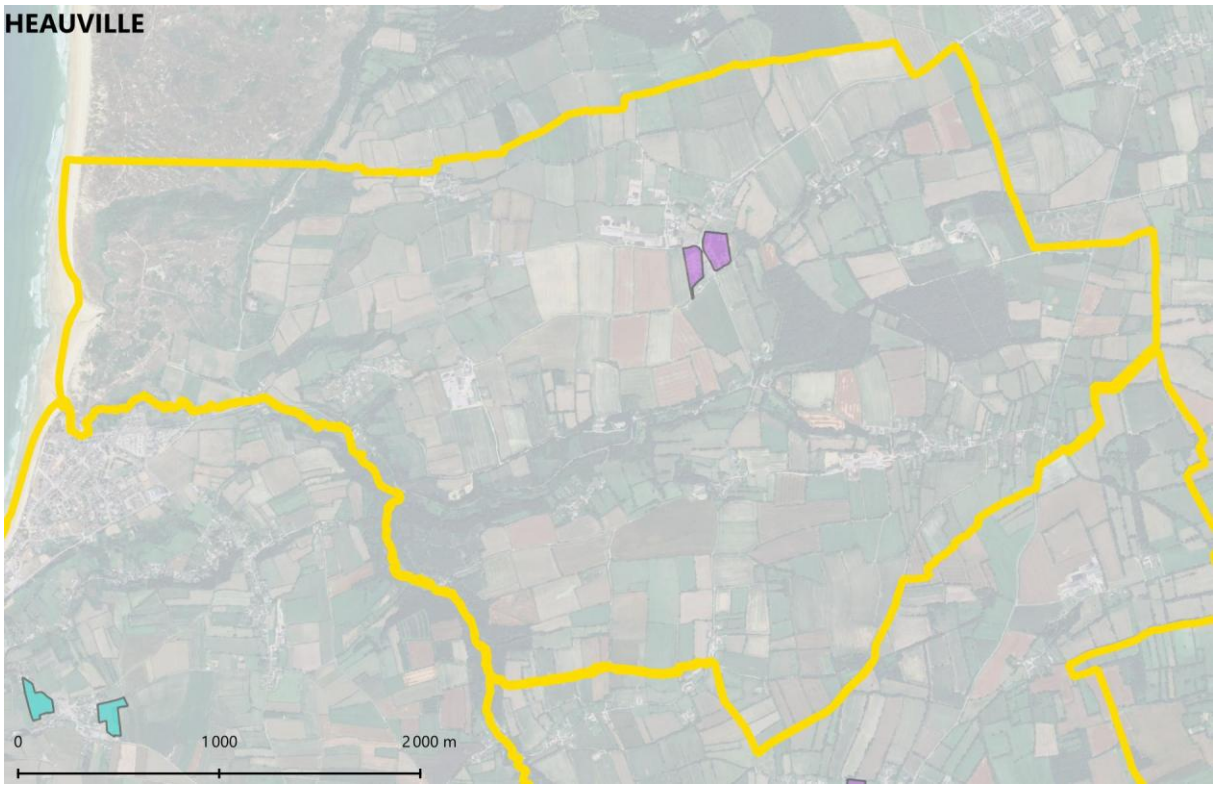
Zones 2AUx

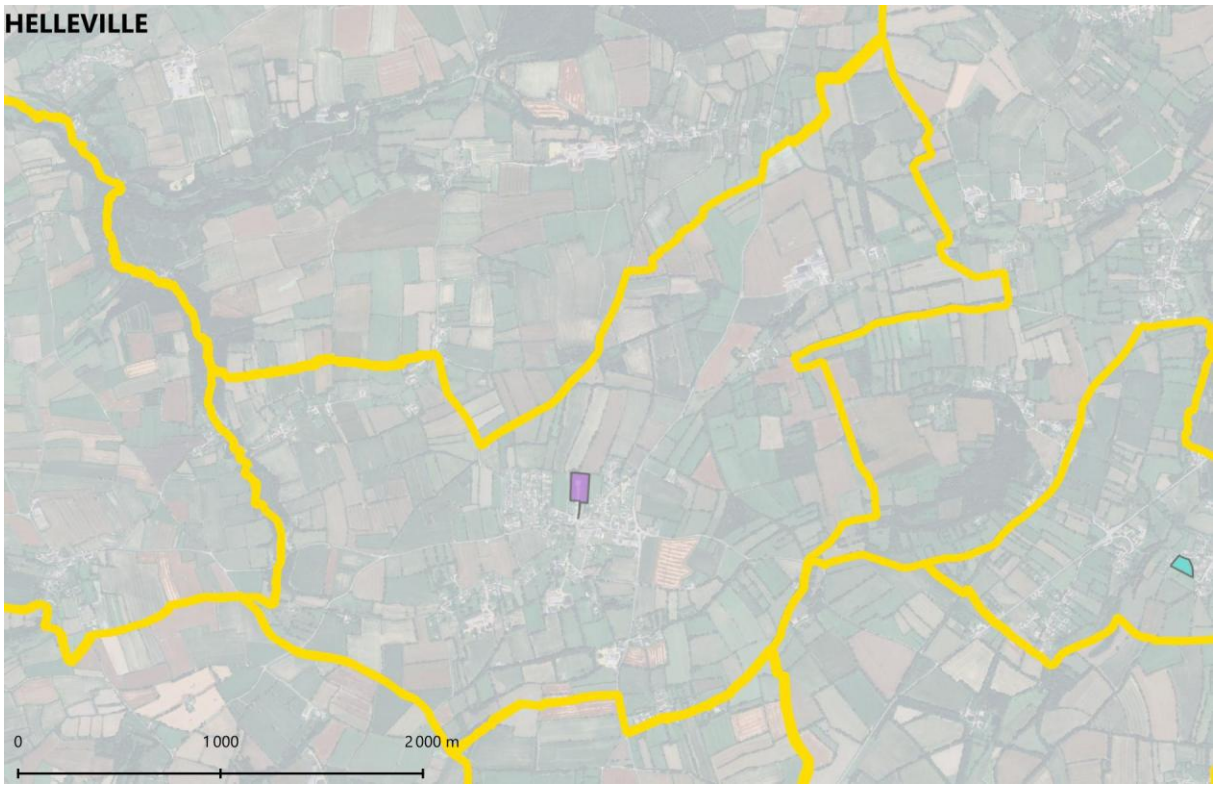


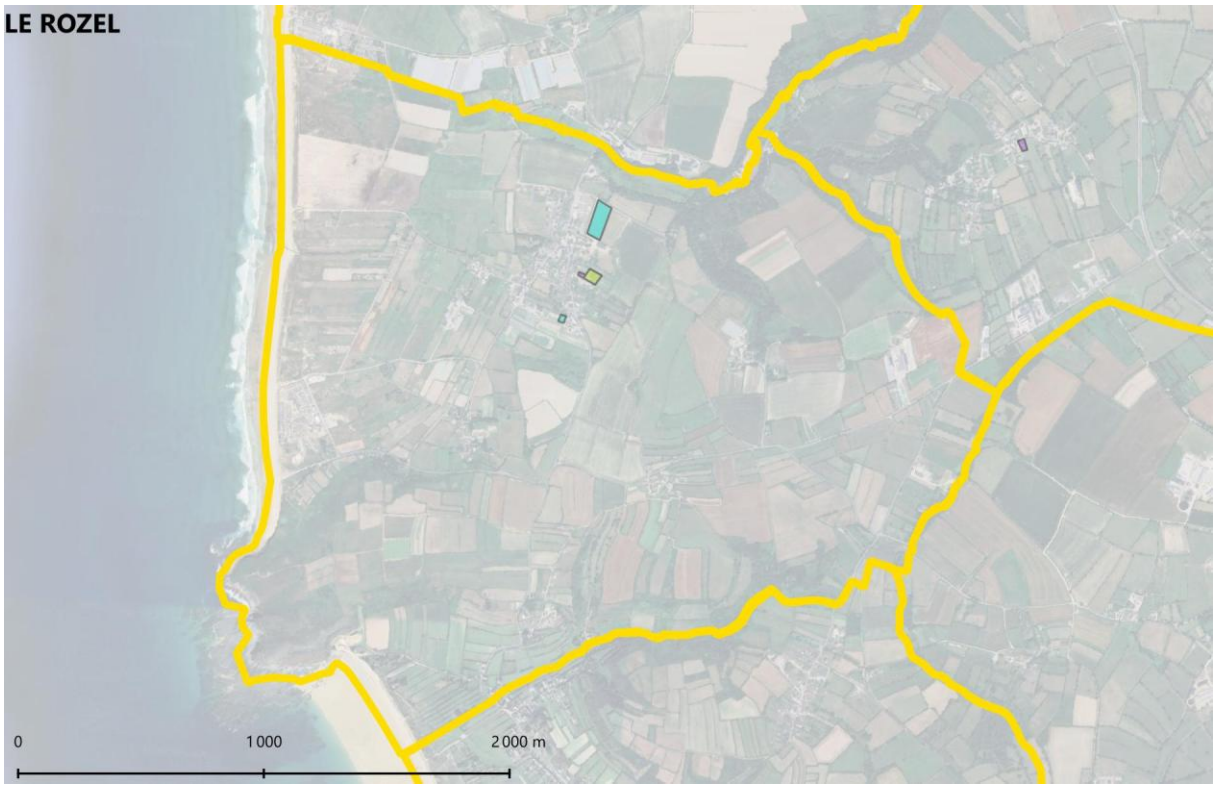

