

Publié le 08/10/2024



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

Délibération n° DEL2024_117

OBJET : Délibération précisant les modalités de mise à disposition du dossier au public concernant la modification simplifiée n°1 de Saint-Vaast-la-Hougue

Exposé

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Vaast-la-Hougue a été approuvé le 28 juin 2013.

Le projet de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Vaast-la-Hougue vise à permettre la modification de l'article 7 des zones agricoles (A) et naturelles (N) pour permettre en cas d'extension des constructions existantes, leur implantation soit dans le prolongement du bâti existant, soit en limite séparative, soit au minimum à 2 mètres de cette dernière.

La commune souhaite également mettre à jour le règlement écrit au regard du Plan de Prévention des Risques Littoraux applicable sur la commune.

Il est proposé la modification de l'article 10 des secteurs urbains UA, UB (dont UBa) et UC, dans les Espaces Proches de Rivage, pour prendre en compte comme niveau de référence la cote Nivellement Général de la France (NGF) pour la hauteur des bâtiments et la suppression de tous les paragraphes du règlement écrit faisant référence aux submersions marines, le PPRL s'y substituant.

La dernière modification concerne la correction d'une erreur matérielle dans le règlement graphique afin de reclasser les parcelles AB 595 et 596 en secteur UC.

Par arrêté n°A027_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 Saint-Vaast-la-Hougue et dans le cadre d'une première 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.153-36 et L.153-48 et suivants,

Délibération n° DEL2024_117

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Vaast-la-Hougue approuvé le 28 juin 2013,

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°A027-2024 du Président de la Communauté d'Agglomération du Cotentin en date du 12 juin 2024 prescrivant la modification simplifiée n°1 du PLU de la commune Saint-Vaast-la-Hougue,

Vu l'avis n°MRAe 2024-5480 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale en date du 5 septembre,

Considérant la nécessité de faire évoluer le PLU de Saint-Vaast-la-Hougue pour ajuster le règlement écrit et 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,
- appliquer l'article L.131-9 du Code de l'Urbanisme,

Le conseil communautaire a délibéré (Pour : 174 - Contre : 0 - Abstentions : 7) pour :

- **Décider** d'organiser la mise à disposition du public du projet de la première modification simplifiée du PLU de Saint-Vaast-la-Hougue pendant un mois accompagné des avis émis par les personnes publiques associées et la commune de Saint-Vaast-la-Hougue concernée selon les modalités suivantes :
 - Le dossier de modification simplifiée du plan local d'urbanisme pourra être consulté :
 - A la Mairie de Saint-Vaast-la-Hougue 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 Saint-Vaast-la-Hougue 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°1 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°1 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 Saint-Vaast-la-Hougue (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 Saint-Vaast-la-Hougue,
 - 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_Modification_Saint-Vaast-la-Hougue

Avis_conforme_MRAe_Saint-Vaast-la-Hougue

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU**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, BELLIOT 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.

Modification simplifiée n° 1 du **Plan Local d'Urbanisme** de **Saint-Vaast-la-Hougue**

Notice de présentation

DOSSIER DE CONSULTATION

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 ET URBANISATION.....	6
2.4. L'HABITAT SUR LA COMMUNE	8
2.5 PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	10
3. OBJETS DE LA MODIFICATION	17
3.1. MODIFICATION DE L'ARTICLE 7 DES ZONES A ET N	18
3.2 MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT EN LIEN AVEC LA PRISE EN CONSIDERATION DU PPRL	20
3.3 CORRECTION D'UNE ERREUR MATERIELLE PRESENTE DANS LE REGLEMENT GRAPHIQUE	26
4. PROCEDURE ET JUSTIFICATIONS	28
4.1. PROCEDURE	28
4.2 COMPATIBILITE AVEC LA LOI LITTORAL	30
5. ANNEXES	34
5.1 ARRETE DU PRESIDENT PRESCRIVANT LA PROCEDURE DU PLU.....	34
5.2 DECISION DELIBEREE DE LA MRAE NORMANDIE	35
5.3 REGLEMENT DES ZONES IDENTIFIEES PAR LE PPRL	36

1. CONTEXTE

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Vaast-la-Hougue a été approuvé le 28 juin 2013. La Communauté d'Agglomération du Cotentin, compétente en matière d'urbanisme souhaite faire évoluer plusieurs points du règlement. Il s'agit de :

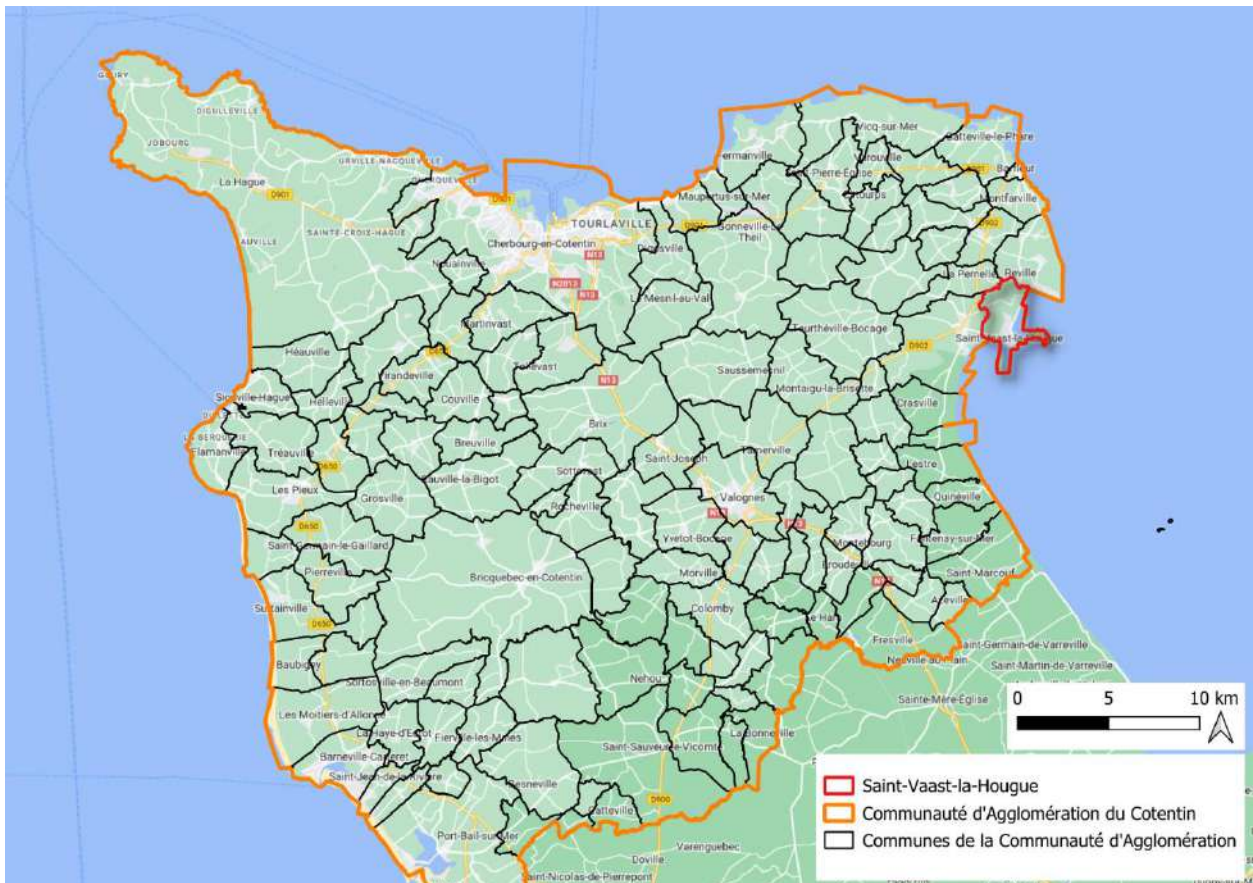
- modifier l'article 7 des zones agricoles (A) et naturelles (N) pour amender la distance d'implantation par rapport aux limites séparatives des extensions aux constructions existantes ;
- mettre à jour le règlement écrit au regard du Plan de Prévention des Risques Littoraux avec la modification des articles 10 des secteurs UA, UB, UBa et UC, en permettant la réalisation de bâtiments sur une hauteur maximale qui est à recalculer en fonction de la côte plancher Nivellement Général de la France (NGF) dans les Espaces Proches du Rivage ;
- supprimer tous les paragraphes du règlement écrit faisant référence aux submersions marines, le PPRL s'y substituant ;
- corriger une erreur matérielle dans le règlement graphique au niveau de la gendarmerie, afin de reclasser les parcelles AB 595 et 596 en secteur UC.

Considérant que les ajustements à apporter au PLU de la commune de Saint-Vaast-la-Hougue 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 des documents d'urbanisme, a décidé de procéder à une modification simplifiée du PLU.

2. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

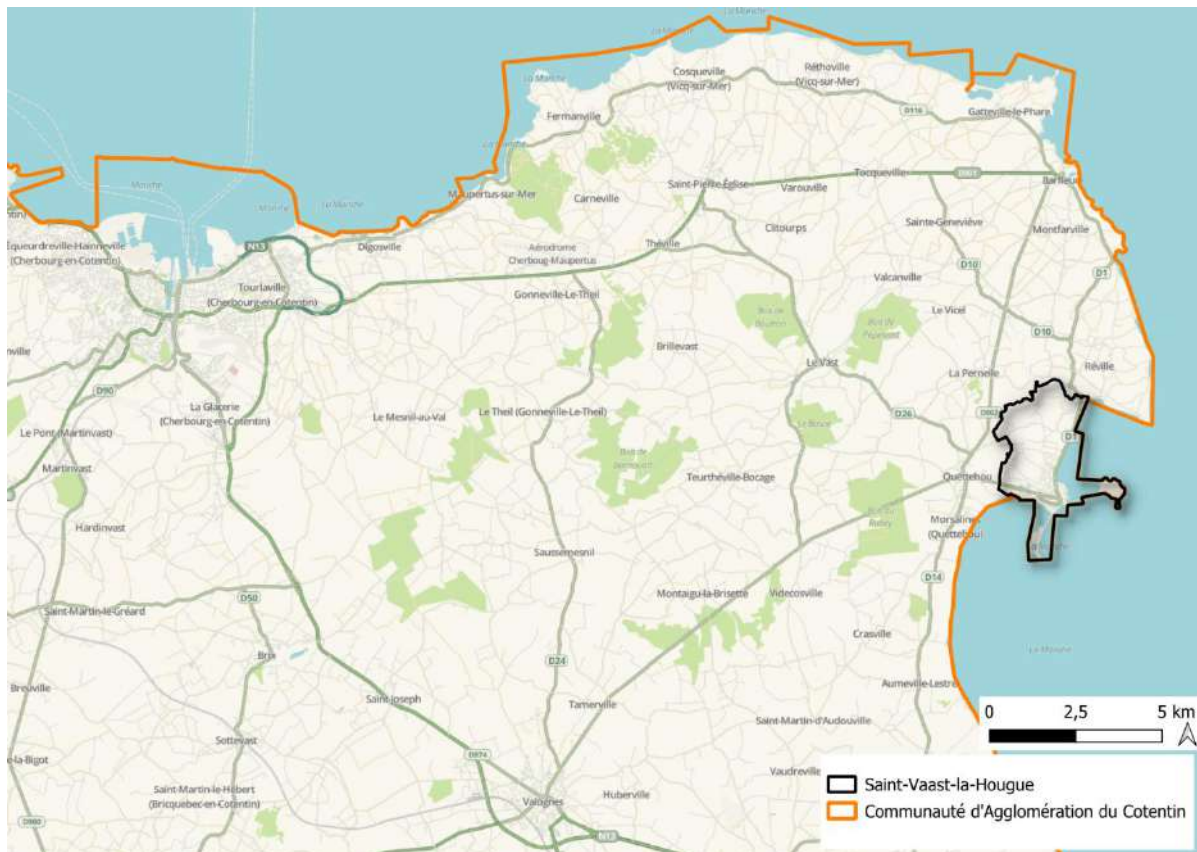
2.1. SITUATION GEOGRAPHIQUE

Saint-Vaast-la-Hougue se situe sur la côte Est du Nord-Cotentin et est bordée par la Manche. La commune fait partie de la Communauté d'Agglomération du Cotentin. Avant d'intégrer cette intercommunalité, elle était membre de la Communauté de Communes du Val de Saire.



Source : Planis 2024

Saint-Vaast-la-Hougue est reliée à Valognes, située à 18 kilomètres au Sud-Ouest, par la RD 902. Elle se trouve à 25 km de Cherbourg-en-Cotentin, que l'on peut rejoindre facilement par la RD 26 et la RD 901. La particularité de la commune est d'être une pointe située dans une presqu'île (le Cotentin), par conséquent, les voies du secteur convergent vers le port de Saint Vaast, notamment la RD 1.

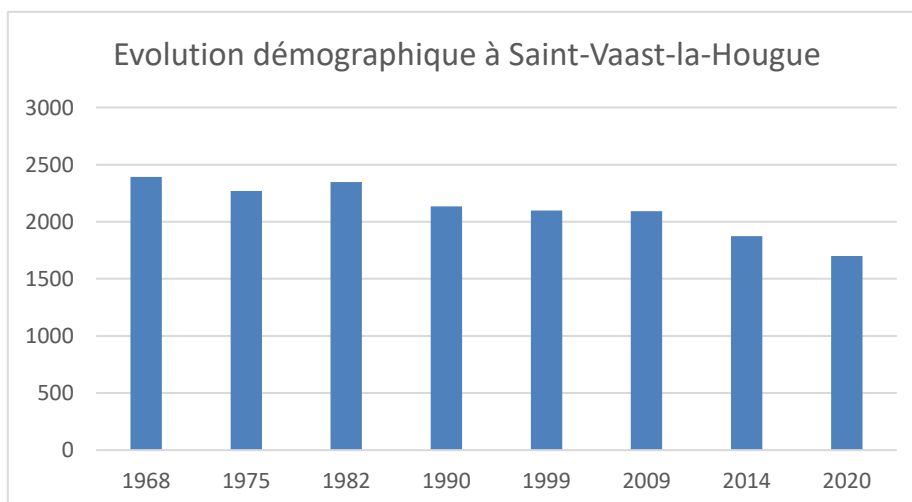


Source : Planis 2024

2.2. DONNEES DEMOGRAPHIQUES

La commune de Saint-Vaast-la-Hougue comptait 1 700 habitants en 2020 (INSEE).

Comme en atteste le graphique ci-dessous, la commune connaît une décroissance démographique régulière depuis les années 1980 passant de 2 347 habitants à 1 700 en 2020.



Sur la période 2014-2020, la variation de population s'est établie à -1,6 % en moyenne par an, due en grande majorité à une diminution du solde naturel (-1,6 %) et à un solde migratoire nul. À titre de comparaison, l'évolution démographique sur la même période est de -0,3 % en moyenne par an à l'échelle de la Communauté d'Agglomération du Cotentin et de -0,2 % pour le département de la Manche. On souligne l'importance du tourisme avec une population du Nord-Est Cotentin qui triple en période estivale.

2.3. OCCUPATION DU SOL ET URBANISATION

S'étalant sur une superficie de 6,28 km², la commune Saint-Vaast-la-Hougue possède une urbanisation concentrée au Sud-Est de la commune, autour du port et de sa marina. La partie Nord du bourg se compose majoritairement de lotissements pavillonnaires. Le centre ancien est quant à lui constitué de maisons de ville en pierre sur un ou deux étages. La partie du bourg se prolongeant le long de la RD 1 à l'extrême Ouest est dédiée aux activités ostréicoles.

En matière d'équipements, la commune dispose notamment d'une école primaire (100 élèves à la rentrée 2022-2023 source : Annuaire de l'éducation) ainsi qu'un collège (effectif de 133 élèves à la rentrée 2021). Un EHPAD d'une capacité de 60 lits est également présent. Outre un supermarché à l'Ouest du bourg et des commerces de proximité, la commune compte aussi de nombreux restaurants, hôtels et gîtes en lien avec ses atouts touristiques.

Sont présents en effet sur son territoire le phare de la Hougue ainsi que des ouvrages de type Vauban qui ont été inscrits en 2008 au patrimoine mondial de l'humanité. À un kilomètre de la côte, se situe l'île de Tatihou. Comprise dans le périmètre communal, cette dernière est accessible à pied à marée basse (80 000 en 2022 source : département de la Manche). Un camping ainsi qu'une aire de stationnement pour camping-cars sont également présents au Sud du bourg.

La partie Nord de la commune est quant à elle destinée majoritairement à l'agriculture.

2.4. L'HABITAT SUR LA COMMUNE

La commune comptait 55,3% de résidences principales et 41,1 % de résidences secondaires en 2020.

Le taux de vacance a diminué de façon importante depuis 2014 (il était de 6 %) pour s'établir autour des 3,6 % (soit un peu moins de 60 logements vacants sur la commune). À titre de comparaison, la Communauté d'Agglomération du Cotentin est à 6,7 %, et ce taux est de 6,8 % pour le département de la Manche en 2020.

Près de la moitié du parc de logement présent sur le territoire communal est antérieur à 1970. Ce parc ancien se concentre dans le secteur UA ainsi que dans les hameaux de la commune, il se caractérise par sa forme longiligne sans décroché.

L'habitat récent de la commune se caractérise par des maisons individuelles et le développement de lotissements pavillonnaires en périphérie du centre-bourg notamment au Nord (en zone UC du PLU).

Exemple de pavillons présents dans au nord du bourg dans la zone UC (Google Earth)



Exemple de logements présents dans le bourg, zone UA (Google Earth)

