

Publié le 08/10/2024



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU COTENTIN

Délibération n° DEL2024_116

OBJET : Délibération précisant les modalités de mise à disposition du public concernant la modification simplifiée n°2 de Les Moitiers d'Allonne

Exposé

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Les Moitiers d'Allonne approuvé le 22 juillet 2003, a déjà fait l'objet de plusieurs évolutions.

La commune de Les Moitiers d'Allonne souhaite faire évoluer son PLU afin de permettre le changement de zonage d'une partie de la zone 1AU (zone réservée à l'urbanisation sous forme d'opérations à vocation principale d'habitat) en zone UC (secteur d'extension des zones agglomérées). Cette transformation vise à permettre le développement d'activités en lien avec les sports-nautiques, comme une école de surf, sur les parcelles OA 1055 et 1056 au village d'Hattainville. De plus, un parking mutualisé pourrait être réalisé afin d'organiser par exemple un marché estival.

Ce projet de modification permettrait de conforter la fréquentation touristique du secteur, liée entre autres à la présence d'habitations légères de loisirs au Sud du village d'Hattainville, de gîtes et d'un camping proche des dunes.

Complémentairement, la collectivité entend limiter l'imperméabilisation des sols en lien avec le stationnement, en retouchant l'article 12 de la zone UC concernée.

Par arrêté n°A025-2024 en date du 12 juin 2024, le Président de la Communauté d'Agglomération du Cotentin a prescrit cette modification simplifiée.

La présente délibération vise donc, conformément à l'article L.153-47 du Code de l'urbanisme, à définir les modalités de mise à disposition au public du projet d'évolution du PLU de Les Moitiers d'Allonne dans le cadre d'une deuxième modification simplifiée.

Délibération

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales notamment l'article 5216-5 I 2° portant compétence de la Communauté d'Agglomération du Cotentin en Plan Local d'Urbanisme, document en tenant lieu et carte communale,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les dispositions des articles L.153-45 et L.153-48 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Les Moitiers d'Allonne approuvé le 22 juillet 2003, dans sa dernière version issue de la modification simplifiée n°1 approuvée le 20 décembre 2018,

Vu l'arrêté préfectoral en date du 4 novembre 2016 portant création de la Communauté d'Agglomération du Cotentin issue de la fusion des Communautés de communes de Douve et Divette, des Pieux, de la Côte des Isles, de la Vallée de l'Ouve, de Cœur du Cotentin, de la région de Montebourg, du Val de Saire, du canton de Saint-Pierre-Eglise, de la Saire et de l'extension aux communes nouvelles de Cherbourg-en-Cotentin et de La Hague,

Vu l'arrêté n°A025-2024 du Président de la Communauté d'Agglomération du Cotentin en date du 12 juin 2024 prescrivant la modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de Les Moitiers d'Allonne,

Vu l'avis n°MRAe 2024-5473 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale en date du 5 septembre,

Considérant la nécessité de faire évoluer le PLU de Les Moitiers d'Allonne pour ajuster le règlement écrit et procéder à une correction du règlement graphique du PLU,

Considérant que les modifications envisagées n'ont pas pour effet de :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- réduire une protection édictée en raison de risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- induire de graves nuisances.

Considérant qu'en application des dispositions de l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme, les évolutions ne sont également pas de nature à :

- majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- diminuer ces possibilités de construire,
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Le conseil communautaire a délibéré (Pour : 173 - Contre : 0 - Abstentions : 8) pour :

- **Décider** d'organiser la mise à disposition du public du projet de la première modification simplifiée du PLU de Les Moitiers d'Allonne pendant un mois accompagné des avis émis par les personnes publiques associées et la commune de Les Moitiers d'Allonne concernée selon les modalités suivantes :
 - Le dossier de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme pourra être consulté :
 - A la Mairie de Les Moitiers d'Allonne aux horaires habituels d'ouverture au public,

- Au siège administratif de la Communauté d'Agglomération du Cotentin : Hôtel Atlantique, boulevard Félix Amiot à Cherbourg-en-Cotentin aux horaires habituels d'ouverture au public,
 - Sur internet à partir du lien qui sera communiqué sur le site internet de la Communauté d'Agglomération du Cotentin : www.lecotentin.fr,
- Le public pourra formuler ses observations, son point de vue et ses propositions en les consignnant sur :
- un registre papier côté et paraphé par le Président de la Communauté d'Agglomération du Cotentin tenu à la disposition du public au siège administratif de la Communauté d'Agglomération du Cotentin : Hôtel Atlantique, boulevard Félix Amiot à Cherbourg-en-Cotentin aux jours et heures d'ouverture,
 - un registre papier secondaire côté et paraphé par le Président de la Communauté d'Agglomération du Cotentin tenu à la disposition du public à la mairie de Les Moitiers d'Allonne aux jours et heures d'ouverture,
 - un registre dématérialisé accessible dont le lien se trouvera sur le site internet de la Communauté d'Agglomération du Cotentin : www.lecotentin.fr,

Le public sera informé par un avis de mise à disposition du dossier de modification simplifiée, précisant l'objet de la modification simplifiée n°2 du PLU, les lieux et les heures où le public pourra consulter le dossier et formuler des observations sera affiché en Mairie et au siège administratif de la Communauté d'Agglomération du Cotentin, inséré sur son site internet et publié dans un journal diffusé dans le département au moins 8 jours avant le début de cette mise à disposition,

- **Dire** que le dossier tenu à la disposition du public comprend :
- L'arrêté prescrivant la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme du 12 juin 2024,
 - Une notice présentant le projet de modification simplifiée et l'exposé de ses motifs,
 - Les avis des personnes publiques associées (PPA) qui auront été adressés à la commune,
- **Dire** que les modalités de mise à disposition du public ainsi définies par le Conseil communautaire seront portées à connaissance du public au moins huit jours avant le début de la mise à disposition par avis :
- Publié en caractère apparents dans un journal diffusé dans le département,
 - Affiché au siège administratif de la Communauté d'Agglomération du Cotentin (et pendant toute la durée de la mise à disposition),
 - Affiché en mairie de Les Moitiers d'Allonne (et pendant toute la durée de la mise à disposition),
- **Préciser** que, conformément aux articles L153-47 du Code de l'urbanisme, à l'issue de la mise à disposition, le Président de la Communauté d'Agglomération du Cotentin en présentera le bilan devant le Conseil communautaire, qui en délibérera et adoptera le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du publics,
- **Préciser** que, conformément aux articles R153-30 et R153-21 du Code de l'urbanisme :

- La présente délibération est affichée pendant un mois au siège administratif de la Communauté d'Agglomération du Cotentin et en mairie de Les Moitiers d'Allonne,
 - Mention de cette présente délibération en caractère apparent dans un journal diffusé dans le département,
 - Publication de la présente délibération sur le site internet de la Communauté d'Agglomération du Cotentin,
- **Autoriser** le Président ou son délégataire à signer toute pièce nécessaire à l'exécution de la présente délibération,
- **Dire** que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours auprès du tribunal administratif de Caen (par voie postale au 3 rue Arthur Leduc 14000 Caen ou par voie dématérialisée via l'application « Télérecours citoyens » sur le site www.telerecours.fr) dans un délai de deux mois à compter de sa transmission au représentant de l'Etat et de l'accomplissement des formalités de publicité requises.

LE PRESIDENT,

LE SECRETAIRE DE SEANCE,

David MARGUERITTE

Alexandrina LE GUILLOU

Annexe(s) :

Notice_présentation_MS_Moitiers-d'Allonne

Avis_conforme_MRAe_Moitiers-d'Allonne

26 SEPTEMBRE 2024

Date d'envoi de la convocation : le 16/09/2024

Nombre de membres : 192

Nombre de présents : 158

Nombre de votants : 177

A l'ouverture de la séance

Secrétaire de séance : LE GUILLOU Alexandrina

L'an deux mille vingt quatre, le jeudi 26 septembre, le Conseil de la Communauté d'Agglomération du Cotentin, dûment convoqué, s'est réuni au complexe sportif Marcel Lechanoine à Valognes à 18h00 sous la présidence de David MARGUERITTE,

Etaient présents :