BRICQUEBOSQ
0
1000
2000 m

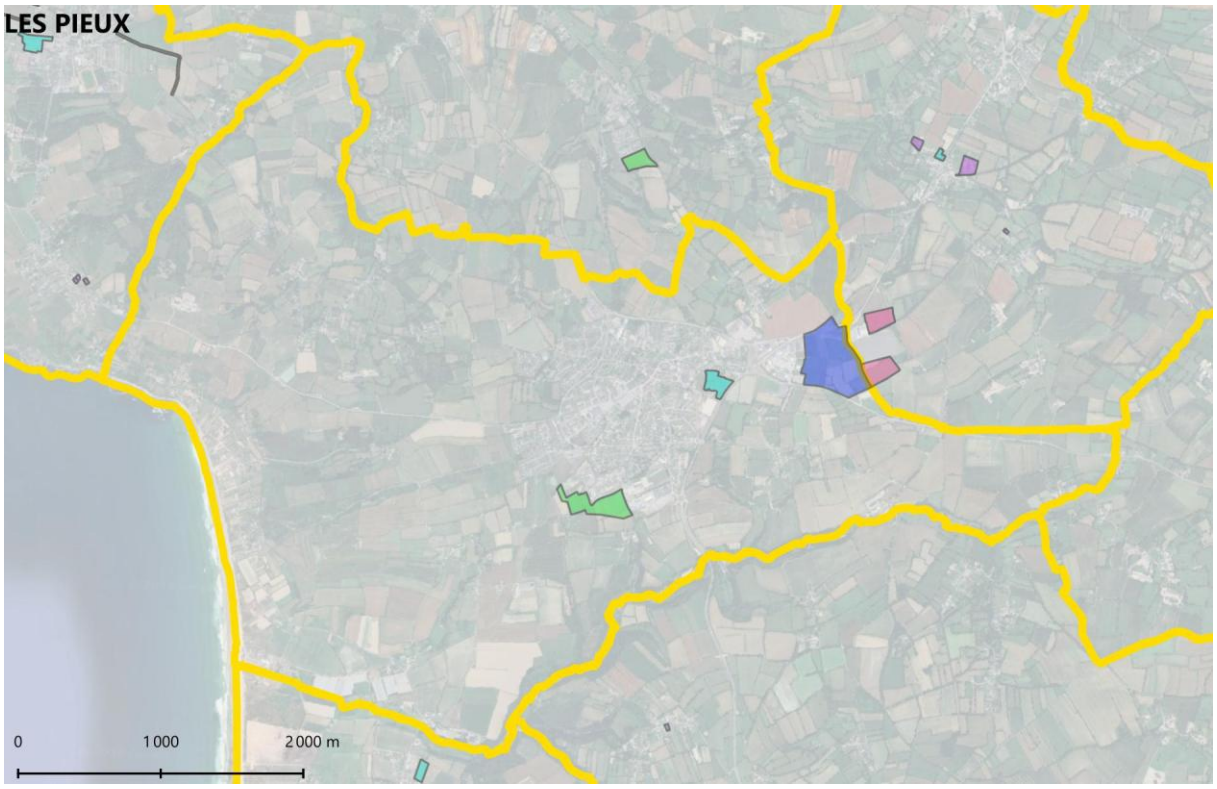

FLAMANVILLE
0
1000
2000 m

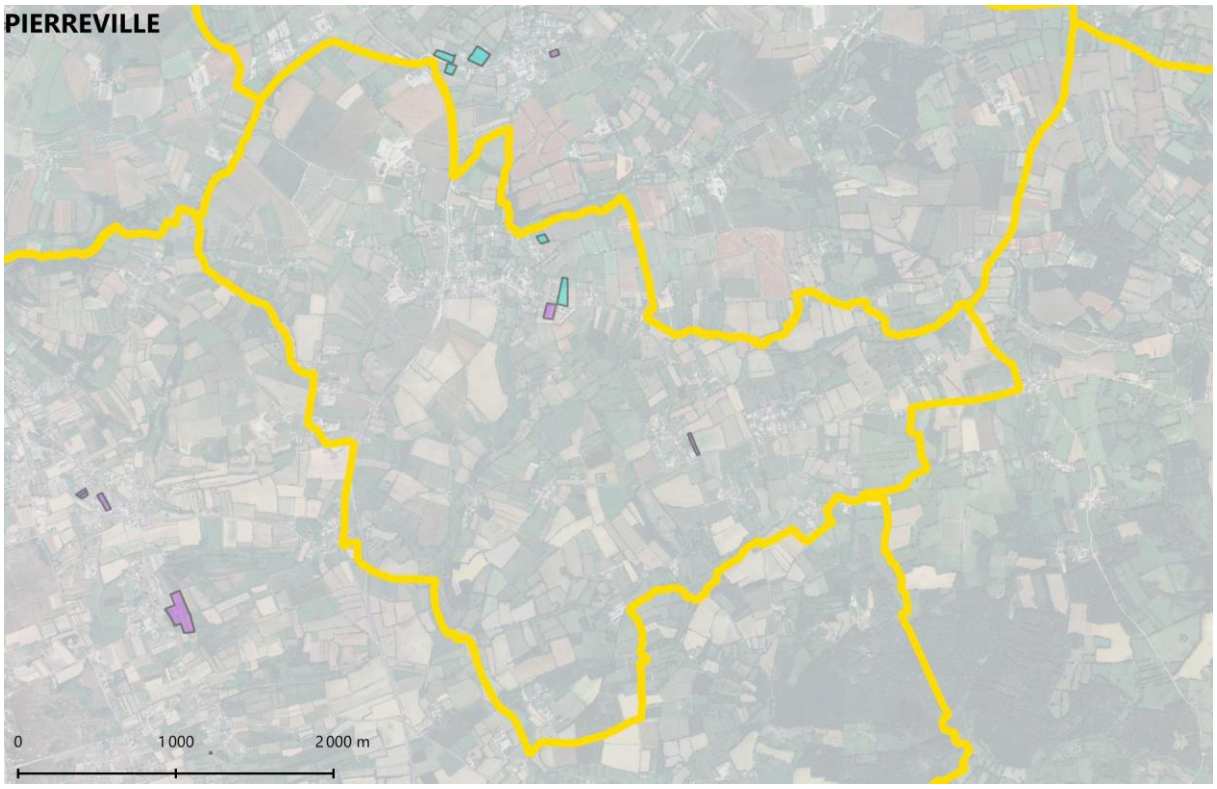