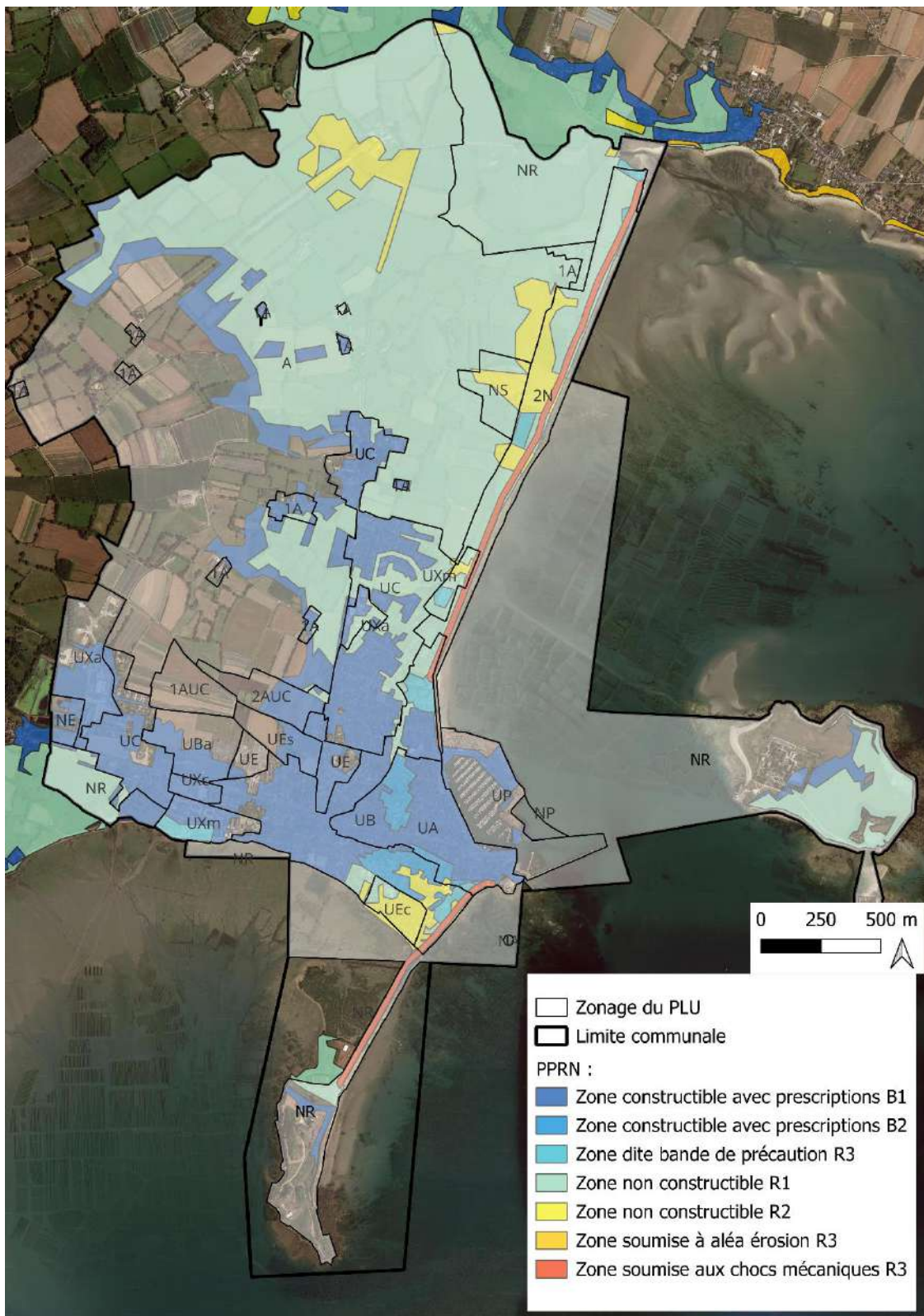


Au moment de l'approbation du PLU, la commune comptait environ 1550 logements (2013).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables pointe un objectif de production de 510 logements à l'horizon 2030 pour atteindre le seuil des 2 800 habitants. D'après l'INSEE, la commune comptait 1 616 logements en 2020 ; il resterait donc 444 logements à construire pour atteindre les objectifs du PLU : 2060 logements à l'horizon 2030.

2.5. PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

La commune de Saint-Vaast-la-Hougue est concernée par un Plan de Prévention des Risques Littoraux. Celui-ci a été approuvé par arrêté préfectoral le 02/05/2016. La carte ci-dessous illustre les espaces concernés par les prescriptions du PPRL au regard du zonage du PLU :



En annexe de ce document, se trouve le règlement du PPRN précisant les prescriptions applicables aux différentes zones du PPRN.

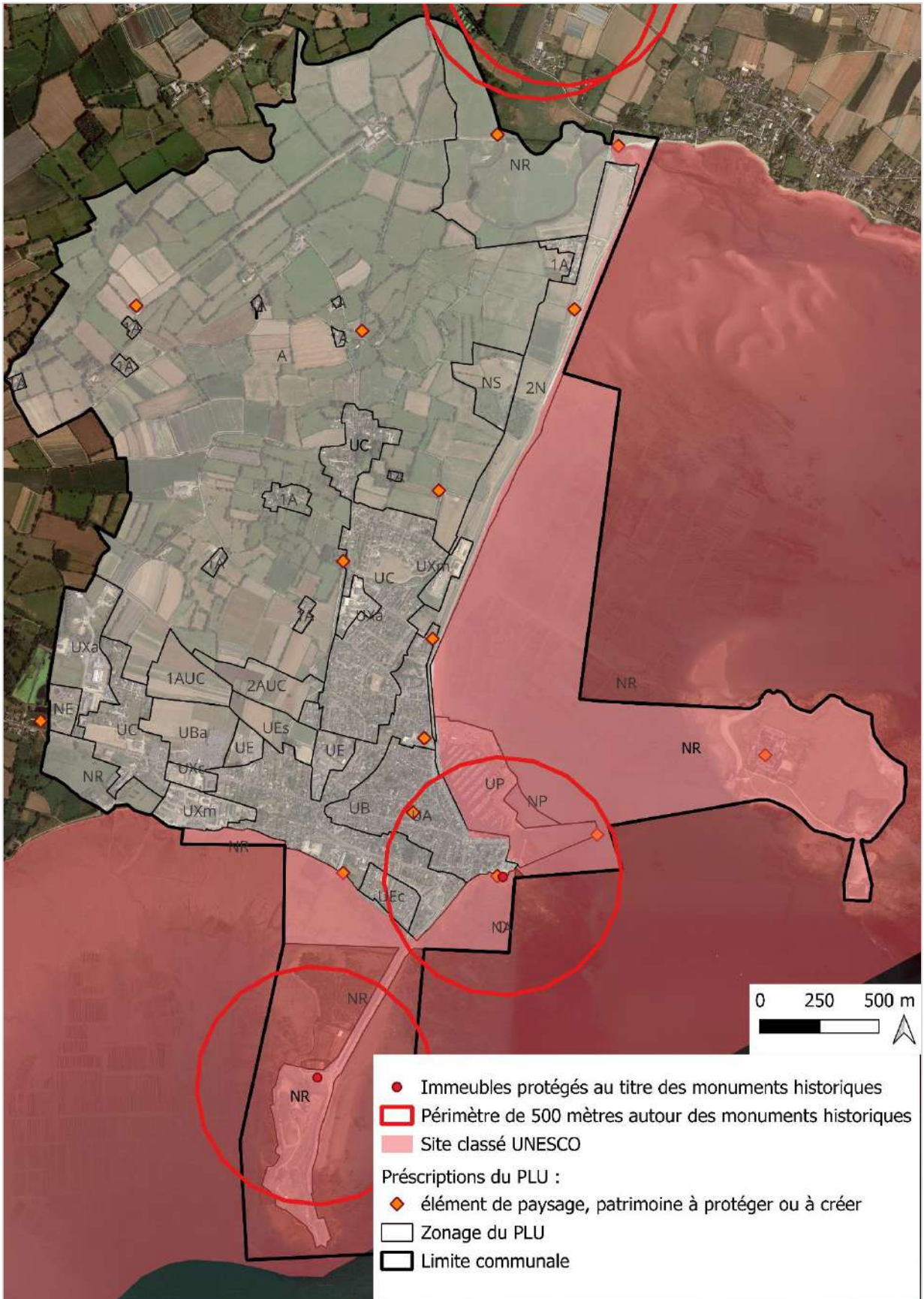
Localisation des zones humides à Saint-Vaast-la-Hougue



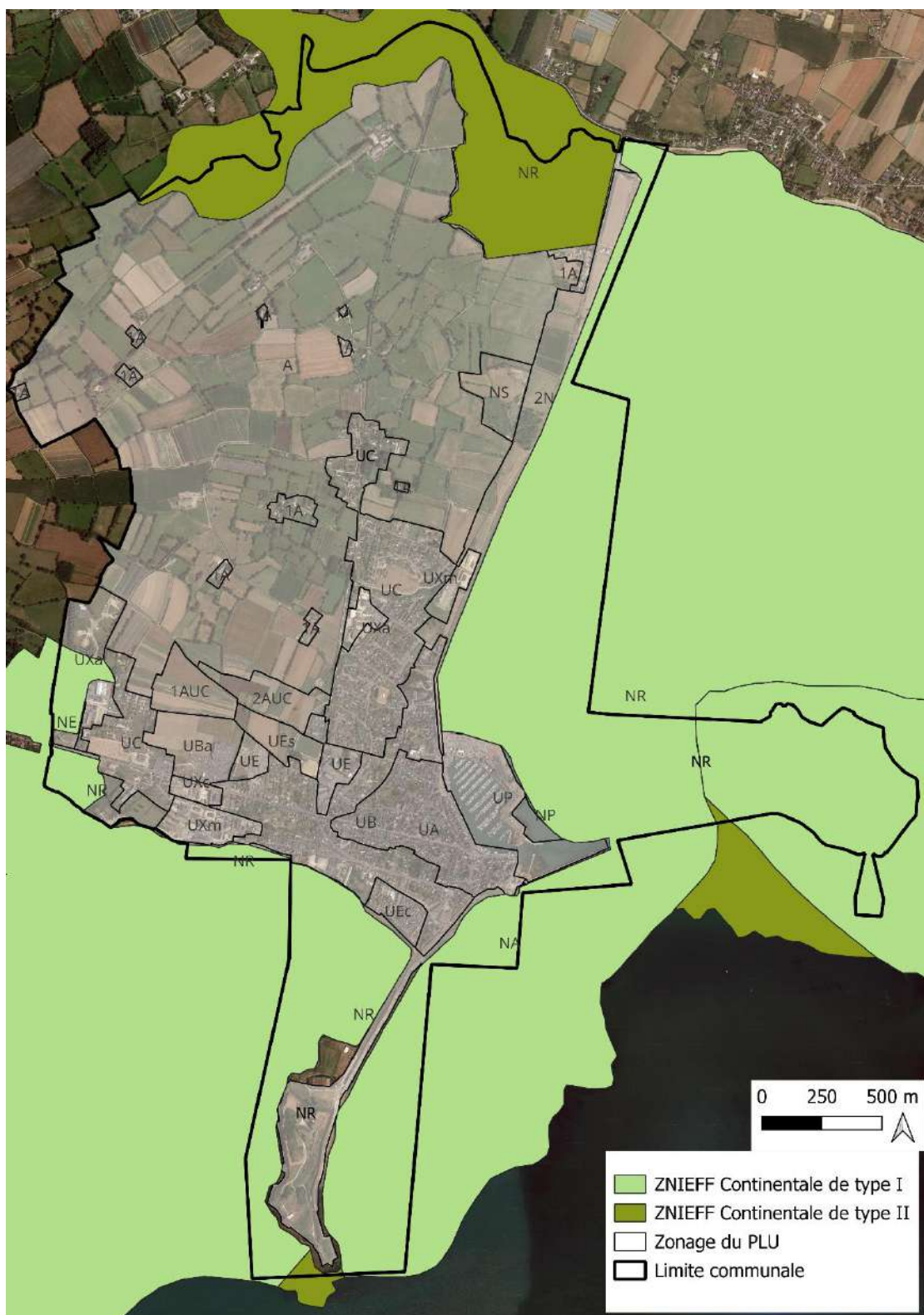


Localisation des monuments historiques, des éléments paysagers à protéger ainsi que de la zone UNESCO