AMBROIS Anne, AMIOT André, AMIOT Florence (Jusqu'à 21h00), VIDEGRAIN Arlette suppléante de AMIOT Guy, AMIOT Sylvie, ANNE Philippe, ANTOINE Joanna, ASSELINE Etienne, ASSELINE Yves, BARBÉ Stéphane, BAUDRY Jean-Marc, BERHAULT Bernard, BERNARD Christian (Jusqu'à 20h24), BERTEAUX Jean-Pierre, BIHEL Catherine, BLESTEL Gérard, BOUSSELMAME Nouredine, BRANTHOMME Nicole, BRANTONNE Pascal, BRIENS Eric, BRISSET Franck (Jusqu'à 20h19), BROQUAIRE Guy, BUHOT Sophie, BURNOUF Elisabeth, CRIQUET Anne suppléante de CAILLOT Annick, CAPELLE Jacques, CASTELEIN Christèle, CATHERINE Arnaud (A partir de 18h25), CAUVIN Jean-Louis, COLLAS Hubert, COQUELIN Jacques, COUPÉ Stéphanie, RÉTHORÉ Patrick suppléant de CRESPIN Francis, CROIZER Alain, D'AIGREMONT Jean-Marie, DE BOURSETTY Olivier, DENIS Daniel, DESTRES Henri, DIGARD Antoine, DOREY Jean-Marie, DOUCET Gilbert, DUBOIS Ghislain, DUCHEMIN Maurice, DUCOURET Chantal, DUVAL Karine (Jusqu'à 19h31), FAGNEN Sébastien, FAUDEMERE Christian, FIDELIN Benoît, FONTAINE Hervé, FRANCOIS Yves, FRANCOISE Bruno, GANCEL Daniel, GASNIER Philippe, GENTILE Catherine, GERVAISE Thierry, GILLES Geneviève, GIOT Gilbert, GODAN Dominique, GUILBERT Joël, GUILLEMETTE Nathalie, HAMEL Estelle, HAMON Myriam, HAMON-BARBÉ Françoise, HARDY René, HAYÉ Laurent (A partir de 18h22), HEBERT Dominique, HELAOUET Georges, HERVY Isabelle, HERY Sophie, HOULLEGATTE Valérie, HULIN Bertrand, HUREL Karine, HURLLOT Juliette, JEANNE Dominique, JOUANNEAULT Tony, LAFOSSE Michel, LAINÉ Sylvie, LAMORT Philippe, LANGLOIS Hubert, LE BLOND Auguste, LE DANOIS Francis, LE GUILLOU Alexandrina, LE POITTEVIN Lydie, LEBRETON Robert, LECHATREUX Jean-René, LECHEVALIER Isabelle, LECOURT Marc, LEFAIX-VERON Odile, LEFAUCONNIER François (A partir de 18h32), LEFAUCONNIER Jean, LEFER Denis (A partir de 18h31), LEFEVRE Hubert, LEFRANC Bertrand (A partir de 18h25), LEGOUET David, LEGOUPIL Jean-Claude, LEJAMTEL Ralph, LELONG Gilles, LELOUEY Dominique, LEMENUEL Dominique, LEMOIGNE Jean-Paul, LEMOIGNE Sophie, LEMOINE Morgan, LEMONNIER Charles suppléant de LEMONNIER Hubert, LEPETIT Gilbert, LEPLEY Bruno, LEPOITTEVIN Sonia, LEQUERTIER Colette, LEQUILBEC Frédéric, LERENDU Patrick, LEROSSIGNOL Françoise, LEROUX Patrice, DURUEL Christophe suppléant de LEVAVASSEUR Jocelyne, MABIRE Edouard, MADELEINE Anne, MAGHE Jean-Michel, MAHIER Manuela, MARGUERIE Jacques, MARGUERITTE Camille, MARGUERITTE David, FONTAINE Isabelle suppléante de MARIE Jacky, MARTIN Patrice, MARTIN Serge, MARTIN-MORVAN Véronique, MAUQUEST Jean-Pierre, MEDERNACH Françoise, MIGNOT Henri, MORIN Daniel, COUVREUR Pascale suppléante de MOUCHEL Evelyne, MOUCHEL Jacky, MOUCHEL Jean-Marie, OLIVIER Stéphane, PARENT Gérard, PELLERIN Jean-Luc, PERRIER Didier, VAUTIER Lionel suppléant de PIQUOT Jean-Louis, PLAINEAU Nadège,

POIGNANT Jean-Pierre, POISSON Nicolas, PROVAUX Loïc suppléant de RENARD Jean-Marie, ROCQUES Jean-Marie, RODIER Chantal, ROUELLÉ Maurice, BOURY Frédérique suppléante de ROUSSEAU François, SANSON Odile, SCHMITT Gilles, SIMON François, SIMONIN Philippe, SOINARD Philippe, SOLIER Luc, SOURISSE Claudine, TARIN Sandrine (A partir de 19h08), TAVARD Agnès, THOMINET Odile, TINCELIN Christiane, TOLLEMER Jean-Pierre, VARENNE Valérie, VASSAL Emmanuel, VASSELIN Jean-Paul, VIGER Jacques, VILLETTE Gilbert, VIVIER Nicolas, VIVIER Sylvain.

Ont donné procurations

AMIOT Florence à PERRIER Didier (A partir de 21h00), ARRIVÉ Benoît à HEBERT Dominique, BALDACCI Nathalie à LANGLOIS Hubert, BELLIOU DELACOUR Nicole à DENIS Daniel, BERNARD Christian à BERHAULT Bernard (A partir de 20h24), BOTTA Francis à HELAOUET Georges, BRISSET Franck à FIDELIN Benoît (A partir de 20h19), DUBOST Nathalie à GUILLEMETTE Nathalie, DUVAL Karine à FAGNEN Sébastien (A partir de 19h31), GOURDIN Sédrick à POIGNANT Jean-Pierre, GRUNEWALD Martine à BOUSSELMAME Noureddine, HEBERT Karine à BROQUAIRE Guy, LE CLECH Philippe à GERVAISE Thierry, LAMOTTE Jean-François à GANCEL Daniel, LECOQ Jacques à PARENT Gérard, LEFER Denis à MARTIN-MORVAN Véronique (Jusqu'à de 18h31), LEJEUNE Pierre-François à VASSAL Emmanuel, LEONARD Christine à LE DANOIS Francis, LEPOITTEVIN Gilbert à SOURISSE Claudine, PECORARO Yvonne à VIVIER Nicolas, PIC Anna à GENTILE Catherine, TARIN Sandrine à FRANCOISE Bruno (Jusqu'à 19h08), VANSTEELANT Gérard à LE GUILLOU Alexandrina.

Absents/Excusés :

BROQUET Patrick, FALAIZE Marie-Hélène, GOSSELIN Bernard, GROULT André, JOZEAU-MARIGNE Muriel, LE PETIT Philippe, LEMONNIER Thierry, LESEIGNEUR Jacques, LETERRIER Richard, MABIRE Caroline, PERROTTE Thomas.



Département de

Envoyé en préfecture le 04/10/2024

Reçu en préfecture le 04/10/2024

Publié le

ID : 050-200067205-20241004-DEL2024_116-DE



Modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme des Moitiers-d'Allonne

Notice de présentation

DOSSIER DE CONSULTATION



SIEGE

210 Rue Alexis de Tocqueville

Parc d'Activités du Golf

50 000 SAINT LO

Tel 02 33 75 62 40

Fax 02 33 75 62 47

✉ contact@planis.fr

www.planis.fr



SOMMAIRE

1. CONTEXTE	3
2. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE	4
2.1 SITUATION GEOGRAPHIQUE	4
2.2 DONNEES DEMOGRAPHIQUES	5
2.3 OCCUPATION DU SOL	6
2.4 L'HABITAT SUR LA COMMUNE	7
3. PRESENTATION DU PROJET	8
3.1 LOCALISATION DU PROJET	8
3.2 PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	9
3.3 OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE	14
3.4 MODIFICATION APPORTEE AU REGLEMENT ECRIT	18
3.5 MODIFICATION APPORTEE AU REGLEMENT GRAPHIQUE	19
4. PROCEDURES ET JUSTIFICATIONS	20
4.1. PROCEDURE	20
4.2. COMPATIBILITE AVEC LA LOI LITTORAL	22
5. Annexes	26
5.1 ARRETE DU PRESIDENT PRESCRIVANT LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU	26
5.2 DÉCISION DÉLIBÉRÉE DE LA MRAE NORMANDIE	27

1. CONTEXTE

Le Plan Local d'Urbanisme des Moitiers-d'Allonne, a été approuvé le 22 juillet 2003. Depuis son approbation, le PLU a déjà fait l'objet de modifications dont la dernière est une modification simplifiée approuvée par le Conseil Communautaire le 20 décembre 2018.