GROSVILLE
0
1000
2000 m

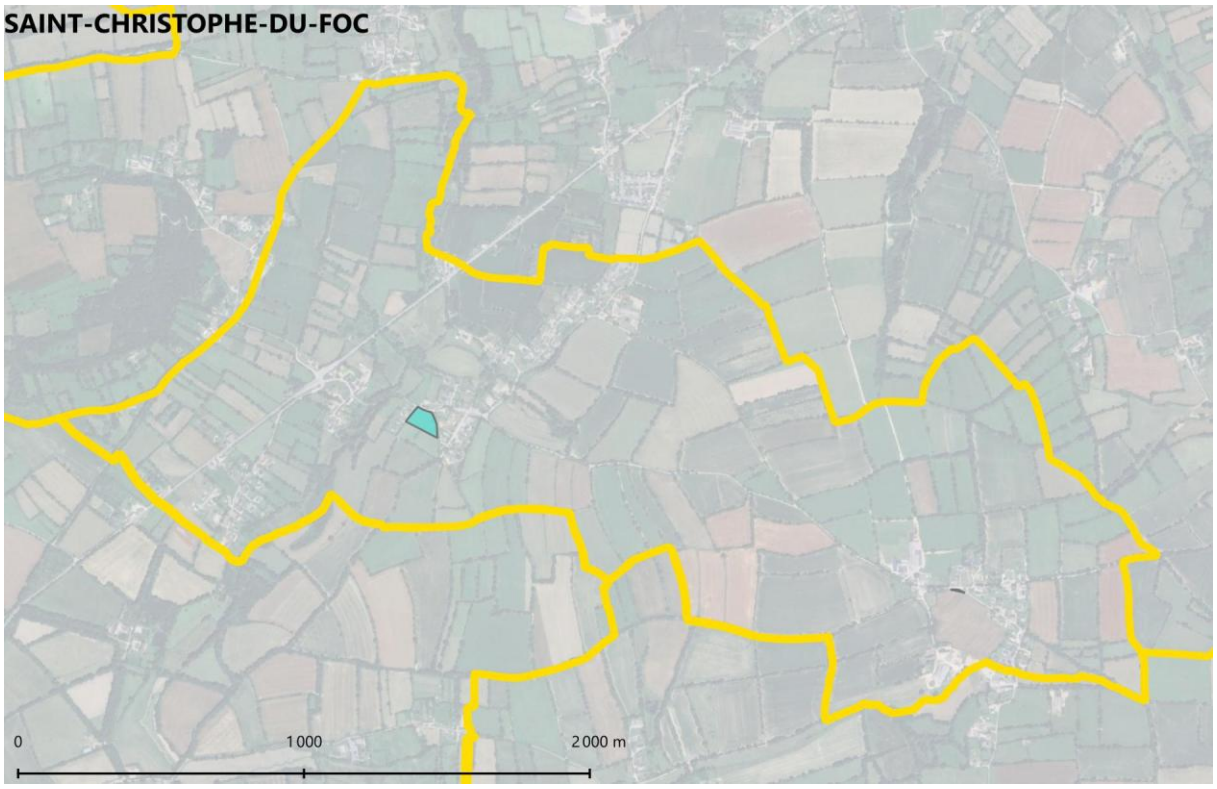

HEAUVILLE
0
1000
2000 m