UNESCO



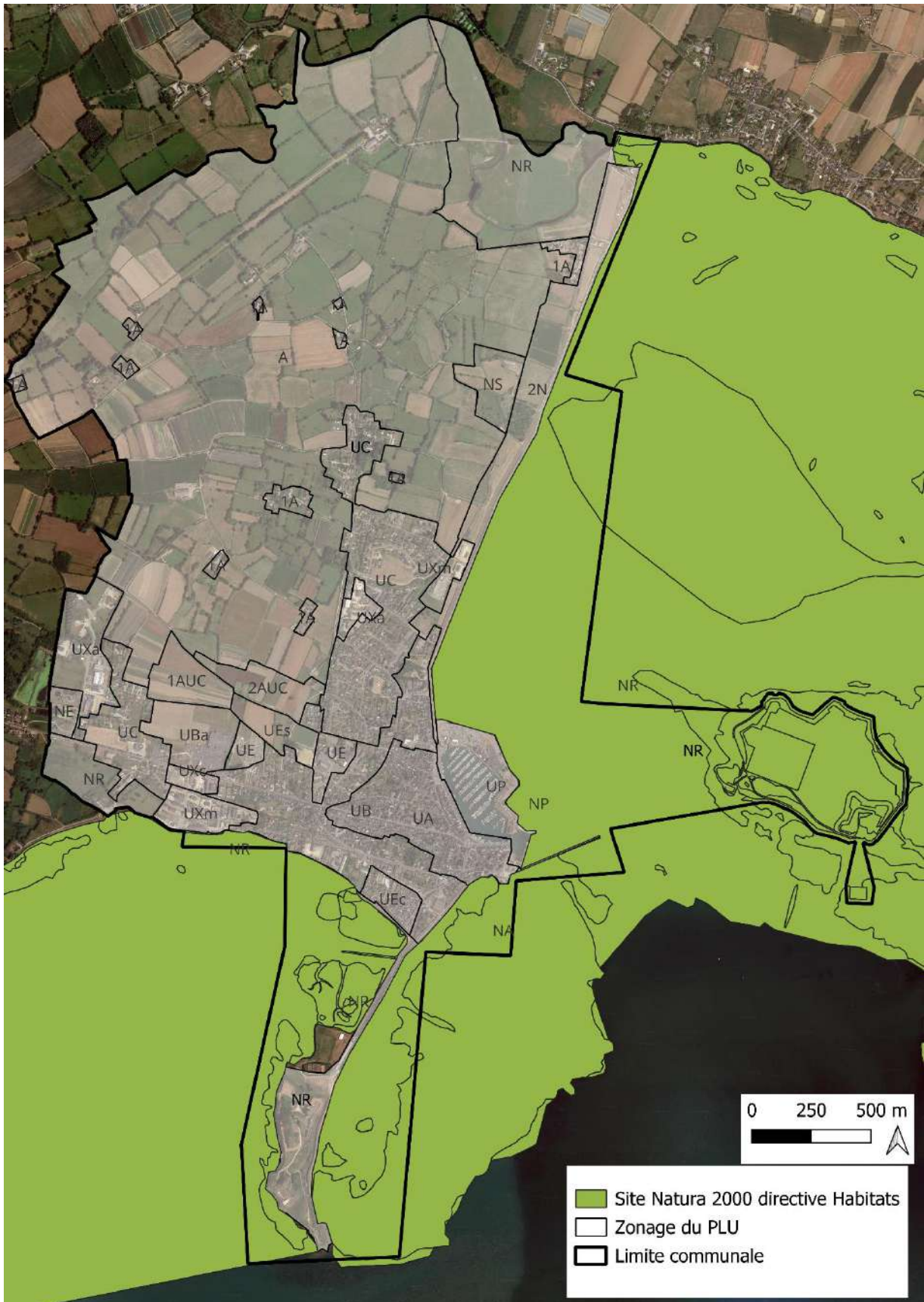
Localisation des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique



ZNIEFF de type I : Estran de Tatihou / La Hougue (250012325) et Anse du Cul de Loup (250012324).

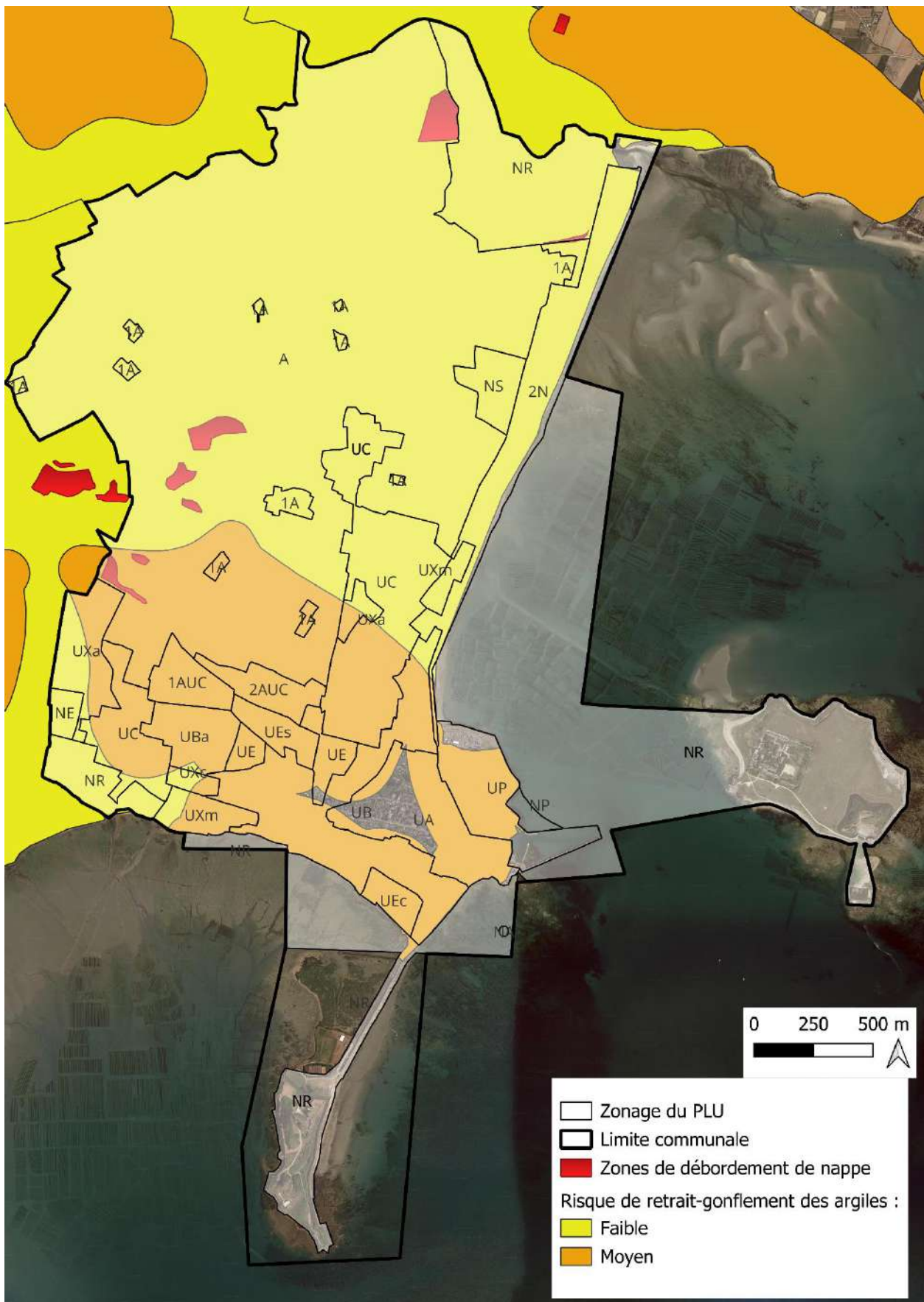
ZNIEFF de type II : Tatihou / Saint-Vaast-la-Hougue (250006483).