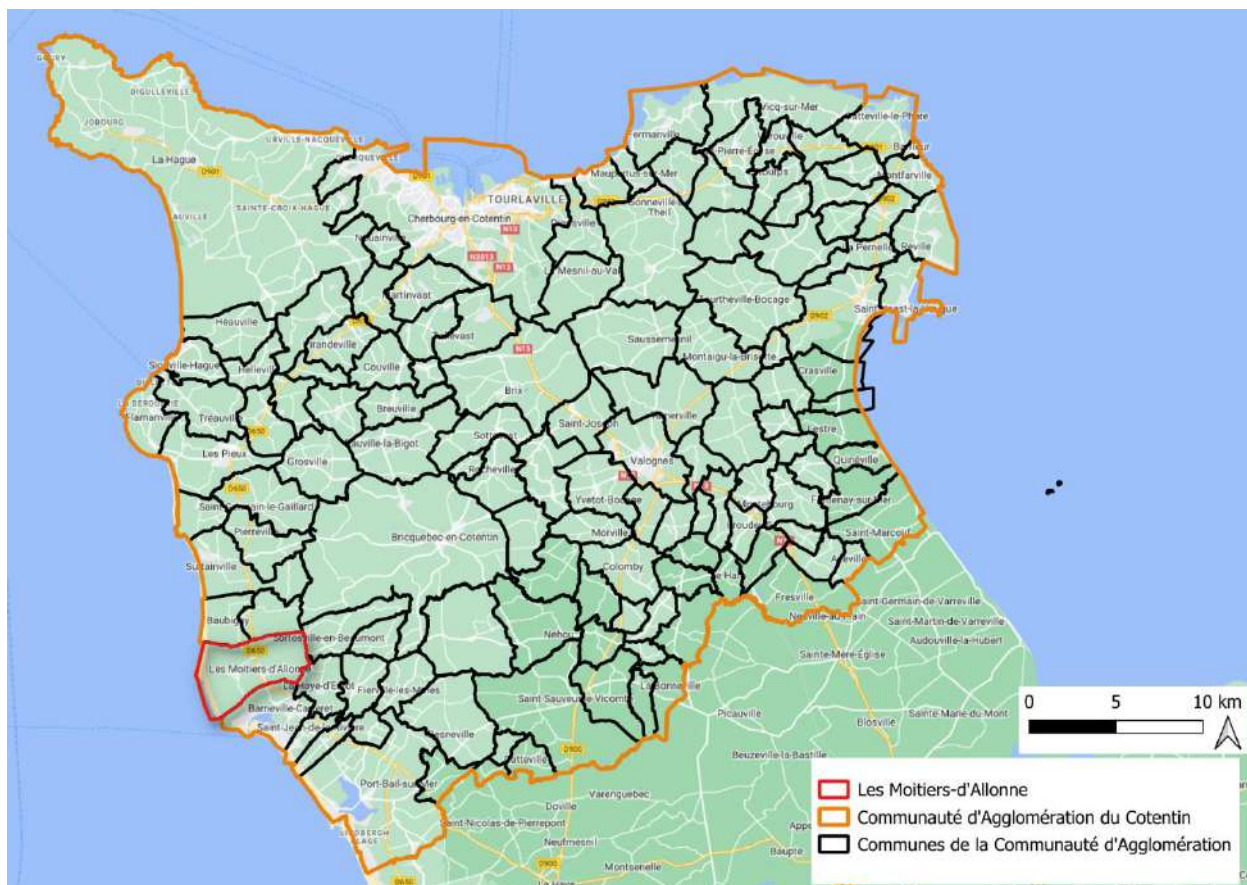
La collectivité souhaite permettre l'accueil d'activités en lien avec les sports-nautiques en zone actuellement à urbaniser à court terme sur Hattainville. De plus, elle voudrait pouvoir aménager un espace mutualisé qui pourrait servir d'aire de stationnement, de place de marché, d'accueil de commerçants ambulants ... et qui permettrait le désenclavement d'un gîte touristique à l'ouest. Complémentairement, la collectivité entend limiter l'imperméabilisation des sols en lien avec le stationnement, en retouchant l'article 12 de la zone UC concernée.

Considérant que les ajustements apportés au PLU des Moitiers-d'Allonne n'imposent pas de révision du PLU conformément à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme et qu'ils s'inscrivent dans les conditions prévues à l'article L.153-45 du code de l'urbanisme, la Communauté d'Agglomération du Cotentin, compétente en matière de gestion et d'élaboration de documents d'urbanisme depuis le 1er janvier 2017, a décidé d'engager une procédure de modification simplifiée du PLU.

2. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

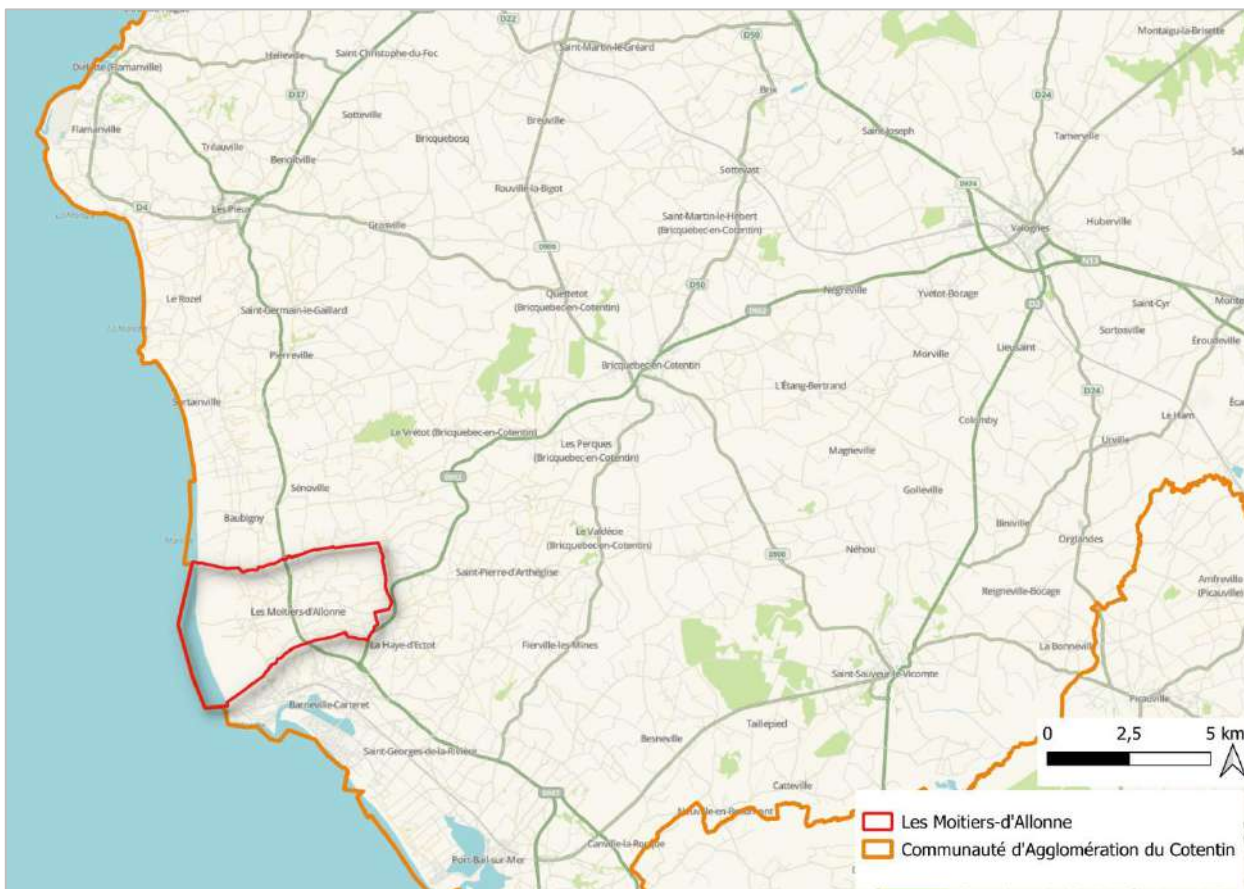
2.1 SITUATION GEOGRAPHIQUE

La commune des Moitiers-d'Allonne se situe sur la côte Ouest du Nord Cotentin. Elle est bordée par la Manche et fait donc partie des communes littorales. La commune est membre de la Communauté d'Agglomération du Cotentin.



Source : PLANIS 2023

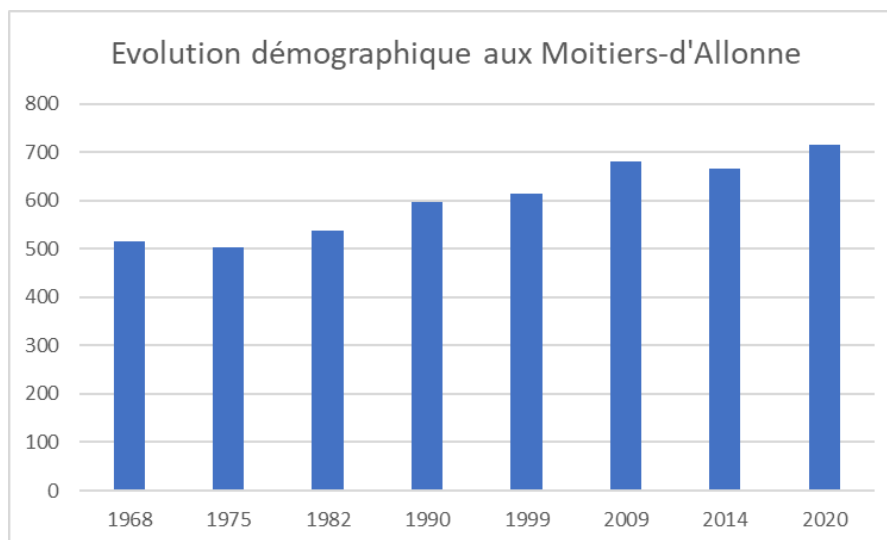
La commune est traversée par la RD 650 ; cette dernière relie Barneville-Carteret au Sud (3 km) à Cherbourg-en-Cotentin au Nord (40 km) en passant par Les Pieux (15 km).



Source : PLANIS 2023

2.2 DONNEES DEMOGRAPHIQUES

La commune des Moitiers-d'Allonne comptait 716 habitants en 2020 (INSEE). Comme en attestent les données de l'INSEE, la population connaît une croissance démographique depuis le milieu des années 1975, avec plus de 200 habitants supplémentaires. La commune est également concernée par une forte fréquentation touristique notamment en période estivale.