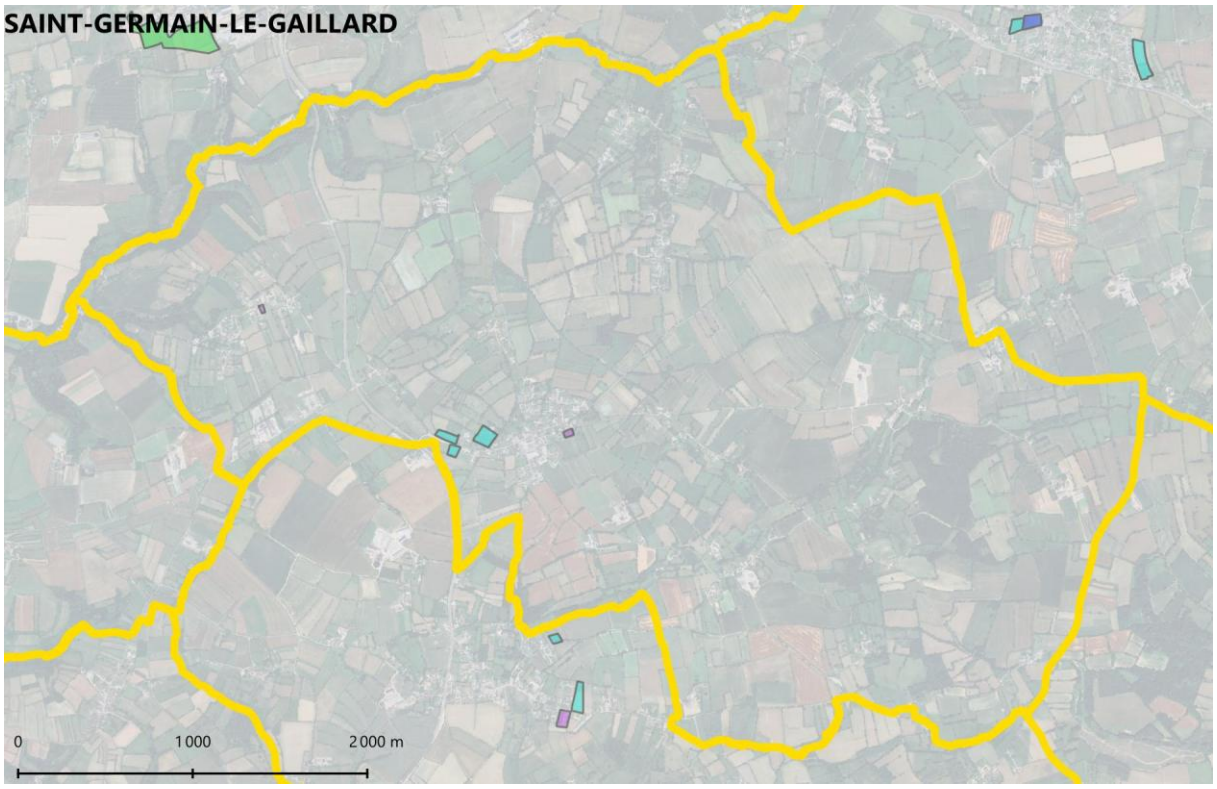

HELLEVILLE
0
1 000
2 000 m

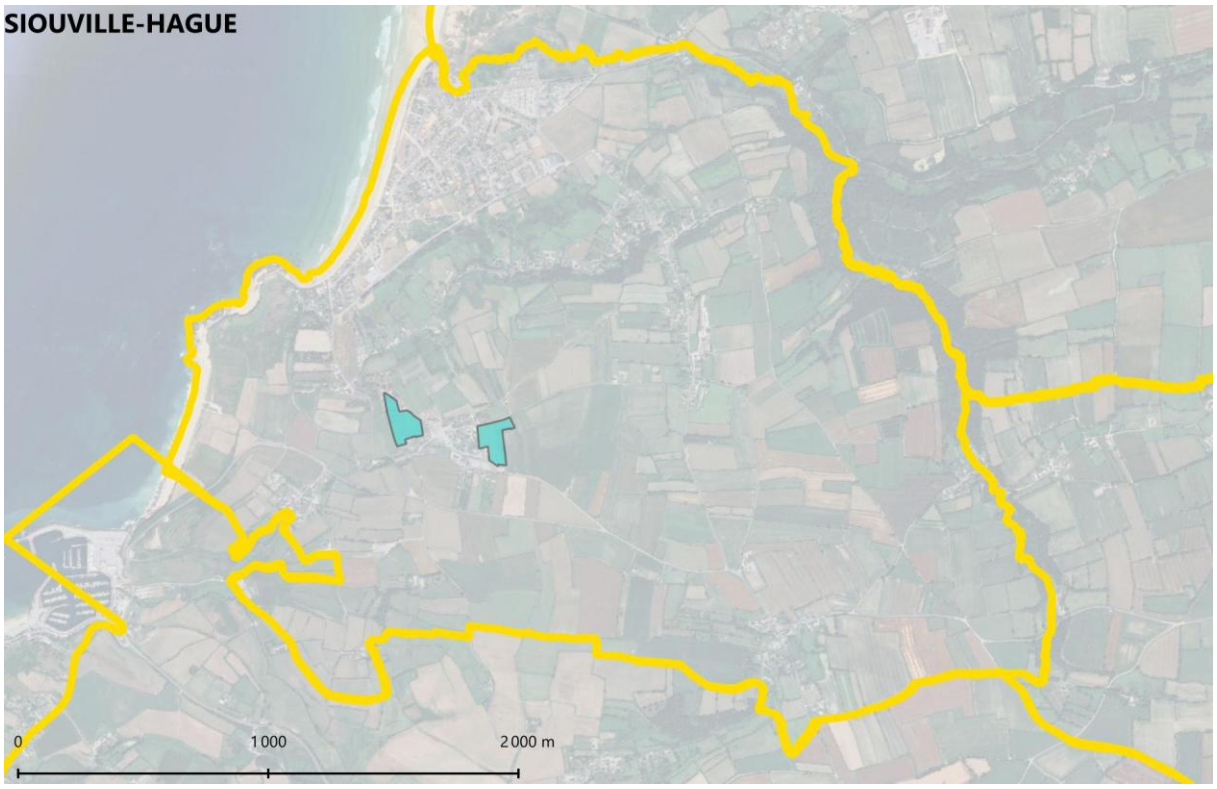

LE ROZEL
0
1 000
2 000 m