Localisation de la zone NATURA 2000 directive Habitats

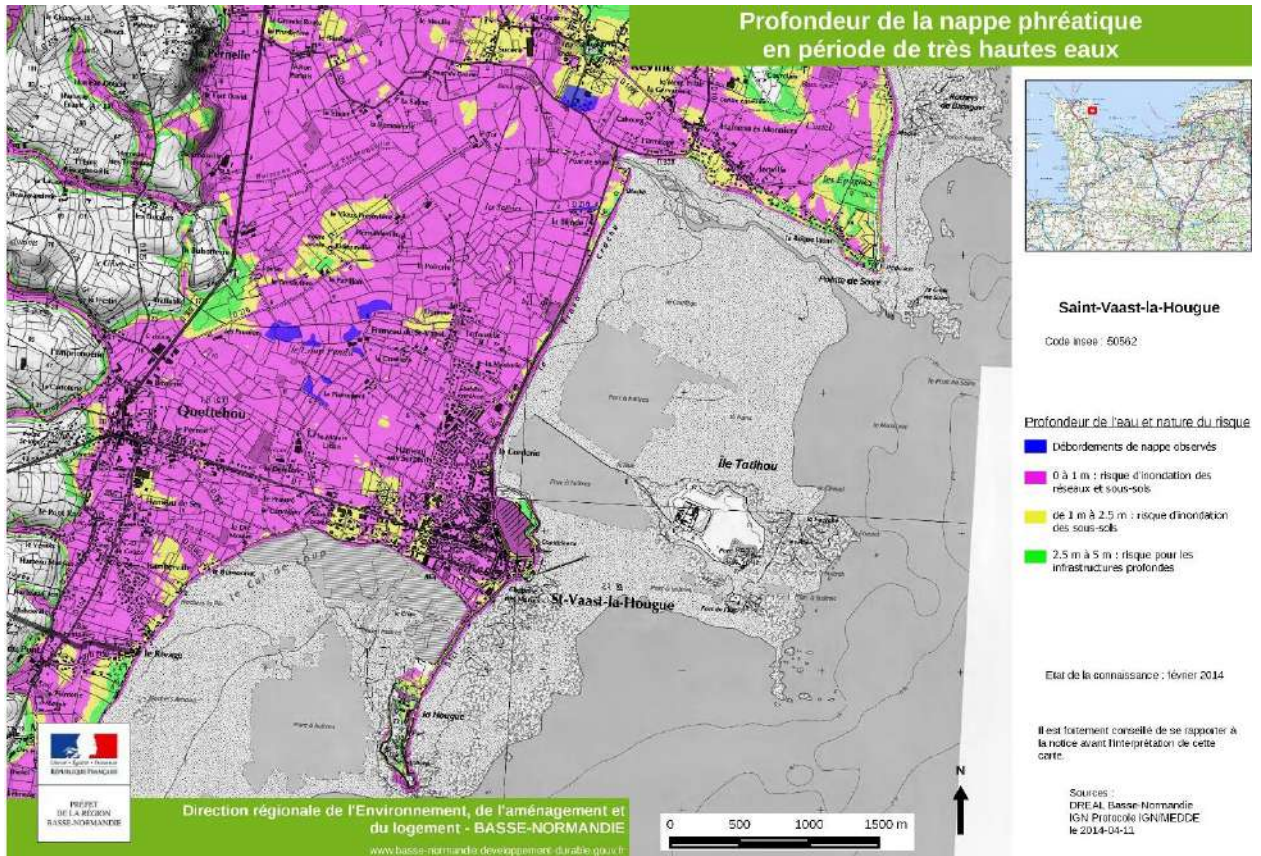


Il s'agit du site Natura 2000 directive Habitats Tatihou – Saint-Vaast-la-Hougue (FR2500086).

Localisation du risque de retrait-gonflement des argiles



Localisation du risque de remontée de nappe en période de très hautes eaux



3. OBJETS DE LA MODIFICATION

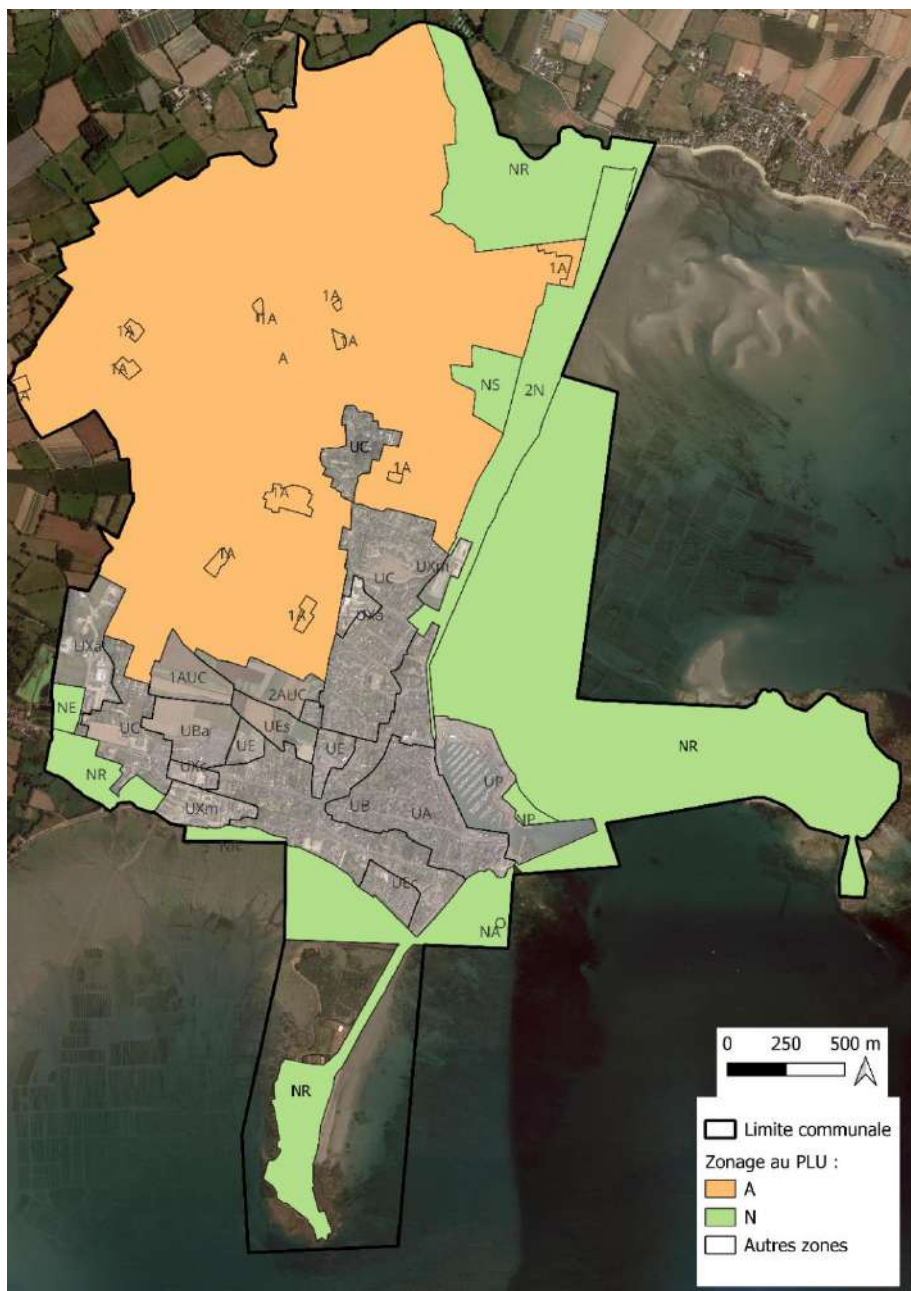
La modification du PLU de la commune de Saint-Vaast-la-Hougue vise plusieurs objectifs :

- modifier l'article 7 des zones agricoles (A) et naturelles (N) pour permettre en cas d'extension des constructions existantes, leur implantation soit dans le prolongement du bâti existant, soit en limite séparative, soit au minimum à 2 mètres de cette dernière ;
- mettre à jour le règlement écrit au regard du Plan de Prévention des Risques Littoraux applicable sur la commune :
 - o modification de l'article 10 des secteurs urbains UA, UB (dont UBa) et UC, dans les Espaces Proches de Rivage, pour prendre en compte comme niveau de référence la cote Nivellement Général de la France (NGF) pour la hauteur des bâtiments ;
 - o suppression de tous les paragraphes du règlement écrit faisant référence aux submersions marines, le PPRL s'y substituant ;
- corriger une erreur matérielle dans le règlement graphique afin de reclasser les parcelles AB 595 et 596 en secteur UC.

3.1 Modification de l'article 7 « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » des zones A et N

L'article 7 des zones A et N concerne l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Il autorise pour les secteurs 1A, NE, 2N, NP, NR et NS, les extensions des constructions existantes sous réserve de ne pas réduire la distance à 3m par rapport aux limites séparative.

La zone A englobe les secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone N correspond aux ensembles naturels, boisés, paysagers, remarquables de la commune. Certains secteurs comportent des constructions et des équipements existants.



Localisation des zones A et N visées par ce point de modification

La collectivité souhaite permettre la possibilité de mobiliser davantage les parcelles en cas d'extension des constructions existantes. Aussi, la modification vise à permettre, en cas d'extension, une implantation soit en limite séparative, soit avec un retrait minimum de 2 mètres, soit à l'alignement du bâti existant (notamment pour le cas de constructions situées entre 0 et 2 mètres des limites séparatives).

Règlement actuel du PLU	Règlement proposé
<p>Article 7 de la zone A :</p> <p>Dans les zones 1A :</p> <p>Les constructions nouvelles admises devront être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit en retrait d'au moins 2 m des limites séparatives. - Soit en limites séparatives. <p>Les extensions admises pourront être implantées dans la continuité des constructions existantes, en mitoyenneté de manière à respecter l'harmonie des lieux et sous réserve de ne pas réduire la distance de 3 m par rapport à la limite séparative.</p>	<p>Article 7 de la zone A :</p> <p>Dans les zones 1A :</p> <p>Les constructions nouvelles admises devront être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit en retrait d'au moins 2 m des limites séparatives. - Soit en limites séparatives. <p>Les extensions admises pourront être implantées dans la continuité des constructions existantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit en limite séparative. - Soit avec un recul minimum de 2 m. - Soit dans l'alignement de la construction existante.

Règlement actuel du PLU	Règlement proposé
<p>Article 7 de la zone N :</p> <p>Dans les zones NE, 2N, NP, NR et NS :</p> <p>Les constructions nouvelles admises devront être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit en retrait d'au moins 3 m des limites séparatives. - Soit en limites séparatives. <p>Les extensions admises pourront être implantées dans la continuité des constructions existantes, en mitoyenneté de manière à respecter l'harmonie des lieux et sous réserve de ne pas réduire la distance de 3 m par rapport à la limite séparative.</p>	<p>Article 7 de la zone N :</p> <p>Dans les zones NE, 2N, NP, NR et NS :</p> <p>Les constructions nouvelles admises devront être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit en retrait d'au moins 3 m des limites séparatives. - Soit en limites séparatives. <p>Les extensions admises pourront être implantées dans la continuité des constructions existantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit en limite séparative. - Soit avec un recul minimum de 2 m. - Soit dans l'alignement de la construction existante.