2.4 L'HABITAT SUR LA COMMUNE

La commune comptait 66,9% de résidences principales et 25,6% de résidences secondaires en 2020 (soit environ 127 logements), un taux important dû à la position de commune littorale. A noter la présence de nombreux gîtes, particulièrement sur Hattainville (5 sur les 8 existants), non loin du projet d'activité en lien avec les sports-nautiques.

Près de 40 % du parc de logement présent sur le territoire communal est antérieur à 1970. L'habitat plus récent se caractérise par le développement de lotissements pavillonnaires notamment dans le village d'Hattainville et en périphérie du bourg.

Exemple de logement ancien dans le bourg de la commune (secteur UB)



Exemple d'un logement récent dans le village d'Hattainville (secteur UC)



Photos : Planis

3. PRESENTATION DU PROJET

3.1 LOCALISATION DU PROJET

Le projet de la présente modification simplifiée vise notamment à permettre l'accueil d'activités en lien avec les sports-nautiques ainsi que l'aménagement d'un espace mutualisé dédié au stationnement, à l'accueil de commerçants ambulants, d'animations festives.... et qui permettrait le désenclavement d'hébergements touristiques.

Localisation du secteur concerné par la procédure par rapport au zonage du PLU en vigueur

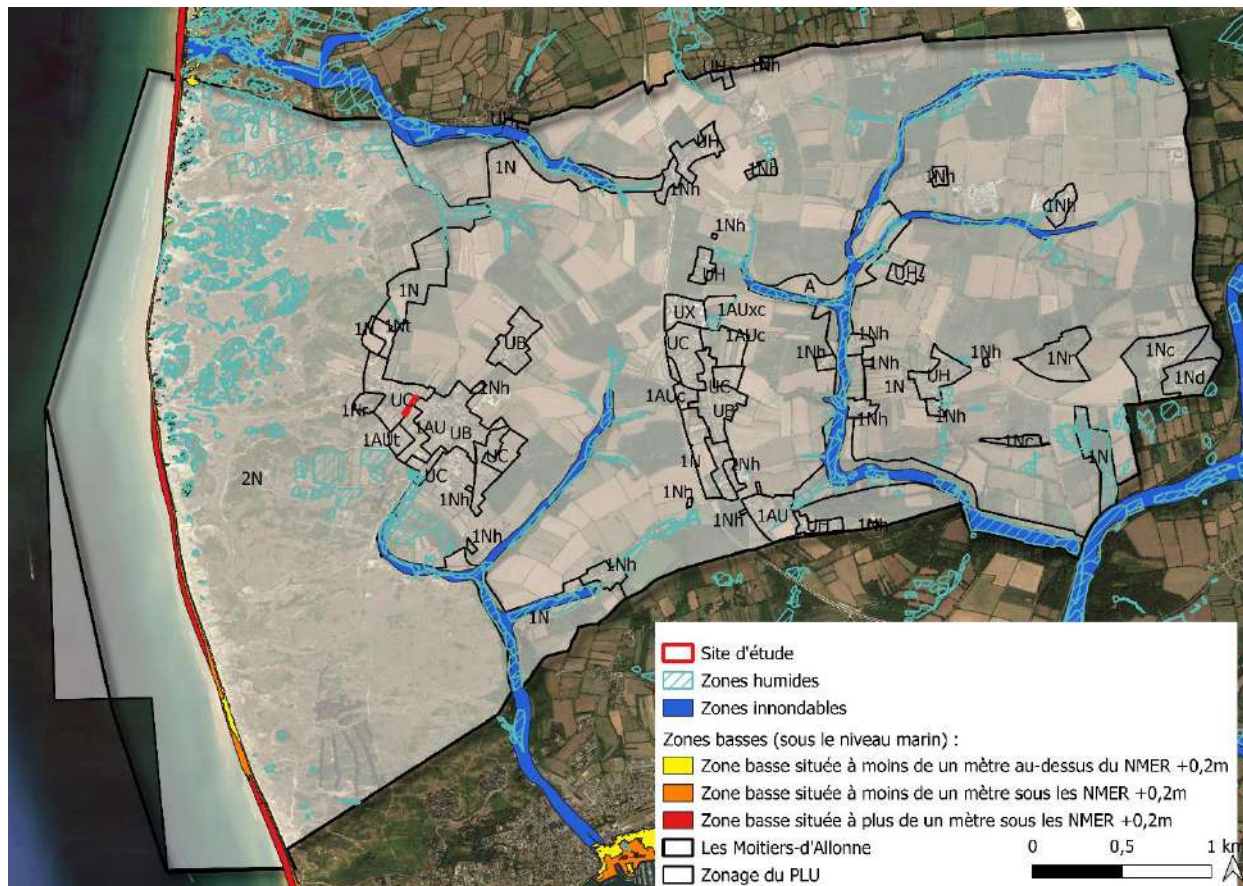


Source : PLU des Moitiers d'Allonne

Les parcelles OA1055 et 1056, ciblées dans la perspective du projet, présentent une surface de 1609 m².

3.2 PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

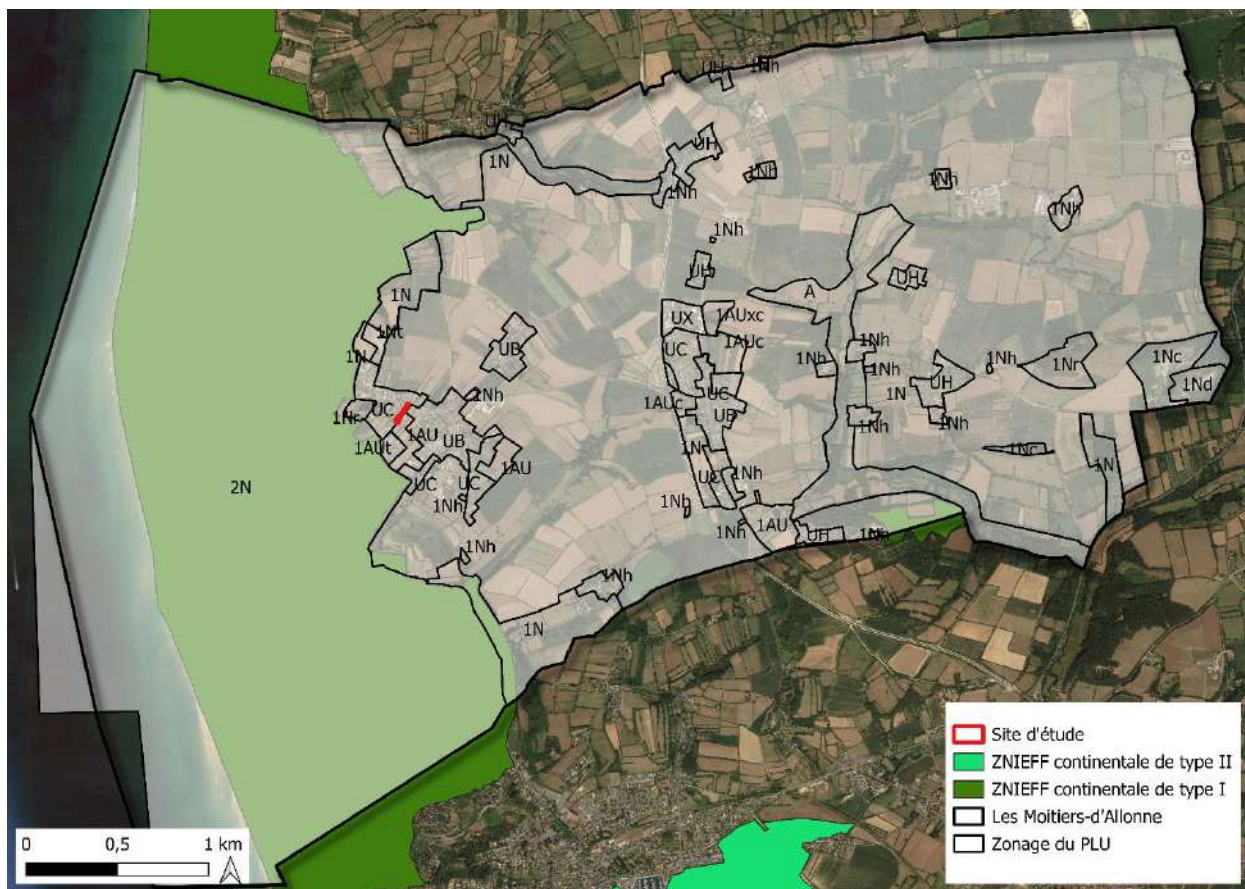
Localisation des zones humides et inondables aux Moitiers-d'Allonne



Source de données : DREAL Normandie (2023)

Le site du projet ne se situe ni en zone inondable ni en zone humide. Il est également à l'extérieur des zones identifiées comme sous le niveau de la mer.