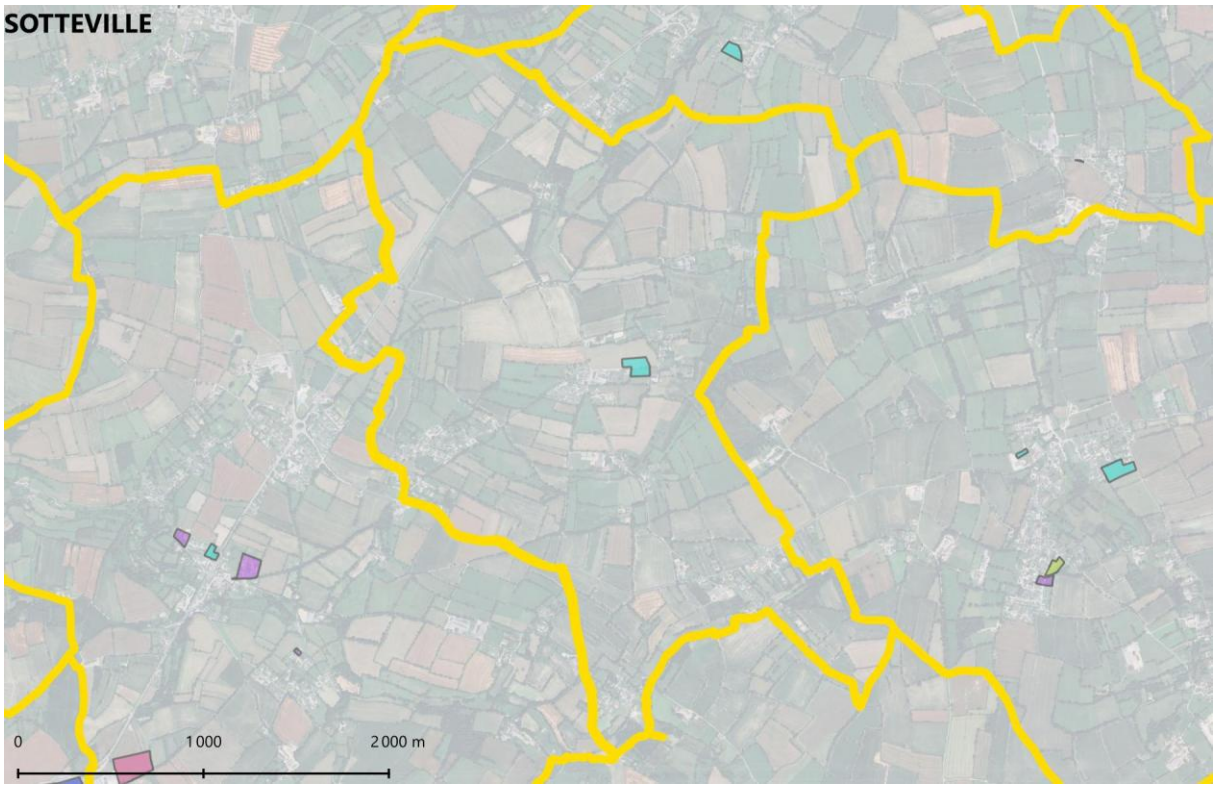

LES PIEUX
0
1 000
2 000 m

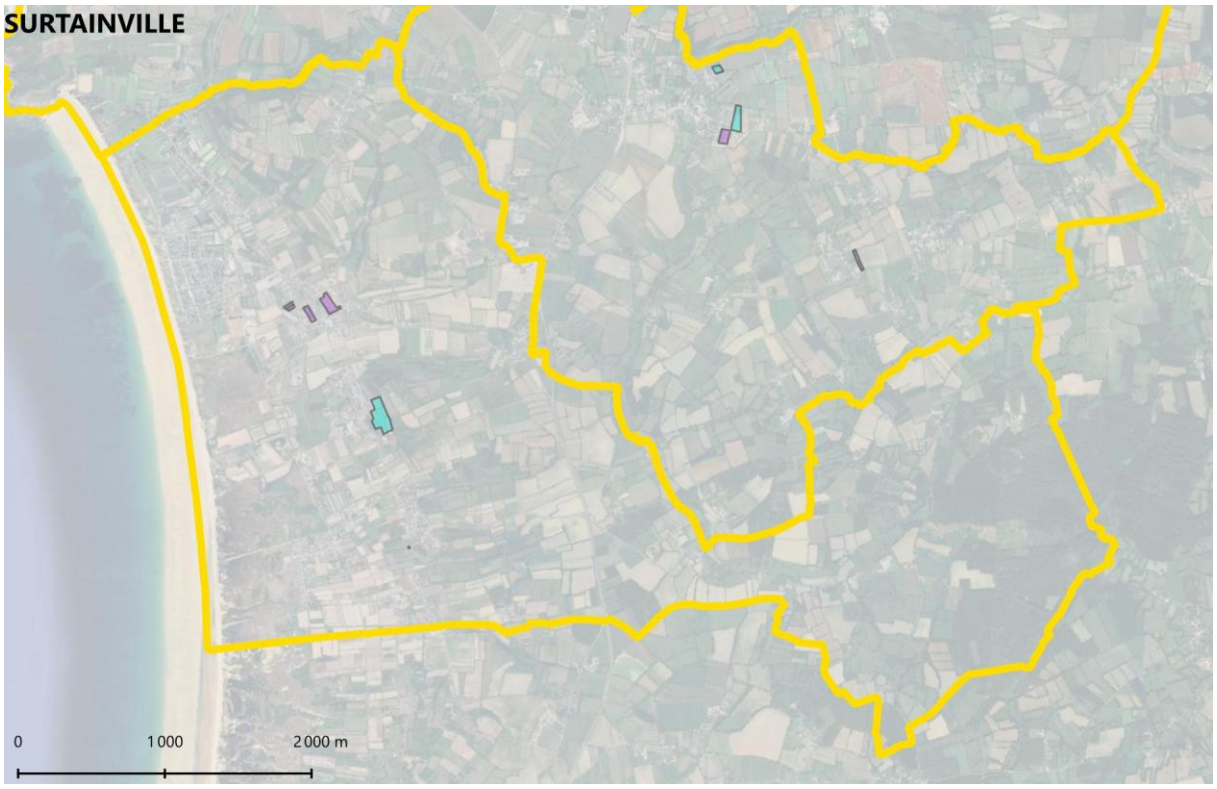

PIERREVILLE
0
1 000