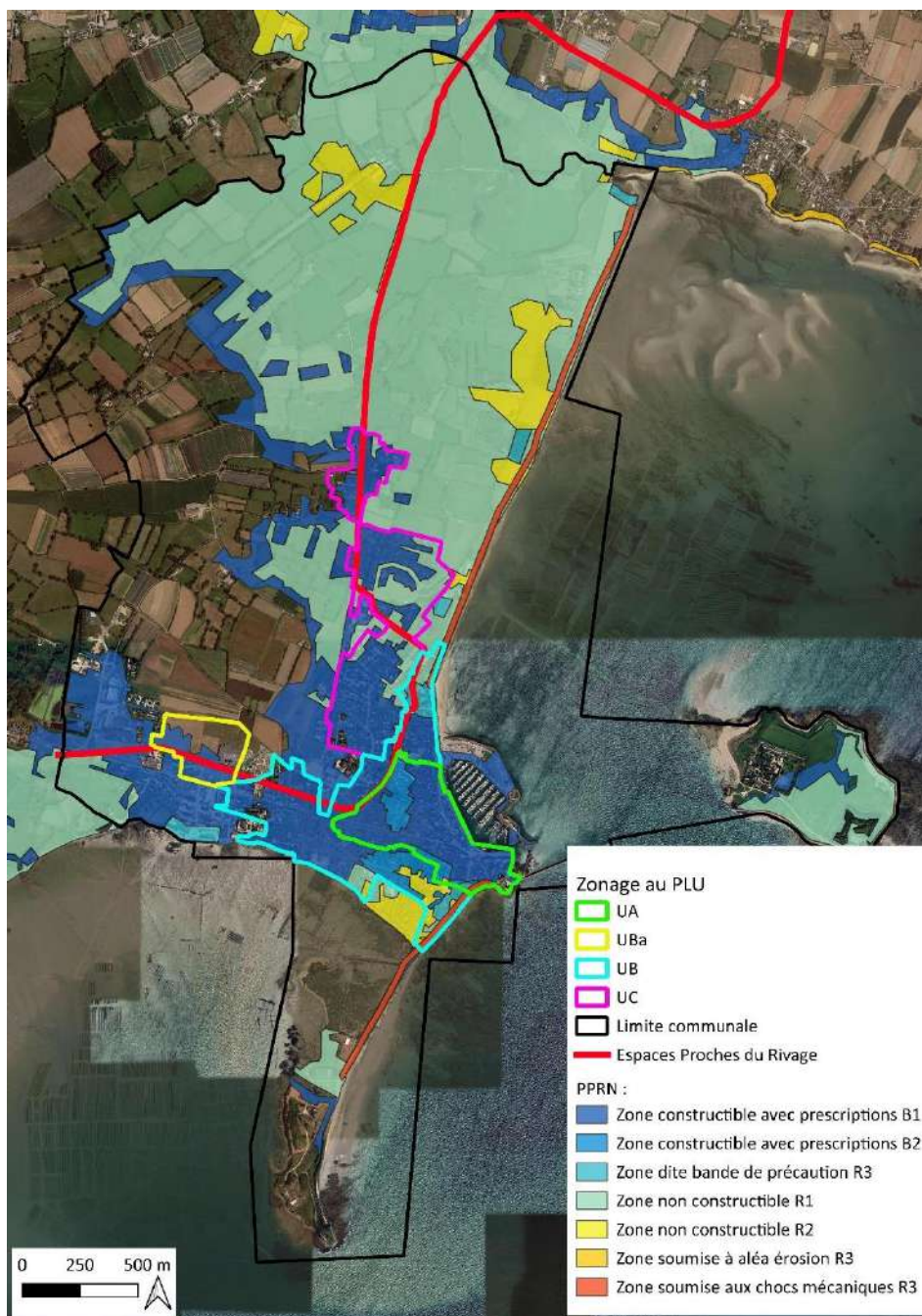
3.2 Modifications du règlement écrit en lien avec la prise en considération du PPRL

3.2.1 Modification de l'article 10 « Hauteur maximale des constructions » des secteurs UA, UB dont UBa, et UC

Le secteur UA correspond à la zone urbaine mixte dense du centre bourg. Le secteur UB se caractérise par une densité du bâti moins importante que dans les secteurs UA du bourg ancien en continuité du centre bourg. Le secteur UBa, sous-secteur du UB, se caractérise par une mixité des vocations à dominante habitat et commerce. Le secteur UC correspond quant à lui à une zone urbaine mixte de densité faible.

L'article 10 des secteurs UA, UB, UBa et UC concerne la hauteur maximale des constructions. Cet article mentionne pour les constructions nouvelles situées dans les Espaces Proches du Rivage de ne pas dépasser :

- 9 mètres de hauteur (R +1 +combles) entre le niveau du sol avant travaux et tout point culminant de la construction pour le secteur UA ;
- 8 mètres de hauteur (R +combles) entre le niveau naturel du sol avant travaux et tout point culminant de la construction pour le secteur UB ;
- 10 mètres de hauteur (R +1 +combles) entre le niveau naturel du sol avant travaux et tout point culminant de la construction pour le secteur UBa ;
- 8 mètres de hauteur (R +combles) entre le niveau naturel du sol avant travaux et tout point culminant de la construction pour le secteur UC.



Localisation des secteurs UA, UB, Uba et UC visés par ce point de modification

La présente modification vise à modifier le point de référence pour le calcul de la hauteur des bâtiments. En effet actuellement le calcul de la hauteur des bâtiments en secteur UA, UB, Uba et UC se fait entre le niveau naturel du sol avant travaux et tout point culminant de la construction. Ce point de modification vise à utiliser la cote Nivellement Général de la France plutôt que le niveau naturel du sol avant travaux comme point de référence. Dans un contexte de montée des eaux où il est demandé notamment de disposer d'un niveau de plancher surélevé d'une certaine hauteur au niveau NGF et dans un objectif de compréhension des documents en lien avec le PPRL, il convient d'harmoniser les points de repères en utilisant la cote NGF dans ces deux documents.

Règlement actuel du PLU	Règlement proposé
<p>Article 10 du secteur UA :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser 12 mètres entre le niveau naturel du sol avant travaux et tout point du faîtage. - Dans le cas où il existe une construction en limite séparative sur un fond voisin, c'est sa hauteur qui sera appliquée aux constructions nouvelles. <p>Dans les zones submersibles :</p> <p>L'aménagement des parties supérieures des constructions devra impérativement être prévu pour servir de refuge aux habitants de la construction concernée. Les dispositifs retenus devront être justifiée lors de toute demande d'autorisation de construction ou de déclaration.</p> <p>Dans les Espaces Proches du Rivage :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 La hauteur des extensions autorisées ne devra pas dépasser la hauteur de la construction qui leur sert de base, excepté dans le cas d'équipements et d'ouvrages nécessitant la proximité de l'eau. 2 Pour les annexes, la hauteur maximale est de 4,00 m, entre le niveau naturel du sol avant travaux et le point le plus haut de la construction. 3 Les constructions nouvelles ne doivent pas dépasser R + 1 + combles, sans aller au-delà de 9 m de hauteur entre le niveau naturel du sol avant travaux et tout point culminant de la construction. 4 Les constructions existantes pourront être reconstruites dans leur hauteur d'origine. 	<p>Article 10 du secteur UA :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser 12 mètres entre le niveau naturel du sol avant travaux et tout point du faîtage. - Dans le cas où il existe une construction en limite séparative sur un fond voisin, c'est sa hauteur qui sera appliquée aux constructions nouvelles. <p>Dans les zones submersibles :</p> <p>L'aménagement des parties supérieures des constructions devra impérativement être prévu pour servir de refuge aux habitants de la construction concernée. Les dispositifs retenus devront être justifiée lors de toute demande d'autorisation de construction ou de déclaration.</p> <p>Dans les Espaces Proches du Rivage :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 La hauteur des extensions autorisées ne devra pas dépasser la hauteur de la construction qui leur sert de base, excepté dans le cas d'équipements et d'ouvrages nécessitant la proximité de l'eau. 2 Pour les annexes, la hauteur maximale est de 4,00 m, entre le niveau naturel du sol avant travaux et le point le plus haut de la construction. 3 Les constructions nouvelles ne doivent pas dépasser R + 1 + combles, sans aller au-delà de 9 m de hauteur entre la cote NGF (Nivellement Général de la France) et tout point culminant de la construction. 4 Les constructions existantes pourront être reconstruites dans leur hauteur d'origine.

Règlement actuel du PLU	Règlement proposé
<p>Article 10 du secteur UB :</p> <p>Dans les Espaces Proches du Rivage :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 La hauteur des extensions autorisées ne devra pas dépasser la hauteur de la construction qui leur sert de base, excepté dans le cas des équipements et ouvrages nécessitant la proximité de l'eau. 2 Pour les annexes, la hauteur maximale est de 4,00 m, entre le niveau naturel du sol avant travaux et le point le plus haut de la construction. 3 Les constructions nouvelles ne doivent pas dépasser R + combles, sans aller au-delà de 8 m de hauteur entre le niveau naturel du sol avant travaux et tout point culminant de la construction. 4 Les constructions existantes pourront être reconstruites dans leur hauteur d'origine. 	<p>Article 10 du secteur UB :</p> <p>Dans les Espaces Proches du Rivage :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 La hauteur des extensions autorisées ne devra pas dépasser la hauteur de la construction qui leur sert de base, excepté dans le cas des équipements et ouvrages nécessitant la proximité de l'eau. 2 Pour les annexes, la hauteur maximale est de 4,00 m, entre le niveau naturel du sol avant travaux et le point le plus haut de la construction. 3 Les constructions nouvelles ne doivent pas dépasser R + combles, sans aller au-delà de 8 m de hauteur entre la cote NGF (Nivellement Général de la France) et tout point culminant de la construction. 4 Les constructions existantes pourront être reconstruites dans leur hauteur d'origine.

Règlement actuel du PLU	Règlement proposé
<p>Article 10 du secteur UBa :</p> <p>Dans les Espaces Proches du Rivage :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La hauteur des extensions autorisées ne devra pas dépasser la hauteur de la construction qui leur sert de base, excepté dans le cas des équipements et ouvrages nécessitant la proximité de l'eau. - Pour les annexes, la hauteur maximale est de 4,00 m, entre le niveau naturel du sol avant travaux et le point le plus haut de la construction. - Les constructions nouvelles ne doivent pas dépasser R+1+combles, sans aller au-delà de 10 m de hauteur entre le niveau naturel du sol avant travaux et tout point culminant de la construction. - Les constructions existantes pourront être reconstruites dans leur hauteur d'origine. 	<p>Article 10 du secteur UBa :</p> <p>Dans les Espaces Proches du Rivage :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La hauteur des extensions autorisées ne devra pas dépasser la hauteur de la construction qui leur sert de base, excepté dans le cas des équipements et ouvrages nécessitant la proximité de l'eau. - Pour les annexes, la hauteur maximale est de 4,00 m, entre le niveau naturel du sol avant travaux et le point le plus haut de la construction. - Les constructions nouvelles ne doivent pas dépasser R+1+combles, sans aller au-delà de 10 m de hauteur entre la cote NGF (Nivellement Général de la France) et tout point culminant de la construction. - Les constructions existantes pourront être reconstruites dans leur hauteur d'origine.

