



Département de la Manche

*Communauté de communes
de la Baie du Cotentin*

*Première modification
du plan local d'urbanisme
de **Saint-Hilaire-Petitville***

Notice de présentation

*ENQUÊTE PUBLIQUE
du 28 janvier 2019
au 28 février 2019*

Maitre d'ouvrage : **Communauté de communes de la Baie du Cotentin**, 2, le Haut Dick, 50500 Carentan-les-Marais, tel : 02 33 71 90 90
Commune nouvelle de Carentan-les-Marais, boulevard de Verdun, Carentan, 50500 Carentan-les-Marais, tel : 02 33 42 74 00
Commune déléguée de Saint-Hilaire-Petitville, rue des Fleurs, Saint-Hilaire-Petitville, 50500 Carentan-les-Marais, tel : 02 33 42 10 56
Bureau d'études : **Cabinet Avice, architecte-urbaniste** 3, rue d'Hauteville, 75010 Paris - tel : 01 82 83 38 90, contact @ avice.fr

Le plan local d'urbanisme de Saint-Hilaire-Petitville a été approuvé le 23 avril 2013.

Il a connu quelques remaniements :

- modification simplifiée portant sur le règlement des zones 1AU et 1AUx le 20 novembre 2013 ;
- mise à jour des servitudes d'utilité publiques, le 28 juillet 2016.
- mise à jour des servitudes d'utilité publiques, le 31 août 2018.

1 Evolution des contraintes

1.1 Route à grande circulation

Lors de l'élaboration du PLU, la RN 174 reliant la RN 13 à Saint-Lô longeait le nord du site d'étude. La RN 174 était classée axe à grande circulation, ce qui impliquait que les constructions ne pouvaient pas se situer à moins de 75 m de l'axe de la RN 174 sauf si une étude spécifique montrait comment seraient prises en compte les nuisances, la sécurité, la qualité de l'architecture, de l'urbanisme et du paysage.

Par la suite le tracé de la RN 174 a évolué, par la création d'une route à quatre voies reliant la RN 13 au niveau de la commune des Veys à Saint-Lô.

L'ancien tracé de la RN 174 a été reclassé en route départementale (RD 974). Comme le classement des routes à grande circulation n'est pas transposable d'une route à une autre sans procédure, et comme la RD 974 n'est pas citée dans le décret n°2010-578 du 31 mai 2010 qui dresse l'inventaire des voies classées à grande circulation, la route reliant Carentan à Saint-Jean-de-Daye n'est de fait plus classée à grande circulation.

Les dispositions du PLU de Saint-Hilaire-Petitville issues de la prise en compte de cette contrainte peuvent donc être revues.

1.2 Règles spécifiques à la zone 1AUx

La Communauté de Communes de la Baie du Cotentin souhaite viabiliser le secteur d'entrée de Saint-Hilaire-Petitville à proximité du giratoire pour y aménager une zone d'activités située dans le prolongement d'une zone d'activités existante.

Ce projet est viable car la plupart des lots envisagés sont déjà réservés.

Il s'avère que certaines pièces du PLU portant sur ce secteur contiennent des prescriptions incompatibles entre elles comme par exemple :

- la conservation d'au moins 30 % des haies existant sur l'emprise, haies au maillage orthogonal,
- l'obligation d'implanter des constructions en biais par rapport à la trame bocagère.

Le cumul de ces règles conduisent à un gaspillage important de terrain puisqu'il favorise l'apparition de délaissés triangulaires sur tous les lots.

Le décalage entre la trame bâtie à venir et la trame bocagère existante ne semble justifié par aucun avantage esthétique, technique ou paysager, et va à l'encontre d'une gestion efficace du foncier.

La collectivité a donc souhaité reprendre cette partie du dossier de PLU en s'appuyant sur une étude du site et du paysage.

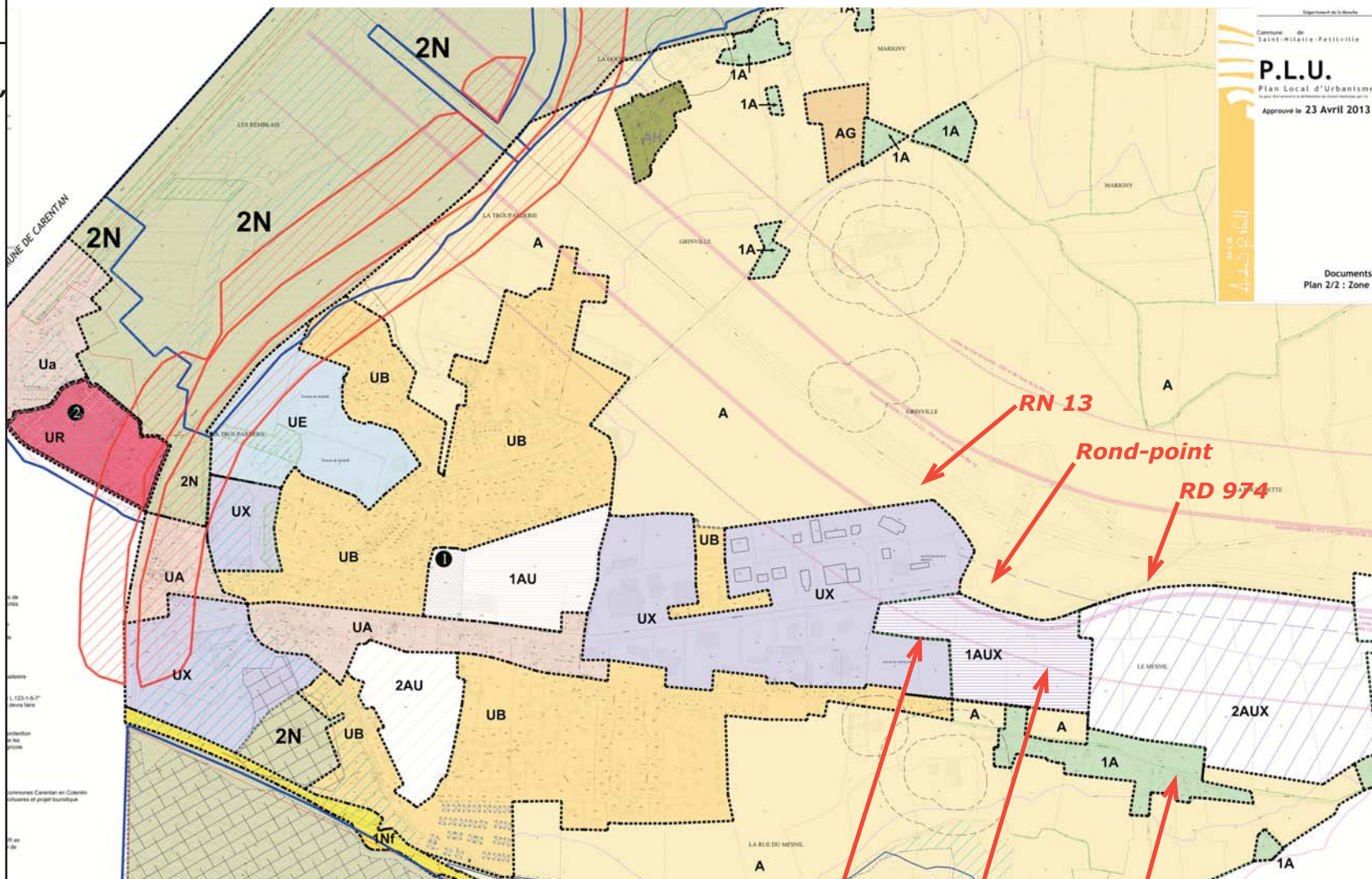
1.2.1 Prescriptions issues de la pièce 6.2 du PLU

Le schéma d'aménagement prévu dans la pièce 6.2 (« Annexes informatives dossier L111.1-4 ») du PLU propose la préservation d'un cône de vue sur le marais, cette idée est pertinente, mais la règle qui l'accompagne (hauteur des bâtiments limitée à 3 mètres) n'est pas cohérente puisqu'une étude en coupe du cône de vue démontre que de telles hauteurs masqueraient la vue depuis le rond-point.

Saint-Hilaire-Petitville

Première modification
du plan local d'urbanisme

Extrait de la pièce 5.2
du PLU "zonage zoom"



Le plan de zonage protège les haies surlignées en vert
(Difficile à lire à cette échelle)

Secteur 1AUx

Rue du Mesnil (RD 544)

Cabinet Avice
architecte-urbaniste

Octobre
2018

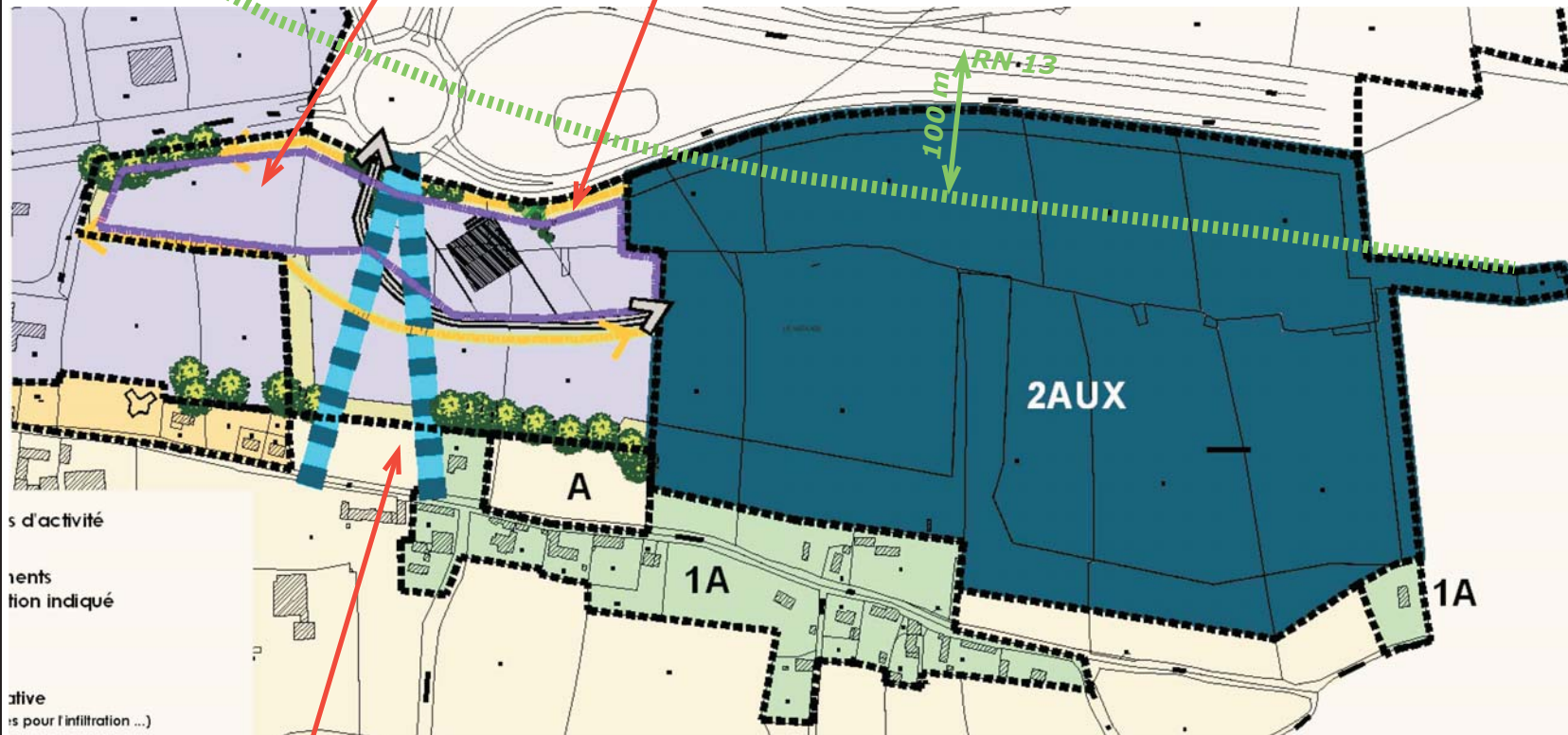
Nord

Saint-Hilaire-Petitville

Première modification
du plan local d'urbanisme

Extrait de la pièce 6.2 du PLU "Dossier L111.1.4"

- Zones d'implantation des bâtiments d'activité
- Secteur où l'implantation des bâtiments doit respecter un angle d'implantation indiqué
- Traitement paysager des franges (intégrer un principe de gestion alternative des eaux pluviales (noues, bandes plantées pour l'infiltration ...))
- Principe de desserte principale
- Principe de circulation douce
- Principe de Paysagement entre les bâtiments d'activité, sur la façade visible depuis la RN13 et la RN 174
- Cône de vue sur le marais du Cotentin et du Bessin à protéger (hauteur des bâtiment limitée à 3m)



Secteur où l'implantation des bâtiments
doit respecter l'angle d'implantation indiqué

Création d'une bande plantée composée d'essences locales
et intégrant un talus en son centre

Cône de vue sur le marais du Cotentin et du Bessin à protéger (hauteur des bâtiments limitée à 3 m)

En outre, un cône de vue neutralise un espace très vaste pour pouvoir contempler un panorama depuis un point de vue précis. Ici, il s'agit plutôt de **conserver une vue** vers l'horizon, ce qui est possible en choisissant une seule vue à préserver en interdisant la construction (ou la plantation d'obstacles) dans cette direction.

1.2.2 Prescriptions issues de la pièce 3.2 du PLU « Orientations d'aménagement »

Ce document guide les aménagements à prévoir dans les zones à urbaniser (zones **1AU**) définies par le PLU. Ce document évoque les zones à urbaniser **1AU** et **2AU** à destination de l'habitat et la zone **1AUx** à destination d'activités objet de la présente étude.

Concernant la zone **2AUx** adjacente au site d'étude, pour toute consigne le document des OAP stipule que :

- Les activités industrielles devront être implantées le long de la **RD 544**, soit à 20 m minimum de l'axe de la voie ;
- Les activités industrielles ne pourront pas s'implanter en limite séparative avec les zones **1A**.

*Or, la RD 544 est située à plus de 20 m de la zone **2AUx**, ce qui rend cette règle inapplicable.*

Le document d'OAP reprend les indications proposées dans la pièce 6.2 (dossier L111.1.4) :

- orientation des bâtiments selon une trame différente de la trame bocagère ;
- hauteur des constructions limitée à 3 mètres dans le cône de vue.

Le document d'OAP se fait plus précis en ajoutant des prescriptions supplémentaires, et notamment :

- recul des activités industrielles à plus de 20 m de l'axe de la route d'Isigny [*cette route n'est pas clairement identifiée*] ;
- interdiction d'implanter les constructions en limite séparative avec les zones **UB** et **1A** ;
- Les activités industrielles devront être implantées le long de la RD544 (soit à 20 m minimum de l'axe de la voie) ;
- Les activités industrielles ne pourront pas s'implanter en limite séparative avec les zones **1A**.
- obligation d'implanter les constructions à plus de 25 m par rapport aux limites avec les zones **1A** et **A** ;
- préserver au moins 30 % de la longueur d'origine des haies avec leur talus.

1.2.3 Prescriptions issues de la pièce 4 du PLU « Règlement écrit »

Le règlement de la zone **1AUx** complète les dispositions précédentes notamment par les règles suivantes :

- **1AUx6** : un recul d'au moins 20 m est exigé par rapport à l'alignement de la RD 544 [*il s'agit plutôt de la RD 974*] pour toutes les constructions nouvelles, quelle que soit leur emprise bâtie.
- **1AUx7** : Le long de la zone **1A**, **A** et **UB**, les constructions devront être à au moins 25 m des limites séparatives.
- **1AUx10** : Dans le cône de vue reporté des orientations particulières [*il s'agit de la pièce 6.2*], la hauteur des bâtiments est limitée à 3 m de hauteur.
- **1AUx13** : Au moins 10 % de la surface du projet d'ensemble devront être traités en espace vert paysagé et planté hors stationnement : les espaces voués à l'hydraulique douce, collecte et absorption diffuse des eaux de pluies par des noues et des dépressions végétalisées, dans la mesure où ils sont traités d'un point de vue paysagé, peuvent entrer dans ce pourcentage.

1.2.4 Cumul des règles

Le cumul de ces règles et prescriptions conduit à un faible rendement : les possibilités de bâtir sont faibles, sans que la qualité de l'aménagement puisse être garantie.

2 Projet d'aménagement

La communauté de communes, maître d'ouvrage pour l'aménagement de la zone et compétente pour l'évolution des documents d'urbanisme a confié au bureau d'études Sogeti infrastructures l'élaboration d'un projet d'aménagement.

2.1 Inventaire des haies

Le Parc Naturel Régional des Marais du Cotentin et du Bessin est intervenu pour faire un inventaire qualitatif des haies existantes sur le site.

Il ressort de ce diagnostic que les interventions sur les haies peuvent être de différentes nature :

- haie à créer, sur la limite nord de la zone ;
- haies à restaurer complètement ou partiellement, sur la limite orientale de la zone et dans les directions nord-sud, au centre de la zone ;
- haies à entretenir contre la prolifération des ronces, en limite ouest de la zone ;
- haies à préserver, en limite sud de la zone.

Le schéma des OAP devra distinguer les haies à préserver ou renforcer d'une part, et les haies à créer d'autre part.

2.2 Inventaire des mares et zones humides

Sur le site sont présentes trois mares ou zones humides. Elles sont en mauvais état, mais devront être préservées et restaurées dans le cadre du projet.

Le schéma des OAP précise l'emplacement approximatif des mares et zones humides à préserver ainsi que la zone de protection à prévoir aux abords. Les emprises exactes des mares et zones humides à préserver seront définies dans le cadre du permis d'aménager.

2.3 Réseaux et gestion des eaux pluviales

- La ligne électrique va être enterrée.
- La zone est traversée par une conduite d'évacuation des eaux de pluies, qui grèvera certains terrains.

Le schéma des OAP écarte les emprises constructibles de la canalisation d'eaux pluviales.

2.4 Déplacements

Le projet d'aménagement de la zone **1AUx** tient compte des déplacements doux en créant un cheminement doux piétons-cycles traversant la zone. Cette voie mixte sera la premier tronçon d'un projet de liaison de la zone d'activité au bourg par la voie de la Liberté, la rue principale de Saint-Hilaire-Petitville.

Le tracé de la voie douce piétons-cycles pourra se prolonger vers la rue du Mesnil au sud.

Le schéma des OAP impose la création d'un chemin mixte piéton-cycles pouvant se connecter au réseau existant et à venir.

2.5 Paysage

L'analyse du site confirme certaines conclusions de l'étude L111-1-4 : l'intérêt de préserver un cône de vue depuis le rond-point vers les marais et l'horizon lointain. Ceci grèvera une partie du site qui ne pourra pas être construite, mais rien n'empêche de prévoir des aménagements au sol, tels que voies, parkings, espaces verts.

Le schéma des OAP précise la nature de la vue à préserver et l'espace à préserver à cet effet : il ne s'agit plus d'un cône où l'on pourrait malgré tout construire jusqu'à 3 m de haut, comme le prévoyait le PLU, mais un axe visuel où toute construction ou obstacle visuel sera interdit.

Concernant les abords de la RD 974, le traitement de la frange située entre la route et les premières constructions est important car la route surplombe fortement la zone à aménager. Il faut interdire les aménagements et usages peu avenants (dépôts, aires de services, stockages...) et n'autoriser que des aménagements paysagers cohérents sur toute la séquence.

Le schéma des OAP demande un traitement paysager homogène le long de la RD 974.

3 Choix de la procédure de modification

3.1 Vis-à-vis de l'économie générale du PLU

Les modifications ne portent pas atteinte à l'économie générale du PLU :

- Les grands équilibres entre les espaces à urbaniser et les espaces naturels sont respectés (aucune modification n'est apportée au zonage).
- La qualité paysagère du site est mieux prise en compte.
- Les mares et zones humides sont préservées.

3.2 Vis à vis du PADD

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD, pièce maîtresse du dossier de PLU) n'est pas remanié, car les modifications proposées sont compatibles avec l'ensemble des dispositions du PADD. C'est pourquoi la procédure de modification du PLU est justifiée.

4 Justifications au regard des réglementations supérieures

4.1 Documents d'urbanisme supra-communaux

Le projet de modification est compatible avec le Schéma de cohérence territoriale du Pays du Cotentin et avec les servitudes d'utilité publique et autres documents supra-communaux, car la modification ne porte que sur la reformulation et la précision des prescriptions liées aux OAP sur le secteur **1AUx** et la modification de quelques règles figurant dans le règlement de la zone **1AUx**.

4.2 Loi sur l'eau

Eau potable : Il n'y a pas d'incidence sur les ressources en eau, les zones à urbaniser ne sont pas agrandies.

Eaux pluviales: Le règlement de la zone 1AUx n'est pas modifié. La modification du PLU est sans incidence sur ce thème.

Assainissement: la zone sera desservie par le réseaux d'assainissement collectif.

4.3 Préservation des paysages

Les modifications apportées aux OAP et au règlement du PLU permettent une interprétation plus claire des enjeux paysagers.

4.4 Lutte contre le bruit

La zone 1AUx est partiellement concernée par les nuisances sonores engendrées par la RD 974 et la RN 13. Les secteurs de nuisances continuent de figurer sur le plan de zonage et de s'appliquer.

4.5 Économie des sols

Les modifications apportées aux OAP et au règlement permettront d'optimiser le sol, les secteurs à préserver sont précisés ainsi que les éléments naturels à préserver tels que les haies et zones humides.

4.6 Prévention des risques

Les modifications apportées aux OAP et au règlement sont sans effet sur ce thème.

5 Évaluation des incidences de la modification du PLU

5.1 Impact du projet de modification sur l'activité agricole.

Les règles d'aspect des bâtiments sont sans effet sur ce thème.

5.2 Incidences sur l'environnement

Les modifications ne portent pas atteinte à l'économie générale du PLU : les grands équilibres entre les espaces naturels (A et N) et les espaces urbains (U, AU) sont préservés.

5.3 Préservation et mise en valeur de l'environnement.

- Les mares et zones humides sont préservées.
- Les haies sont mieux protégées.
- La nature de la vue à préserver sur le marais est précisée et les moyens à employer pour y parvenir sont précisés

Les abords de la RD 974 doivent recevoir un aménagement bocager homogène.

5.4 Incidences du projet sur le site Natura 2000.

- Le PLU initial a fait l'objet d'une évaluation des incidences Natura 2000.
- Les contours du secteur 1AUx ne sont pas modifiés.
- La destination de la zone n'est pas modifiée.
- Les articles 1AUx1 et 1AUx2 ne sont pas non plus modifiés.

Il n'y a donc pas lieu de fournir une note d'évaluation des incidences sur le site Natura 2000.

6 Actualisation des documents du PLU

6.1 Pièce 6.2 Dossier L111.1.4

L'ensemble de ce document qui n'a plus lieu d'être est supprimé. Toutefois, ceci se répercute sur le plan de zonage.

6.2 Inventaire des modifications apportées au règlement du PLU

Article	Nature des modifications
1AUx3	Suppression des dimensions minimales des voies à créer.
1AUx3 et 1AUx4	Rectification d'une erreur matérielle.
1AUx6	Les règles d'alignement sont remplacées par un alignement obligatoire partiel des constructions figurant sur le schéma d'aménagement et dont l'emplacement exact doit être précisé dans le permis d'aménager. En cas de retrait, celui-ci sera d'au moins 5 m par rapport à l'alignement existant ou à créer.
1AUx7	Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives situées le long des zone UB et 1A sont supprimées. D'autres dispositions figurent sur le schéma d'OAP (haie à préserver ou à créer).
1AUx10	La hauteur maximale des constructions passe de 9 à 12 m afin de mieux optimiser le foncier urbanisable. Durcissement de la hauteur maximale autorisée dans l'axe de vue (qui passe de 3 m à 0 m).
1AUx12	Suppression d'un paragraphe relatif aux dispositions de l'article L332-7-1 du code de l'urbanisme, devenu obsolète.

1AUx13	Remplacement de la règle imposant la création de 10 % d'espace vert par l'obligation au travers du schéma d'aménagement figurant dans le dossier des OAP-volet activités de respecter des emprises constructibles. Suppression de l'obligation de planter un arbre de haute tige pour 3 places de stationnement. Cette disposition est remplacée par le schéma d'aménagement des OAP, qui précise l'emplacement des haies à préserver ou à créer.
--------	---

6.3 Pièces 5.1 et 5.2 Plan de zonage

Le plan de zonage est corrigé pour les motifs suivants :

- pour reprendre la limite de 100 m par rapport à l'axe de la RN 13, utile pour l'application de l'ancien article L.111.1.4 du code de l'urbanisme, devenu L.111-6 et suivants.
- pour faire apparaître une trame sur les zones concernées par un risque d'inondation par remontées de nappes
- pour que le format du plan de détail soit adapté aux standards de reprographie.

6.4 Pièce 3.2 Document d'orientation d'aménagement

Les pages 8 et 9 de ce document concernent l'aménagement de la zone 1AUx. Elles seront ôtées du document.

6.5 Pièce 3.3 Orientations d'aménagement et de programmation, volet activités.

Ce document est nouveau, il présente le schéma d'aménagement retenu pour la zone 1AUx, et les prescriptions à prendre en compte.

* * *