Localisation des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique sur la commune des Moitiers-d'Allonne

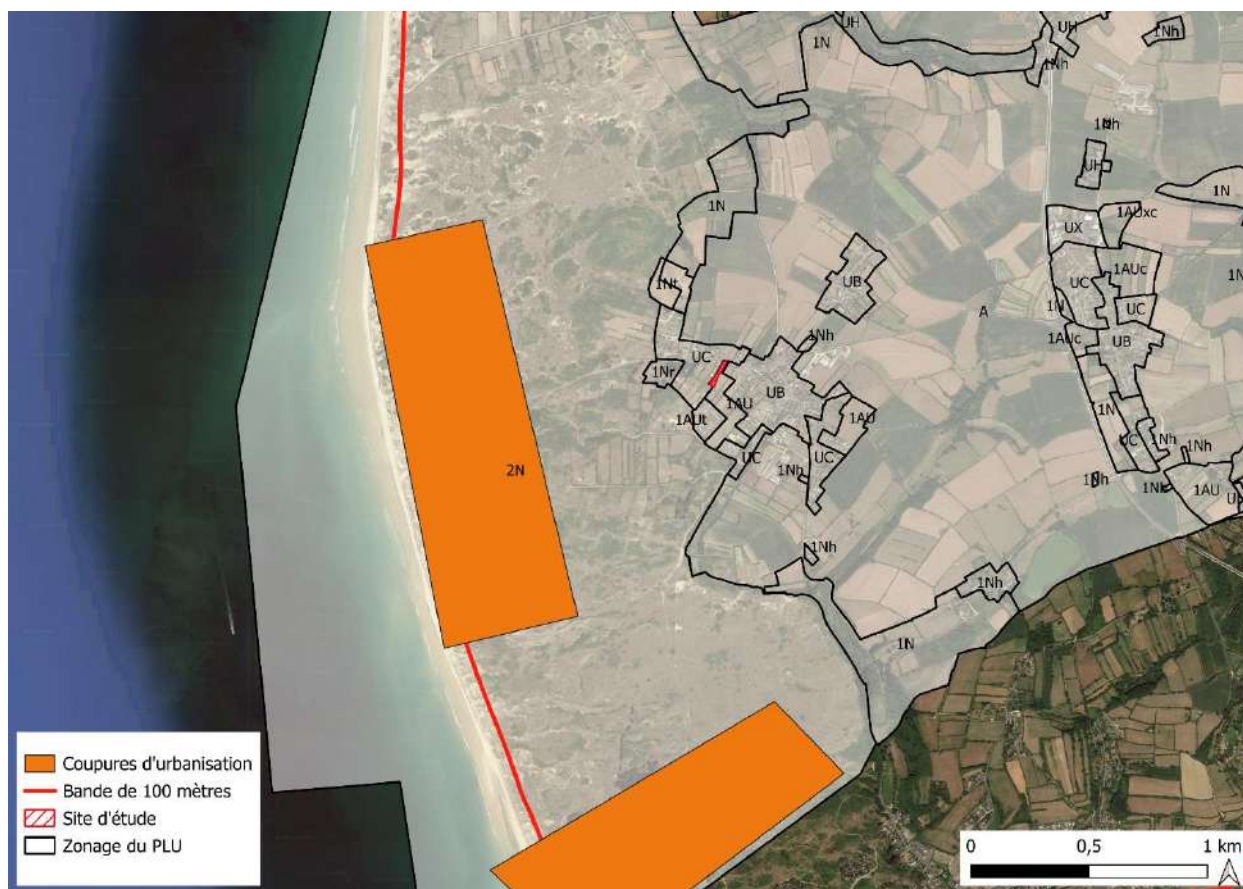


Source de données : DREAL Normandie (2023)

Les ZNIEFF continentales de type I présentes sur la commune sont Les landes de Romont (250030110) et le Massif dunaire de Beaubigny (250002619).

Le site du projet se trouve à 125 mètres à l'extérieur du périmètre de de la ZNIEFF du massif dunaire de Beaubigny.

Localisation de la bande littorale et des coupures d'urbanisation du SCOT du Pays du Cotentin



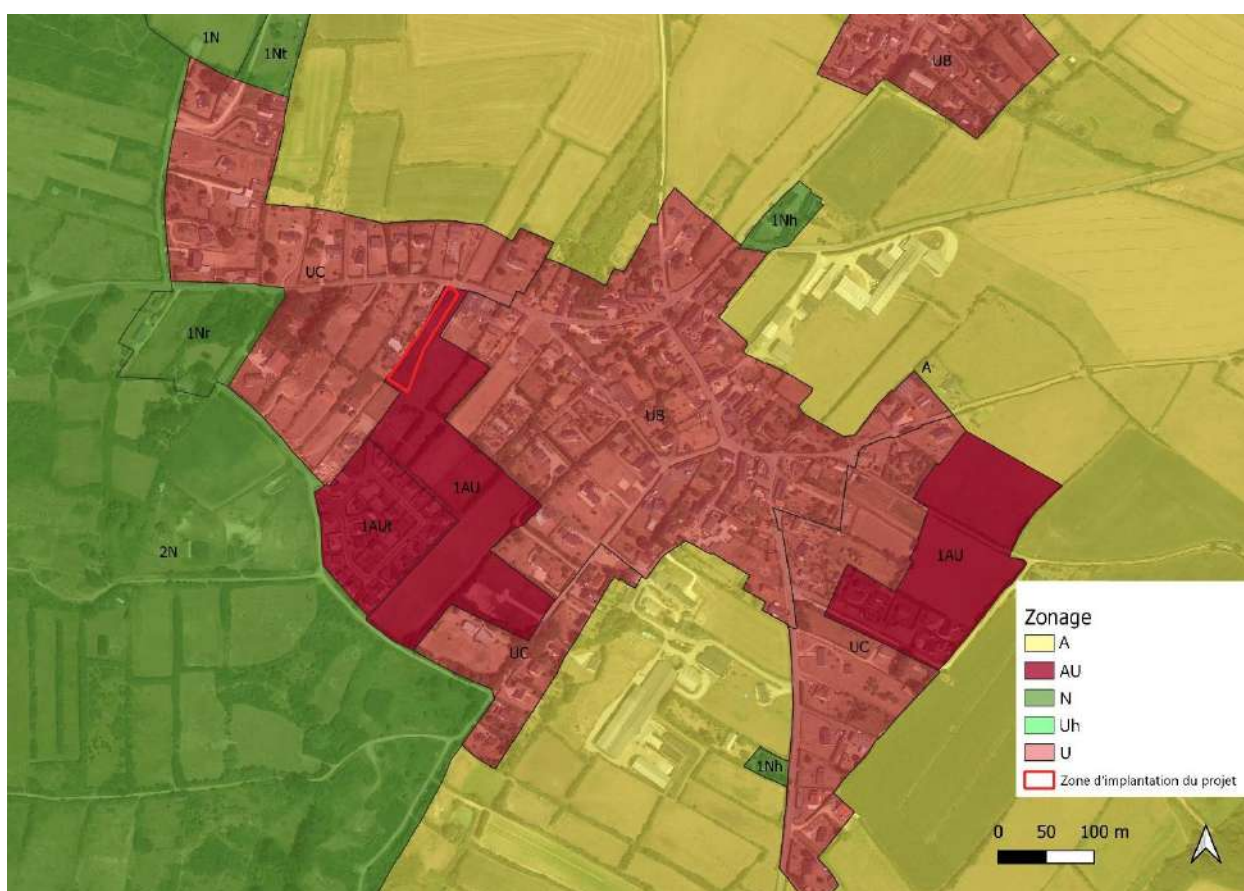
Source de données : SCOT du Pays du Cotentin, DREAL Normandie (2023)

Le site du projet se trouve en dehors des coupures d'urbanisation identifiées dans le SCOT du Pays du Cotentin. Il se trouve également en dehors de la bande des 100 mètres du littoral.

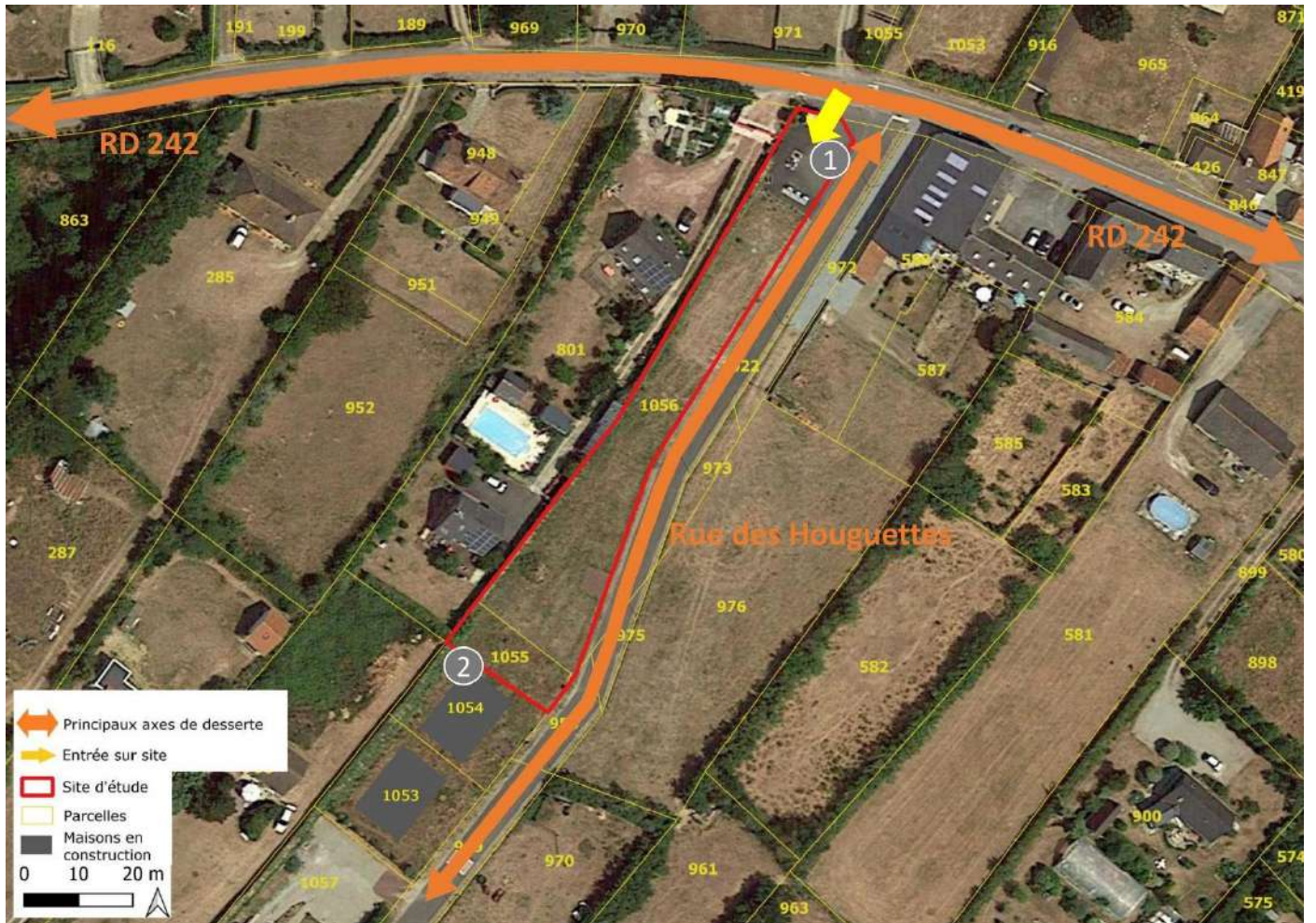
3.3 OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

La commune des Moitiers-d'Allonne souhaite faire évoluer son PLU en changeant le zonage d'une partie de la zone 1AU (zone réservée à l'urbanisation sous forme d'opérations à vocation principale d'habitat) en zone UC (secteur d'extension des zones agglomérées). Cette transformation vise à permettre le développement d'activités en lien avec les sports-nautiques, comme une école de surf, sur les parcelles OA 1055 et 1056 à Hattainville. De plus, un parking mutualisé pourrait être réalisé afin d'organiser par exemple un marché estival. Ce projet conforterait la fréquentation touristique du secteur, liée entre autres à la présence d'habitations légères de loisirs au Sud du village d'Hattainville, de gîtes et d'un camping proche des dunes.

Localisation du projet par rapport au zonage du PLU



Localisation du projet par rapport au cadastre et réseau routier



1 Vue sur les parcelles depuis la RD 242



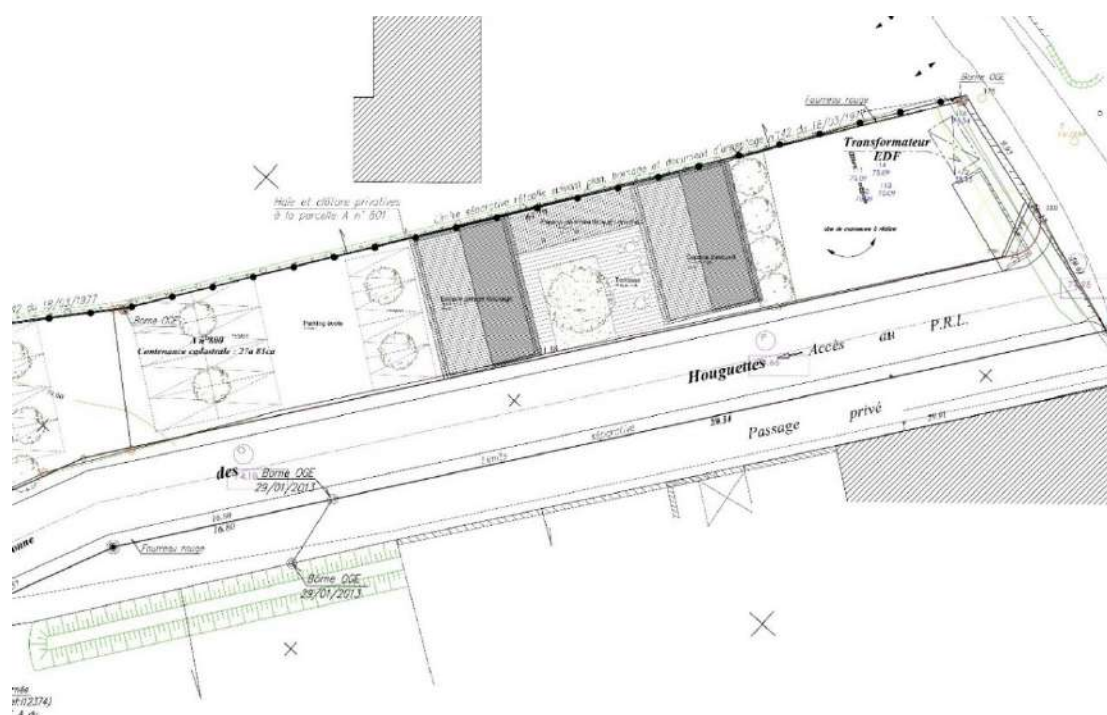
2 Vue sur les parcelles depuis le Sud



La commune a notamment été saisie d'un projet de création d'un bâtiment dédié à l'école de surf qui comporterait une partie sanitaire (douche et lavabos), une partie pour l'entretien du matériel et le stockage ainsi qu'une partie convivialité de type « club-house ». Ce local permettrait de pérenniser les activités de l'école de surf d'Attainville sur 400 m² de terrain et de créer des places de stationnement en terrain communal sur une surface de 1000 m². Actuellement, l'école de surf fonctionne via une structure mobile : un camion stationne ainsi sur le parking de la plage d'Hattainville entre avril et novembre.

A noter par ailleurs que deux maisons sont en cours de construction sur les parcelles 1053 et 1054 au sud du secteur du projet. Un transformateur EDF ainsi que des conteneurs de tri sélectif sont déjà présents au Nord de la parcelle 1056.

Plan du projet issu du dossier de présentation



Rendu du projet de l'école de surf issu du dossier de présentation

Pour permettre la réalisation de ce projet, il est nécessaire de modifier le zonage du PLU et de classer les parcelles OA 1055 et 1056 actuellement en zone 1AU en zone UC.

La zone 1AU, à vocation principale d'habitat, autorise également les équipements, services, commerces de proximité, s'ils s'inscrivent dans une opération à vocation d'habitat (article 2 des zones 1AU) ; Elle permet aussi toute opération d'aménagement compatible avec un aménagement d'ensemble de la zone, sous réserve d'un projet d'une surface minimum de 5 000 m² et comportant au minimum 3 lots (article 2 des zones 1AU).

Or le projet d'accueil lié aux sports nautiques et d'aménagement d'un espace mutualisé ne respecte pas ces prescriptions sans pour autant remettre en cause les principes d'aménagements envisagés pour la zone. Il ne porte ainsi notamment que sur une surface de 1609 m².

Il convient donc de classer les deux parcelles concernées en zone UC, qui autorise notamment les services, commerces de proximité et les petites activités artisanales, sous réserve d'absence de nuisances importantes et d'intégration dans le paysage (article 2 des zones UC).

De plus, la commune souhaite inciter la mutualisation du stationnement en secteur UC et limiter l'imperméabilisation des sols. En ce sens, la présente modification simplifiée du PLU intègre une précision portée à l'article 12 du secteur UC.



3.4 MODIFICATION APPORTEE AU REGLEMENT ECRIT

Le secteur UC correspond aux secteurs d'extension des zones agglomérées du centre-bourg et du village de Hattainville. Ces zones se caractérisent par une densité relativement plus modérée.

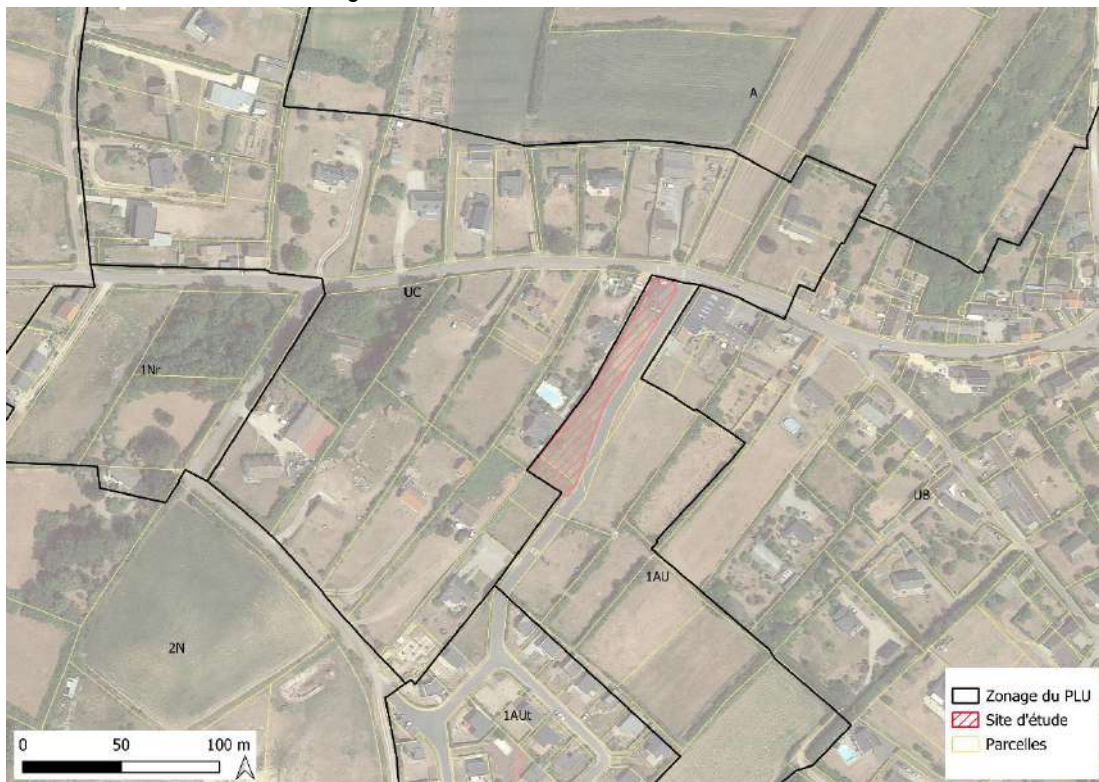
La modification de l'article UC12 (stationnement) vise à favoriser la mutualisation du stationnement et à limiter l'imperméabilisation, dans un souci notamment de réduction de l'artificialisation des sols.

Règlement actuel du PLU	Règlement proposé
<p><u>Article UC12 : Stationnement :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, à l'exception du stationnement lié aux équipements publics et dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées. 	<p><u>Article UC12 : Stationnement :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, à l'exception du stationnement lié aux équipements publics et dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées. Dans le cas de la création de places de parking nécessaires au bon fonctionnement d'activités, commerces ou services, le pétitionnaire devra proposer des solutions de mutualisation du stationnement, notamment avec les équipements publics. Les places de parking créées veilleront à limiter l'imperméabilisation des sols.

3.5 MODIFICATION APPORTEE AU REGLEMENT GRAPHIQUE

Afin de permettre l'implantation de constructions et installations nécessaires au projet d'accueil d'activités en lien avec les sports-nautiques et la création du parking mutualisé, le règlement graphique est ajusté avec un décalage de la limite de zone 1AU/UC pour intégrer le secteur de projet à la zone UC.

Zonage actuel du PLU des Moitiers-d'Allonne :



Zonage modifié :



4 PROCEDURES ET JUSTIFICATIONS

4.1 PROCEDURE

Pour permettre la modification de l'article UC12 (relatif au stationnement) et le reclassement des parcelles OA 1055 et 1056 actuellement zonées 1AU en UC, une procédure de modification simplifiée a été mise en œuvre.

En effet, la procédure de modification est utilisée dans les cas où les changements ne nécessitent pas une révision, c'est-à-dire, conformément à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, lorsque la commune n'envisage :

1. Ni de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ;
2. Ni de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
3. Ni de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
4. Ni d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les 6 ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
5. Ni de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

→ Au regard de l'alinéa 1 de l'article L.153-31 :

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) de la commune des Moitiers d'Allonne se fonde sur 3 piliers :

1°) **Le pilier social**

2°) **Le pilier économique**

3°) **Le pilier environnemental**

La modification de l'article UC12 ainsi que le reclassement des deux parcelles concernées, du secteur 1AU vers le secteur UC ont pour objectifs de permettre l'implantation d'activités liées aux sports nautiques, mais aussi l'aménagement d'un espace mutualisé qui pourra servir pour du stationnement, des marchés, des animations festives... et le désenclavement d'un gîte existant à l'Ouest dans le village d'Hattainville. Ce projet s'inscrit et conforte les différents objectifs du PADD.

Ainsi concernant le volet social, il contribuera à renforcer la mixité sociale et générationnelle sur la commune. En ce qui concerne le second pilier du PADD, ce dernier souligne la volonté de la commune de « *jouer la carte du tourisme en valorisant son patrimoine naturel et en développant ses structures d'accueil* ». Ainsi, le projet rentre pleinement dans cette orientation puisqu'il va notamment favoriser la pérennisation de l'activité du surf sur la commune.

Enfin, le projet se situe au sein du village d'Hattainville, en dehors de toute zone protégée et notamment à l'extérieur de la zone 2N ; Par conséquent il respecte également le troisième pilier du PADD qui s'axe notamment sur la protection des espaces naturels remarquables, particulièrement le massif dunaire.

Ainsi, la modification du PLU n'entraîne pas de changement des orientations définies par le PADD et ne les affecte pas.

→ Au regard de l'alinéa 2 de l'article L.153-31 :

En reclassant les parcelles concernées de 1AU vers UC et en modifiant l'article UC12, la modification du PLU n'entraîne aucune réduction d'un espace boisé classé ni d'une zone Naturelle ou Agricole.

→ Au regard de l'alinéa 3 de l'article L.153-31 :

Les parcelles concernées se trouvent au sein du village d'Hattainville, en dehors de zones identifiées comme potentiellement à risques ou protégées.

Ainsi, la modification du PLU ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et ne constitue pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

→ Au regard de l'alinéa 4 de l'article L.153-31 :

La modification ne correspond pas à l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser qui, dans les 6 ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. La modification simplifiée transfère, 2 parcelles (environ 1600 m²) d'une zone 1AU, déjà ouverte à l'urbanisation en zone Urbaine.

→ Au regard de l'alinéa 5 de l'article L.153-31 :

La présente modification ne vise pas la création d'Orientation d'Aménagement et de Programmation de secteur d'aménagement valant la création d'une zone d'aménagement concerté.

Cette modification du zonage, ne correspondant à aucun des cas mentionnés à l'article L.152-31 du code de l'urbanisme, le recours à la procédure de modification du PLU est donc possible.

Par ailleurs, l'article L.153-45 du code de l'urbanisme établit que le projet de modification peut faire l'objet d'une procédure simplifiée, c'est-à-dire sans enquête publique en tant que telle, lorsqu'elle n'a pas pour effet de :

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

La modification apportée au zonage transformant deux parcelles classées 1AU en UC ne majore pas, ni ne minore les possibilités de construction. Elle bascule en zone urbaine des terrains de la zone à urbaniser, sans réduire le total de la superficie de ces zones. L'ajustement de l'article 12 relatif au stationnement en secteur UC n'engendre pas non plus de répercussion significative sur les possibilités de construction.

Ainsi, l'ensemble de ce projet de modification peut bien faire l'objet d'une procédure simplifiée.

4.2 COMPATIBILITE AVEC LA LOI LITTORAL

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 PLU. 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.

Le PLU des Moitiers-d'Allonne tient compte des dispositions de la Loi Littoral. La présente modification simplifiée du PLU ne remet pas en question ces dispositions.

- Extension de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées sur l'ensemble du territoire communal (art. L.121.8 à L.121.12)

Le Code de l'Urbanisme précise que, dans les communes littorales, « *L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants* ». En outre « *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 L. 121-13, 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.* »

La modification du zonage des parcelles OA 1055 et 1056 de 1AU à UC va notamment permettre l'implantation d'activités en lien avec les sports-nautiques et la réalisation d'un espace de stationnement mutualisé. Ces parcelles se trouvent au cœur du secteur urbanisé d'Hattainville. Le périmètre bâti ne s'en trouve donc pas étendu. En outre, Hattainville est considéré comme un village au SCOT du Pays du Cotentin.

- Extension de l'urbanisation limitée, justifiée et motivée dans les espaces proches du rivage (art. L.121.13 à L.121.15)

L'article L.121.13 stipule que « *L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage [...] 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. En l'absence de ces documents, l'urbanisation peut être réalisée avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature. »

Le projet d'installation se situe dans le fuseau des espaces proches du rivage défini par le SCoT, et dont la limite sera précisée dans le futur PLUi. Il respectera les dispositions du règlement en vigueur en matière d'urbanisation limitée, la présente modification ne modifiant notamment ni les emprises au sol, ni les hauteurs, ni les autres dispositions écrites du PLU.

- Urbanisation interdite dans la bande littorale (art. L.121.16 à L.121.20)

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100 mètres minimum.

La présente modification ne vise pas à permettre de nouvelles constructions ou installations dans la bande littorale, la zone UC concernée par le projet de modification se situant à plus d'un kilomètre dans les terres et par conséquent en dehors de cette zone.

- Détermination des capacités d'accueil (art. L.121.21)

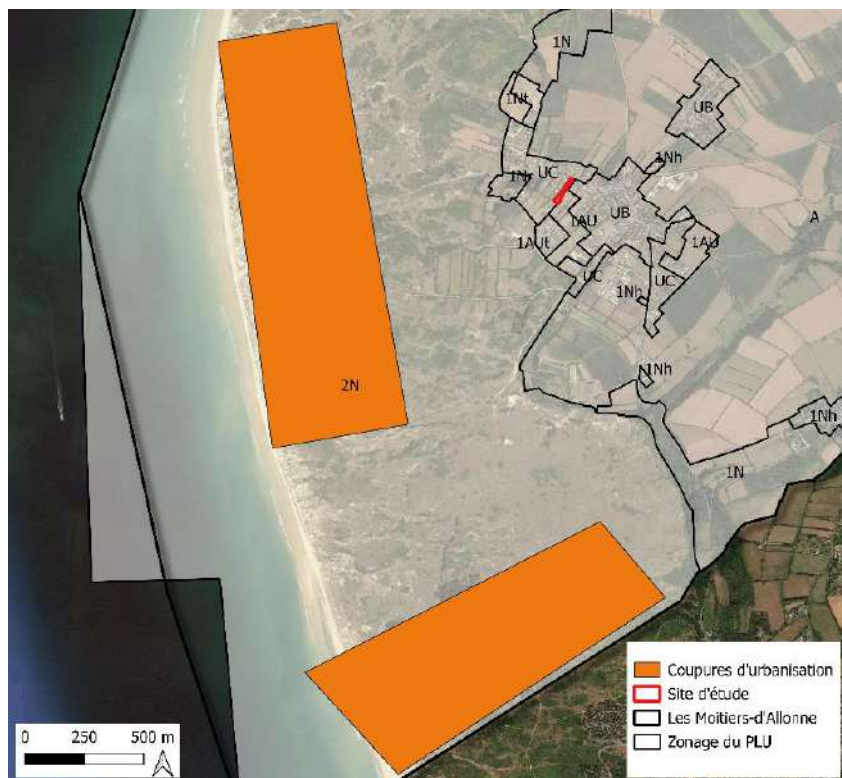
La détermination des capacités d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser doit tenir compte de la préservation des espaces et milieux (dunes, zones humides...), de l'existence de risques littoraux, de la protection des espaces nécessaires au maintien des activités agricoles, des conditions de fréquentation par le public. Le code de l'urbanisme précise que « *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 présente procédure n'a pas pour objet de remettre en question les capacités d'accueil de la commune au travers ses espaces urbanisés ou à urbaniser. De plus, le site du projet se trouve en dehors de toutes zones de risques identifiées, ou à fort enjeux naturels.

- Préservation des coupures d'urbanisation (art. L121.22)

L'organisation spatiale de l'urbanisation doit comporter des espaces naturels faisant office de coupures d'urbanisation. Deux coupures d'urbanisation ont été définies par le SCOT du Pays du Cotentin sur la commune des Moitiers-d'Allonne. La présente modification concerne le reclassement de parcelles au sein du village d'Hattainville. Elle ne concerne pas des espaces naturels identifiés comme coupure d'urbanisation.

Localisation du projet et des coupures d'urbanisation identifiées par le SCOT du Pays du Cotentin



- Prise en compte du recul du trait de côte (art. L121.22-1)

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 définit des dispositions visant à adapter les territoires subissant une évolution du trait de côte due au dérèglement climatique.

La commune a récemment délibéré favorablement pour faire partie des communes dont l'action en matière d'urbanisme et la politique d'aménagement doivent être adaptées aux phénomènes hydro sédimentaires entraînant l'érosion du littoral. Elle figure ainsi dans la liste du décret publié le 10/06/2024. Elle pourra ainsi être accompagnée par l'Etat afin de disposer d'outils permettant d'anticiper le recul du trait de côte.

- Préservation des espaces remarquables ou caractéristiques et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques (art. L121.23 à L121.26)

Le PLU des Moitiers-d'Allonne a défini des secteurs Nr correspondant aux différents espaces remarquables au sens de la Loi Littoral sur la commune.

La présente modification ne remet pas en cause les types d'aménagements possibles dans ces espaces, qui ne peuvent qu'être légers et sont encadrés par l'article R.121.5 du code de l'urbanisme.

- Classement des parcs et ensembles boisés (art. L121.27)

Le PLU doit classer les parcs et espaces boisés les plus significatifs de la commune après consultation de la commission départementale des sites.

La présente modification n'impacte pas d'espaces boisés ou de parcs classés par le PLU.

- Schéma d'aménagement de plage (art. L121.28 à L121.30)

La commune des Moitiers-d'Allonne n'a pas établi de schéma d'aménagement de plage.

- Servitudes de passage sur le littoral (art. L121.31 à L121.37)

La Loi Littoral prévoit le maintien de l'accès au littoral au moyen de servitudes de passage longitudinale et transversale.

La présente modification, ne remet pas en cause les servitudes de passage pour l'accès au littoral.

Ainsi, le projet de modification simplifiée n°2 du PLU des Moitiers-d'Allonne est compatible avec les dispositions de la Loi Littoral.

La modification simplifiée du PLU des Moitiers-d'Allonne se traduira dans les faits pour le document d'urbanisme en vigueur par un ajustement du règlement écrit et graphique.

La procédure de modification simplifiée sera menée selon les dispositions notamment des articles L.153-36 à L.153-48 du code de l'urbanisme.

Le présent dossier sera notifié au Préfet et aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9.

Une « mise à disposition du public » du projet sera ensuite effectuée pendant un mois, afin que la population puisse formuler ses observations.


A l'issue de la mise à disposition du public, le Président de la Communauté d'Agglomération du Cotentin présentera le bilan de cette mise à disposition du public devant le conseil communautaire qui délibèrera et adoptera le projet éventuellement modifié.

5 Annexes

5.1 ARRETE DU PRESIDENT PRESCRIVANT LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

LES MOITIERS-D'ALLONNE

MODIF

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le SIMPLIFIEE N°2 DU PLU 
ID : 050-200067205-20241004-DEL2024_116-DE

5.2 DÉCISION DÉLIBÉRÉE DE LA MRAE NORMANDIE

Envoyé en préfecture le 04/10/2024

Reçu en préfecture le 04/10/2024

Publié le

S²LOW

ID : 050-200067205-20241004-DEL2024_116-DE



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale
NORMANDIE

**Inspection générale de l'environnement
et du développement durable**

**Avis conforme
après examen au cas par cas « ad hoc »
Modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de
la commune des Moitiers d'Allonne (50)**

N° MRAe 2024-5473

Avis conforme **rendu en application du deuxième alinéa** **de l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme**

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Normandie,
qui en a délibéré collégalement le 05 septembre 2024, en présence de
Edith Châtelais, Noël Jouteur, Sophie Raous et Arnaud Zimmermann,

chacun de ces membres délibérants attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis conforme,

Vu la directive n° 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles R. 104-33 à R. 104-38 ;

Vu le décret n° 2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment ses articles 4 et 16 ;

Vu les arrêtés ministériels du 5 mai 2022, du 28 novembre 2022, du 19 juillet 2023, du 9 novembre 2023, du 22 février 2024 et du 8 juillet 2024 portant nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu le règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale de Normandie adopté collégalement le 27 avril 2023 ;

Vu le plan local d'urbanisme de la commune des Moitiers d'Allonne approuvé le 22 juillet 2003 ;

Vu la demande d'avis conforme, enregistrée sous le n° 2024-5473, relative à la modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme de la commune des Moitiers d'Allonne, reçue du président de la communauté d'agglomération du Cotentin le 10 juillet 2024 ;

Considérant que la modification simplifiée du PLU de la commune des Moitiers d'Allonne fait évoluer le règlement graphique du PLU en reclassant en zone UC deux parcelles (OA 1055 et 1056) d'une surface totale de 1 609 m² actuellement classées en zone 1AU pour :

- la création d'une école de surf ;
- l'aménagement d'un espace mutualisé de 1 000 m² pour créer des places de stationnement et une place de marché

Considérant que la modification simplifiée du PLU prévoit également de préciser l'article UC12 du règlement écrit afin d'intégrer l'obligation de mutualisation de l'espace de stationnement et la limitation de l'imperméabilisation des sols en zone UC ;

Considérant que le secteur concerné par la modification du zonage se situe hors de tous sites protégés, et à environ 120 mètres du site Natura 2000 « Littoral Ouest du Cotentin de Saint-Germain-sur-Ay au Rozel » (FR2500082), du site classé « Massif dunaire de Baubigny (50022) et de la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique continentale de type I « massif dunaire de Baubigny » ;

Considérant que les évolutions introduites par la modification simplifiée n°2 du PLU de la commune des Moitiers d'Allonne sont de portée limitée, qu'elles concernent un secteur restreint situé en dehors des sensibilités environnementales identifiées sur le territoire communal ;

Rend l'avis qui suit :

Au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des éléments portés à la connaissance de la MRAe à la date du présent avis, la modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme de la commune des Moitiers d'Allonne (50) n'apparaît pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. **Il n'est en conséquence pas nécessaire de la soumettre à une évaluation environnementale.**

Conformément à l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme, la communauté d'agglomération du Cotentin rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier de consultation du public.

Un nouveau dossier d'examen au cas par cas du projet de modification simplifiée du PLU est exigible si celui-ci, postérieurement au présent avis conforme, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

Le présent avis sera publié sur le site internet des missions régionales d'autorité environnementale (rubrique MRAe Normandie).

Fait à Rouen, le 5 septembre 2024

Pour la mission régionale d'autorité environnementale de Normandie,
Sa présidente,

Signé

Edith CHATELAIS