Règlement actuel du PLU	Règlement proposé
<p>Article 10 du secteur UC :</p> <p>Dans les Espaces Proches du Rivage :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 La hauteur des extensions autorisées ne devra pas dépasser la hauteur de la construction qui leur sert de base, excepté dans le cas des équipements et ouvrages nécessitant la proximité de l'eau. 2 Pour les annexes, la hauteur maximale est de 4,00 m, entre le niveau naturel du sol avant travaux et le point le plus haut de la construction. 3 Les constructions nouvelles ne doivent pas dépasser R + combles, sans aller au-delà de 8 m de hauteur entre le niveau naturel du sol avant travaux et tout point culminant de la construction. 4 Les constructions existantes pourront être reconstruites dans leur hauteur d'origine. 	<p>Article 10 du secteur UC :</p> <p>Dans les Espaces Proches du Rivage :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 La hauteur des extensions autorisées ne devra pas dépasser la hauteur de la construction qui leur sert de base, excepté dans le cas des équipements et ouvrages nécessitant la proximité de l'eau. 2 Pour les annexes, la hauteur maximale est de 4,00 m, entre le niveau naturel du sol avant travaux et le point le plus haut de la construction. 3 Les constructions nouvelles ne doivent pas dépasser R + combles, sans aller au-delà de 8 m de hauteur entre la cote NGF (Nivellement Général de la France) et tout point culminant de la construction. 4 Les constructions existantes pourront être reconstruites dans leur hauteur d'origine.

3.2.3 Suppression de tous les paragraphes mentionnant les submersions marines dans le règlement écrit

L'objectif de ce point de modification est la suppression des articles du règlement écrit faisant référence au risque de submersions marines. En effet, depuis l'approbation du PLU en 2013, le Plan de Prévention des Risques Littoraux couvrant les communes de Saint-Vaast-la-Hougue, Quettehou et Réville a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 02/05/2016.

Le PPRL étant directement opposable aux autorisations d'urbanisme, il se substitue aux précédents périmètres de submersion marine.

Par conséquent, dans un objectif de clarté et de lisibilité, il n'est plus nécessaire de mentionner les zones de submersions marines au sein du règlement écrit du PLU de Saint-Vaast-la-Hougue.

Au sein du règlement actuel, des références aux submersions marines sont présentes aux points suivants :

- Dispositions générales (page 11)
- Caractère général des zones UA, UB, UBa, UC, UE, UX, UP, 1AUC, N, A
- Article 1 des zones UB, UBa, UC, UE, UX, 2AUC, N, A
- Article 2 des zones UA, UB, UBa, UC, UE, UX, 1AUC, 2AUC, N, A
- Article 6 des zones UE
- Article 10 des zones UA, UB, UBa, UC, UE, UX, 1AUC, 2AUC, N, A
- Article 11 des zones UA, UB, UBa, UC, UE, UX, 1AUC, 2AUC, N, A

*Exemple d'un article du règlement écrit
faisant référence aux zones soumises au risque de submersions marines*

Article UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous condition

- Les activités artisanales lorsque les bâtiments nécessaires à leur exploitation sont compatibles avec la proximité de l'habitat humain et que toutes les dispositions nécessaires soient prises pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances supplémentaires.
- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau, électricité, transports en commun...) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas.

Dans les Espaces Proches du Rivage

Les annexes et les extensions des constructions nouvelles à condition que la surface de plancher de l'extension mesurée représente au maximum 30 % de la surface de plancher de la construction principale existante lui servant de base, à la date d'approbation du présent dossier de PLU.

Les constructions nouvelles, ainsi que les ouvrages et équipements publics et leurs extensions sous réserve de s'intégrer harmonieusement aux constructions environnantes et que cela ne crée pas de rupture d'échelle.

23

Exemple du même article avec la modification proposé

Article UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous condition

- Les activités artisanales lorsque les bâtiments nécessaires à leur exploitation sont compatibles avec la proximité de l'habitat humain et que toutes les dispositions nécessaires soient prises pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances supplémentaires.
- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau, électricité, transports en commun...) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas.

Dans les zones soumises au risque de submersions marines :

- Dans la bande des 100 m de part et d'autre des digues et dans les zones situées plus d'un mètre au dessous du niveau marin centennal, les aménagements des bâtiments visant à réduire la vulnérabilité à la submersion marine sont autorisés (niveau refuge, accès de secours, étage avec couverture permettant l'évacuation, toiture terrasse accessible depuis le bâtiment).
- Dans les autres zones submersibles, les autorisations seront accordées sous réserve de la création d'une zone refuge (étage, toiture terrasses, combles) permettant l'évacuation avec accès de secours,

Dans les Espaces Proches du Rivage

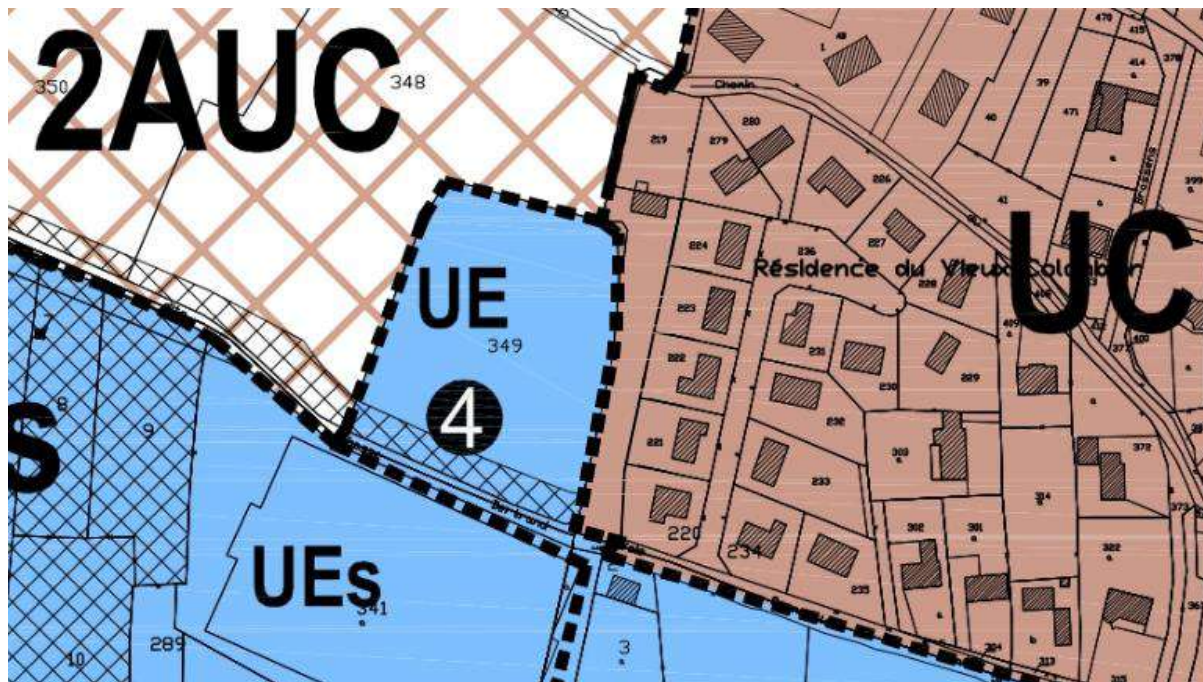
Les annexes et les extensions des constructions nouvelles à condition que la surface de plancher de l'extension mesurée représente au maximum 30 % de la surface de plancher de la construction principale existante lui servant de base, à la date d'approbation du présent dossier de PLU.

Les constructions nouvelles, ainsi que les ouvrages et équipements publics et leurs extensions sous réserve de s'intégrer harmonieusement aux constructions environnantes et que cela ne crée pas de rupture d'échelle.

23

A noter que l'ancienne parcelle 218 a fait l'objet d'un redécoupage : parcelle n°595 au Nord, dont le fond de jardin est concerné pour une surface d'environ 220 m² ; parcelle n°596 au Sud, mesurant environ 70 mètres de long pour 13 mètres de large pour une superficie de 925 m².

Extrait du règlement graphique corrigé



4. PROCEDURE ET JUSTIFICATIONS

4.1 Procédure

Pour permettre les évolutions du PLU relatives aux différents points évoqués ci-avant (modification de l'article 7 des zones A et N ; modification de l'article 10 des secteurs UA, UB, UBa et UC ; suppression des paragraphes du règlement écrit mentionnant le risque de submersions marines ainsi que la correction d'une erreur matérielle sur le règlement graphique), 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 :

Les grands axes du plan d'aménagement et de développement durables (PADD) de la commune sont les suivants :

1°) Protéger le paysage du littoral et du bocage

2°) Préserver et mettre en valeur l'environnement et les richesses paysagères

3°) Mettre en valeur la dimension historique et patrimoniale

4°) Accroître l'offre d'habitat

5°) Développer et renouveler l'offre économique dans la commune et la communauté de communes

6°) Développer un tissu structurant d'équipements

La modification de l'article 7 pour les zones Agricoles et Naturelles va dans le sens du quatrième axe du PADD dont l'un des objectifs réside dans la « *densification des hameaux par les extensions des constructions existantes* ». En permettant l'implantation des extensions des constructions existantes non plus à 3 mètres minimum des limites séparatives, mais soit sur ces dernières, soit avec un recul minimum de 2 mètres, soit dans l'alignement de la construction existante, la modification de l'article 7 offre des possibilités supplémentaires d'extensions des constructions existantes et par conséquent la densification des hameaux.

La modification de l'article 10 des secteurs UA, UB, UBa et UC consiste à remplacer le point de référence pour le calcul de la hauteur des bâtiments. Actuellement le règlement écrit mentionne le niveau naturel du sol avant travaux, l'objectif poursuivi par ce point de modification et de le remplacer par la cote Nivellement Général de la France (NGF) utilisée dans le cadre du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL), approuvé après le PLU dans une logique d'harmonisation et de simplification de la compréhension de l'ensemble des documents dans un contexte de montée globale du niveau de la mer. Ce point de modification se place dans la droite ligne du PADD qui mentionne la « *prise en compte des risques de submersion marines sur le territoire communal* ».

La suppression des paragraphes du règlement écrit faisant référence aux risques de submersions marines est sans conséquence sur les orientations définies par le PADD.

De même, la rectification de l'erreur matérielle présente dans le règlement graphique est sans conséquence sur les orientations définies par le PADD.

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

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

En modifiant l'article 7 des zones A et N ainsi que les articles 10 des secteurs UA, UB, UBa et UC, la modification du PLU n'entraîne aucune réduction d'un espace boisé classé, ni d'une zone Naturelle ou Agricole.

La suppression des paragraphes du règlement écrit mentionnant le risque de submersions marines ainsi que la correction de l'erreur matérielle du règlement graphique sont également sans incidence sur ce point.

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

Bien que la présente modification supprime les mentions relatives à la prise en compte de la submersion marine dans le règlement écrit, elle ne réduit pas pour autant une protection édictée en raison des risques. En effet, le PLU est désormais soumis au PPRL et la modification vient réduire les risques de confusion d'application des règles avec ce dernier.

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.

→ 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.

Ces modifications du règlement ne correspondant à aucun des cas mentionnés à l'article L.153-31 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 de diminuer ces possibilités de construire ;
3. soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Les modifications apportées à l'article 7 des zones A et N ainsi qu'à l'article 10 des secteurs UA, UB, UBa et UC ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction. Elles offrent seulement la possibilité d'implantations différentes des extensions aux constructions et changent le niveau de référence à prendre en compte pour les hauteurs des habitations dans les Espaces Proches du Rivage, en adéquation avec les attentes du Plan de Prévention des Risques Littoraux. De plus, aucun point de la présente modification n'a pour objectif de diminuer les possibilités de construction ni de réduire les surfaces des zones urbaines ou à urbaniser.

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

4.2 Compatibilité 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 de Saint-Vaast-la-Hougue tient compte des dispositions de la Loi Littoral. La présente modification 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 présente modification ne modifie aucune disposition concernant l'extension des espaces dédiés à l'urbanisation au PLU.

- **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. »

La présente modification du PLU dans les secteurs UA, UB, UBa et UC vise à prendre comme référentiel pour le calcul de la hauteur des bâtiment la cote NGF afin d'être en continuité du PPRL en vigueur. Le projet ne modifiant pas par ailleurs les emprises au sol dans ces zones. En outre, le secteur Ua est largement concerné par la servitude de protection des abords de la Chapelle des Marins, inscrite à l'inventaire des monuments historiques. L'urbanisation restera donc limitée dans les EPR.

- **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 non urbanisée.

- **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 détermination des capacités d'accueil tient compte du PPRL pour permettre la construction au regard des objectifs du PADD.

- **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. Une coupure d'urbanisation a été définie par le SCOT sur la commune de Saint-Vaast-la-Hougue.

Les modifications apportées par la modification ne remettent pas en cause la coupure d'urbanisation identifiée au Nord de la commune.

- **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 liste 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 est fixée par décret.

Le dernier décret en date du 10/06/2024 modifiant celui du 29/04/2022 n'inclut pas Saint-Vaast-la-Hougue.

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

Le PLU de Saint-Vaast-la-Hougue 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 de Saint-Vaast-la-Hougue 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°1 du PLU de Saint-Vaast-la-Hougue est compatible avec les dispositions de la loi Littoral.

La modification simplifiée du PLU de Saint-Vaast-la-Hougue se traduira dans les faits pour le document d'urbanisme en vigueur par un ajustement du règlement écrit et une correction de son règlement 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

5.2 DÉCISION DÉLIBRÉE DE LA MRAE NORMANDIE

5.3 REGLEMENT DES ZONES IDENTIFIEES PAR LE PPRL

La réalisation des travaux est programmée à l'initiative du propriétaire. En cas de sinistre, la non-réalisation l'expose aux sanctions prévues par les assurances.

Zones R1, R2

Dans ces zones, les principes à appliquer sont :

- d'éviter l'apport de population nouvelle,
- de ne pas aggraver voire de réduire la vulnérabilité des populations exposées.

Il convient à cet effet de prescrire des règles visant notamment à :

- interdire l'ouverture de ces zones à l'urbanisation ou à la densification,
- prévenir l'installation de nouveaux logements.

Zone R3 (particulière)

La zone R3 concerne des bandes littorales dans lesquelles les conséquences d'une invasion marine sont aggravées soit par sa position immédiate derrière un ouvrage zone dite « bande de précaution », soit par les effets induits par les chocs mécaniques dus à la houle, soit par l'érosion générant un recul du trait de côte.

Article I-4-2 - Les zones B1, B2

Zones B1 et B2

Les principes à appliquer dans le règlement de ces zones sont :

- de ne pas aggraver voire de réduire la vulnérabilité de la population,
- d'admettre l'apport de population nouvelle sous réserve de la prise en compte du risque dans les projets.

Il convient à cet effet :

- de ne pas entraver le renouvellement urbain des zones urbanisées,
- d'admettre la densification des secteurs déjà urbanisés.

Les zones B1 et B2 se différencient par l'obligation, en zone B2, de travaux sur les biens existants à la date d'approbation du PPRL en vue de réduire leurs vulnérabilités (voir titre V).

CHAPITRE I-5 – LES MODALITES D'APPLICATION DU REGLEMENT

La nature et les conditions d'exécution des prescriptions et recommandations sont définies et mises en œuvre sous la responsabilité du maître d'ouvrage ou du propriétaire du bien et du maître d'œuvre concernés par les projets de constructions, aménagements, installations et travaux visés.

Le dossier de demande de permis de construire comprend une attestation établie par l'architecte du projet, par un expert ou un maître d'œuvre, certifiant la réalisation d'une étude préalable permettant de déterminer les conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation et constatant que le projet prend en compte les conditions requises par le PPRL au stade de la conception conformément à l'article R 431-16 e du Code de l'Urbanisme.

Envoyé en préfecture le 04/10/2024

Reçu en préfecture le 04/10/2024

Publié le

ID : 050-200067205-20241004-DEL2024_117-DE



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
NORMANDIE

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

**Avis conforme délibéré
après examen au cas par cas « ad hoc »
Modification simplifiée n° 1 du plan local d'urbanisme (PLU)
de la commune de Saint-Vaast-la-Hougue (50)**

N° MRAe 2024-5480

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 5 septembre 2024, en présence de
Édith CHATELAIS, 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'urbanisme, 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 (PLU) de la commune de Saint-Vaast-la-Hougue (50) approuvé le 26 juin 2013 ;

Vu la demande d'avis conforme, enregistrée sous le n° 2024-5480, relative à la modification simplifiée n° 1 du PLU de la commune de Saint-Vaast-la-Hougue, reçue du président de la communauté d'agglomération du Cotentin le 10 juillet 2024 ;

Considérant les objectifs de la modification simplifiée n° 1 du PLU de la commune de Saint-Vaast-la-Hougue qui consistent essentiellement à ajuster le règlement écrit et à rectifier une erreur matérielle dans le règlement graphique ;

Considérant que cette modification simplifiée se traduit par les évolutions suivantes :

- dans le règlement écrit :
 - modification de l'article 7 des zones agricole (A) et naturelle (N) pour permettre, en cas d'extension des constructions existantes, leur implantation soit dans le prolongement du bâti existant, soit en limite séparative, soit au minimum à deux mètres de cette dernière ;
 - mise à jour du règlement écrit du PLU au regard du plan de prévention des risques littoraux (PPRL) applicable sur la commune :

- par la modification de l'article 10 des secteurs urbains UA, UB (dont UBa) et UC, dans les espaces proches du rivage, pour prendre en compte comme niveau de référence la cote du nivellement général de la France (NGF) pour la hauteur des bâtiments conformément au PPRL ;
- par la suppression de tous les paragraphes du règlement écrit du PLU faisant référence aux risques de submersion marine, le règlement du PPRL s'y substituant ;
- dans le règlement graphique :
 - correction d'une erreur matérielle afin de reclasser les parcelles AB595 et AB596 d'une surface de 1 033 m² et correspondant à l'emprise d'implantation d'une gendarmerie, en zone UC, ces parcelles étant actuellement classées par erreur en zone UE ;

Considérant que le territoire de Saint-Vaast-la-Hougue est concerné par plusieurs sensibilités environnementales, notamment :

- un site Natura 2000 « *Tatihou - Saint-Vaast-la-Hougue* » (FR25000), site d'intérêt communautaire, au titre de la directive habitats ;
- deux zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (Znieff) continentales de type II « *Tatihou - Saint-Vaast-la-Hougue* » (250006483) et « *Bassin de la Saire* » (250012326), et trois Znieff de type I « *Anse du cul du loup* » (250012324), « *Ile de Tatihou* » (250012329) et « *Estran de Tatihou/La Hougue* » (250012325) ;
- deux sites d'intérêt géologique « *Dépôts quaternaires de Saint-Vaast-la-Hougue à Montfarville* » (BNO0133) ;
- des risques liés aux aléas de submersion marine et d'érosion du trait de côte, faisant l'objet d'un plan de prévention des risques littoraux, approuvé le 2 mai 2016, et des risques d'inondation par remontée de nappe en période de très hautes eaux ;
- des zones humides identifiées et des zones fortement prédisposées à la présence de zones humides ;

Considérant que les évolutions prévues dans le cadre de la modification simplifiée n° 1 du PLU de la commune de Saint-Vaast-la-Hougue sont de portée limitée et que les enjeux environnementaux ont été identifiés ;

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° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Vaast-la-Hougue (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 n° 1 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