2 000 m

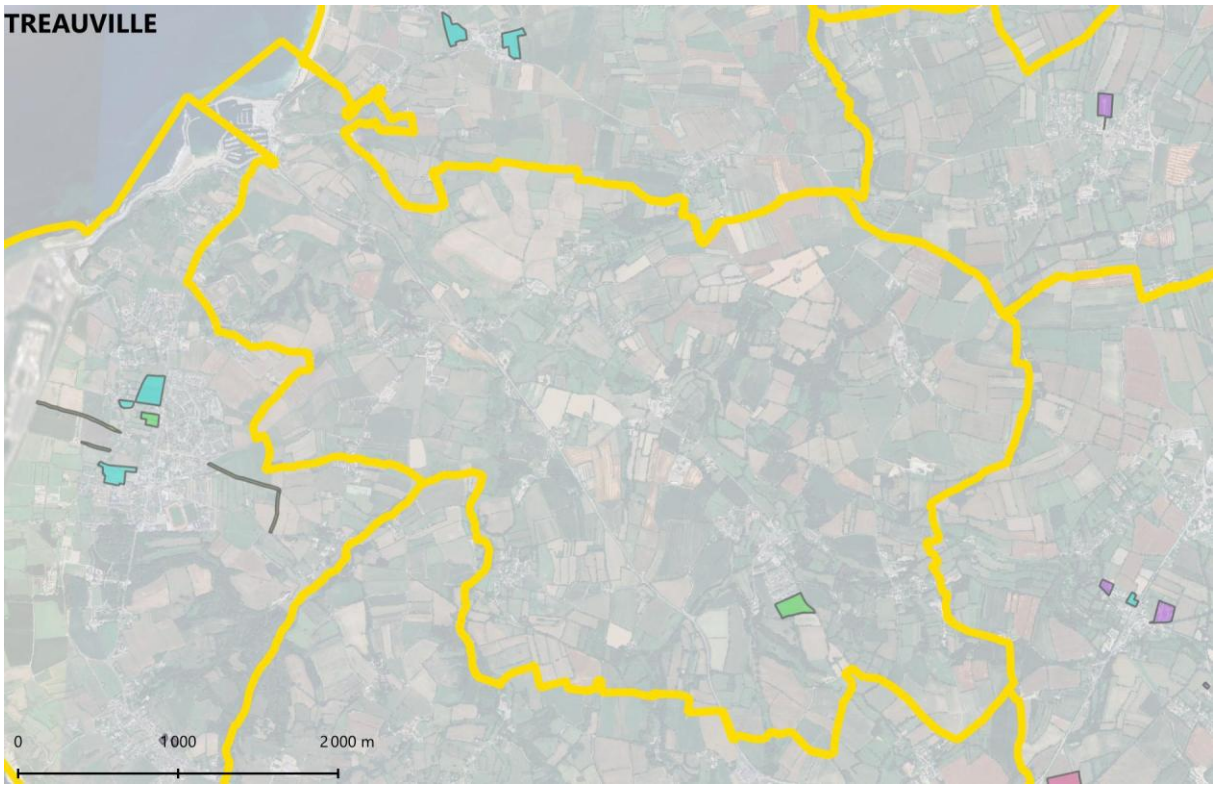

SAINT-CHRISTOPHE-DU-FOC
0
1 000
2 000 m


SAINT-GERMAIN-LE-GAILLARD
0
1 000
2 000 m


SIOUVILLE-HAGUE
0
1 000
2 000 m


SOTTEVILLE
0
1 000
2 000 m


SURTAINVILLE
0
1 000
2 000 m


TREAUVILLE
0
1 000
2 000 m

PLUi

Plan Local d'Urbanisme Infracommunautaire du Cotentin

leCotentin
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION