



PRÉFET DE LA MANCHE

**Direction départementale
des territoires et de la mer**

Délégation territoriale nord

Cherbourg, le 21 juin 2019

Le directeur départemental des territoires et de la mer
à

Monsieur le président de la Communauté de
Communes de la Baie du Cotentin

affaire suivie par : Laura ROSSEMAN

Objet : Avis sur la modification n°2 (procédure simplifiée)
du PLU de la commune déléguée de Carentan

2 le Haut Dick
50500 CARENTAN les MARAIS

A l'attention de Mme Maheux

Monsieur le président,

Par courrier électronique reçu en date du 9 juin 2019, vous nous avez transmis pour avis le projet de la modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Carentan-les-Marais, commune déléguée de Carentan.

Ce projet porte sur l'adaptation des règles d'urbanisme pour l'extension urbaine envisagée à Tripiéville :

- la modification de l'OAP Secteur Est de Tripiéville
- la modification des règles applicables à la zone 1AU
 - création d'un secteur 1AUt
 - modification des normes de stationnement
- la modification des règles applicables à la zone N :
 - création d'un secteur Nt

L'examen de votre projet de modification simplifiée du plan local d'urbanisme amène les observations particulières suivantes :

- sur la partie « 1b- Rapport de Présentation de la modification »

Le caractère naturel, la présence de zones humides, d'une mare et le panorama depuis la rue de la Guinguette vers l'espace rural est souligné : ce secteur de projet nécessitera donc d'une part des études approfondies au regard des contraintes induites et des enjeux de préservation des milieux sensibles (en application des dispositions législatives et réglementaires et en compatibilité avec le SDAGE Seine-Normandie et le SAGE Douve-Taute) et d'autre part une intégration urbaine, forme architecturale et projet paysager pensés et réfléchis de manière à préserver le cadre naturel et des vues vers les espaces plus ruraux. Idéalement, le règlement graphique devrait cartographier les zones humides et le règlement écrit prévoir leur inconstructibilité.

Enfin, les dispositions du PPRL présentées sont à reprendre dans la partie réglementaire du PLU.

Pour rappels :

1) SDAGE Seine-Normandie :

L'application de la doctrine « ERC », « éviter, réduire et compenser » s'inscrit dans une démarche de développement durable visant à assurer une meilleure prise en compte de l'environnement dans les décisions publiques. L'objectif est l'absence de perte nette de biodiversité.

Il faut donc prioriser les étapes d'évitement des impacts tout d'abord, de réduction ensuite, et en dernier lieu, la compensation (Obligation de compensation à hauteur de 100 % (dans le même bassin versant et à niveau de fonctionnalité équivalent) sinon à hauteur de 150 % + mesure d'accompagnement (compensation supplémentaire ou amélioration des connaissances).

2) SAGE Douve-Taute :

Interdiction de destruction des zones humides de plus de 1000 m² sauf extension d'activités économiques, enjeux de sécurité des biens et des personnes, DUP et intérêt général.

3) La réglementation des zones humides dans les dossiers ICPE et loi sur l'eau :

« Installations, Ouvrages, Travaux et Aménagements » (L214-1 Code de l'Environnement) : les « IOTA » induisant de l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation et le remblai de zones humides sont soumis à la loi sur l'eau :

- à partir de 1000 m² (Déclaration) ;

- à partir de 1 hectare (Autorisation).

- sur la partie « 2. Le projet de modification du PLU »

* l'actuelle OAP de ce secteur prévoit la réalisation d'un espace vert en zone N : il conviendra que les évolutions prévues en secteur Nt ne remettent pas en cause la réalisation de l'espace vert, d'autant plus que le projet d'OAP ne prévoit explicitement des espaces verts qu'en frange nord de la zone N, il faudra préciser la vocation pour le reste de la partie N.

* la modification de l'OAP vise à autoriser l'implantation d'équipements ou de services touristiques en secteur 1AU : par souci de cohérence et de clarté, il est nécessaire de reprendre les destinations et sous destinations définies aux articles R.151-27 et 28 du code de l'urbanisme, par exemple : destination « commerces et activités de service/(...)hébergement hôtelier ».

Par ailleurs, le principe de liaison douce depuis la rue vers la voie verte n'apparaît plus sur le schéma de principe de l'OAP, il pourrait être utile de le faire figurer pour s'assurer de sa bonne prise en compte lors de l'élaboration du projet.

* la modification du règlement de la zone 1AU et de la zone N :

- il faudrait rajouter « et de la zone N » au titre du paragraphe « 2.3 », également concernée par la modification

- la superficie des secteurs créés (AUt, Nt) n'est pas indiquée, il pourrait être utile de la connaître, d'autant plus que la superficie possiblement aménageable en aire de stationnement, constructions et installations en zone Nt est indiquée en % de la superficie du secteur.

- les règles applicables au nouveau secteur Nt doivent s'inscrire dans le cadre des possibilités décrites à l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme, qui définit ce qui peut être autorisé en zone N :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut : Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ».

Ainsi, l'aménagement d'aire de stationnement est possible quand elle est nécessaire à un équipement collectif, son usage ne peut revêtir d'un caractère privatif pour un commerce ou une activité de service par exemple.

Par ailleurs, sa réalisation ne doit pas remettre en cause la possibilité de réalisation de l'espace vert inscrit au PADD pour ce secteur. De manière globale, les aménagements, constructions et installations autorisés par le règlement ne pourront remettre en cause le caractère naturel de la zone.

- sur la partie « 2b – Orientations d'Aménagement et de Programmation »

- * Les aplats de couleur (saumon, marron, vert) et l'étoile bleue ne sont pas légendés.
- * La coupe de principe de la rue de la Guinguette pourrait présenter un exemple de profil d'étagement-épannelage des nouvelles constructions tenant compte de la topographie.
- * Enfin, il serait intéressant de préciser qu'une étude hydrographique sera à mener afin d'identifier et de caractériser la zone humide et les enjeux environnementaux liés permettant, notamment, d'identifier les actions prévoyant sa conservation et la préservation de continuités écologiques.

- sur la partie 3a – Extrait du règlement

* Zone 1AU :

Les dispositions réglementaires du PPRL sont à reprendre dans les articles correspondants et un paragraphe introductif pourrait être ajouté au caractère de la zone.

L'article 1AU.10 pour le secteur 1AUt évoque la possibilité d'un niveau de sous-sol ou en entresol, un point de vigilance est à observer puisque le secteur est en zone d'affleurement ou de très faible profondeur de la nappe phréatique. Par ailleurs, il n'est pas évoqué la possibilité d'attique alors qu'elle est représentée sur la coupe de principe de l'OAP.

* Zone N :

Pour rappel, s'agissant d'une zone naturelle, les évolutions réglementaires prévues, puis les projets développés ne devront pas remettre en cause son caractère naturel. Les constructions et installations possibles doivent être nécessaires à des équipements collectifs (L. 151-11 du code de l'urbanisme). Un stationnement implanté dans le cadre d'un service commercial ne peut être qualifié d'équipement collectif ; le règlement devrait restreindre les possibilités de construction des stationnements dans ce sens.

Le terme « construction » apparaît à partir de l'article N.9 sans qu'il en soit fait référence aux articles précédents du règlement (notamment N.2), il pourrait être utile de préciser l'ensemble des possibilités dès la définition du caractère de la zone.

Selon l'article N.13, les aires de stationnement seront engazonnées, il pourrait être profitable de préciser les caractéristiques techniques, quantitatives et qualitatives attendues pour cette aire de stationnement, toujours dans l'objectif de ne pas compromettre les caractéristiques et fonctionnalités de ce secteur naturel.

Pour information, dans le cadre d'une réflexion complémentaire qui irait au-delà des possibilités ouvertes par l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, il faudrait envisager la création d'un STECAL (secteur de taille et de capacité limités), qui, si elle engendre la réduction de zone naturelle, nécessite une procédure de révision du PLUi (article L.153-31 2° du code de l'urbanisme).

- sur la partie « 3b – Extrait du règlement graphique »

Le cadre blanc présent sur l'extrait au 1/10 000^e ne permet pas de localiser la modification.

- la mise à jour par ajouts de compléments du rapport de présentation et du PADD semble nécessaire.

Au regard des éléments présentés, j'émet un avis favorable au projet de modification simplifiée n°2 du PLU, sous réserve de la bonne prise en compte de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.

Restant à votre disposition, je vous prie d'agréer, Monsieur le président, l'expression de ma considération distinguée.

La responsable de la délégation territoriale



Anna MILESI

Copie à : DDTM50/SADT/Unité Urbanisme