



**PRÉFET
DE LA MANCHE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

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

Service aménagement durable
des territoires

Unité accompagnement
des territoires et planification

Saint-Lô, le **16 MAI 2024**

Objet : Plan local d'urbanisme intercommunal de la
communauté de communes Baie du Cotentin
Avis de l'État

Monsieur le Président,

La communauté de communes de la Baie du Cotentin a prescrit l'élaboration de son plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) le 27 février 2017. Dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées prévue à l'article L153-16 du code de l'urbanisme (CU) vous m'avez transmis pour avis ce projet de PLUi arrêté.

Votre projet appelle certaines observations de ma part qui s'attachent aux points énumérés ci-après et donnent lieu à des observations détaillées en annexe :

- le dimensionnement du PLUi et la maîtrise de la consommation d'espace,
- la délimitation des zones U,
- les secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL),
- la protection des zones humides,
- l'application de la loi littoral,
- l'assainissement des eaux usées.

Le dimensionnement du PLUi et la maîtrise de la consommation d'espaces

Le projet de dimensionnement du PLUi en matière de démographie et de besoins en logements s'inscrit dans un rapport de compatibilité avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT) approuvé en 2022.

Toutefois, le descriptif de ce dimensionnement dans le document d'urbanisme nécessite un décryptage qui rend sa lecture et sa compréhension délicates notamment en ce qui concerne le nombre de logements construits en densification des zones urbaines et le nombre de logements prévus en extension de l'urbanisation.

Je vous invite à reprendre la rédaction de votre rapport de présentation du PLUi afin qu'il expose de façon claire les éléments dimensionnant de votre projet.

Sur le volet de la maîtrise foncière, compte tenu d'une densité moyenne des secteurs d'habitat à urbaniser de 17 logements à l'hectare et malgré une surface relativement importante des secteurs ouverts à l'urbanisation pour l'accueil d'activités, le PLUi parvient à maîtriser l'étalement urbain, répondant ainsi à l'objectif de la loi climat et résilience de diminuer d'au moins 50 % la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur la période 2021-2031 par rapport à 2011-2021.

La délimitation des zones U

Le PLUi comporte un certain nombre de zones U qui ne semblent pas délimitées sur la base d'un constat d'urbanisation au sens du R151-18 du code de l'urbanisme (CU). Sous réserve de justifications particulières que vous pourriez apporter, concernant notamment la délivrance d'autorisations d'urbanisme sur les terrains concernés, j'attire votre attention sur les conséquences d'un zonage U inapproprié : il méconnaîtrait l'obligation de mettre en œuvre une orientation d'aménagement programmée (OAP) au titre du R151-20 CU et les attendus réglementaires qui en découlent, dont par exemple l'inscription du secteur dans un échancier d'ouverture à l'urbanisation ou la définition d'actions et d'opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. De plus, cela aurait pour effet de perturber le décompte de consommation d'espaces à moins d'une explication spécifique actuellement absente du document.

Les secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL)

Une cohérence doit être apportée dans la désignation des STECAL selon la destination principale des constructions pré-existantes, sous réserve d'un projet de développement particulier des sites. Le règlement des STECAL Az doit par ailleurs être complété avec une ou des dispositions en matière d'emprise des constructions et des extensions afin de garantir le caractère limité de ces secteurs.

La protection des zones humides

Une démarche Éviter Réduire Compenser (ERC) au titre de l'article L110-1 du code de l'environnement a été mise en œuvre dans le cadre de l'élaboration du PLUi, en cohérence avec le SAGE, afin de prévenir l'impact sur l'environnement d'une destruction de zones humides par l'urbanisation.

Je note toutefois une exception à cette démarche pour un cœur de quartier sur le secteur d'urbanisation 30b de la commune de Tribehou.

L'application de la loi littoral

Le cadre de la loi littoral a été pris en compte de façon satisfaisante en général. Toutefois, le règlement prévoit la possibilité de changements de destination de certains bâtiments agricoles, au titre du L151-11 CU, dans des communes littorales. Or l'article L121-10 CU dispose que le changement de destination des constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines est interdit. Afin d'éviter que l'instruction de ces changements de destination n'aboutisse à des refus en commission, il vous faudra vérifier l'ensemble des bâtiments désignés pour en exclure les constructions et installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières.

Concernant les enjeux liés au recul du trait de côte, je relève qu'ils sont peu pris en compte dans le PLUi, alors que le secteur d'Utah Beach sur Sainte-Marie-du-Mont est particulièrement exposé.

L'assainissement des eaux usées

En matière d'assainissement, il est à souligner que les perspectives de développement sur Carentan-les-Marais intègrent la charge réelle de la station d'épuration, qui fluctue autour de 50 %. Or actuellement, en raison des conventions de raccordement avec les industriels, 88 % de la capacité nominale de la station sont d'ores et déjà réservés.

Afin d'éviter une surcharge hydraulique et organique susceptible de conduire à des déversements d'eaux usées non traitées, je vous invite à engager une réflexion avec la commune de Carentan-les-Marais, qui détient la compétence en matière d'assainissement, sur l'adéquation de cet équipement avec l'urbanisation projetée en tenant compte des engagements pris ou en les renégociant pour démontrer que le dimensionnement de la station d'épuration est bien en concordance avec les prévisions d'accueil de nouvelles populations.

En conclusion, compte tenu des observations du présent avis et de celles contenues dans son annexe détaillée, j'émet un avis favorable sur votre projet de PLUi.

Les services de l'État, et en particulier la direction départementale des territoires et de la mer, sont à votre disposition pour toute précision ou complément d'information qui vous paraîtraient nécessaires.

Veillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.


Le Préfet
Xavier BRUNETIERE

Monsieur le président
de la communauté de communes de la Baie du Cotentin
Jean-Claude COLOMBEL
2 le Haut Dick
50500 CARENTAN

Plan local d'urbanisme intercommunal
Avis de l'État sur le projet de PLUi
de la Baie du Cotentin arrêté le 8 février 2024

ANNEXE

Table des matières

I- Points saillants sur l'équilibre général du projet et notamment le dimensionnement en matière de logements et de consommation d'espace.....	2
1- Dimensionnement du PLUi : population et nombre de logements.....	2
1-1 La projection démographique.....	2
1-2 Les logements.....	3
2- La mesure de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par le Cerema (site de l'observatoire de l'artificialisation).....	3
3- L'estimation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans le cadre des dispositions du PLUi.....	4
4- La question de la densité des zones ouvertes à l'urbanisation et de leur impact sur la consommation d'ENAF.....	5
5- Le projet au regard des attendus de la loi Climat Résilience.....	6
5-1 L'objectif de réduction de 50 % de la consommation d'ENAF sur 2021-2031 par rapport à 2011-2021.....	6
5-2 Le Zéro Artificialisation Nette.....	7
II- Délimitation et règlements particuliers des secteurs.....	7
1- Délimitation des zones urbaines (U) et incidences.....	7
2- Les Secteurs de Taille et de Capacité Limitées (STECAL).....	9
2.1 Pertinence de certains STECAL et cohérence dans la désignation des secteurs.....	10
2.2 Caractère limité des STECAL.....	10
III- Prise en compte des risques et des nuisances.....	10
1- Classement sonore et bande d'inconstructibilité aux abords des routes à grande circulation...	11
2-Prise en compte du risque de remontée de nappe : cas du projet de cimetière de la ville de Carentan.....	11
3-Points de détail sur le risque de submersion et inondation dans le règlement.....	11
4 Prise en compte des plantes allergènes.....	11
5 Prise en compte du phénomène d'érosion du trait de côte.....	12
IV Capacités d'accueil du territoire.....	12
1- En matière d'eau potable.....	12
2- En matière d'assainissement.....	13
3- Défense incendie.....	14
V Protection des zones humides.....	14
VI Champs réglementaires particuliers s'appliquant aux constructions et aménagements existants.	15
1 Changements de destination dans les communes littorales.....	15
2 Projets relevant du cadre d'exception du L. 121-4 CU.....	16
3 Besoins spécifiques aux gens du voyage.....	16
4 Prise en compte des gabions.....	16
5 Prise en compte des travaux de la SNCF sur ses emprises.....	17
VII Points divers du PLUi.....	17

Annexe

Observations relatives au dossier de PLUi

Ce document d'annexe comporte des observations complémentaires à celles notées dans le courrier et **son contenu est constitutif de l'avis des services de l'État.**

Le PLUi de la communauté de la communauté de communes de la Baie du Cotentin devra répondre aux obligations législatives et réglementaires en vigueur au moment de son approbation. Les dispositions du code de l'urbanisme (CU) en vigueur, ainsi que les anciennes versions, sont à tout moment consultables sur le site internet <http://www.legifrance.gouv.fr/>.

I- Points saillants sur l'équilibre général du projet et notamment le dimensionnement en matière de logements et de consommation d'espace

1- Dimensionnement du PLUi : population et nombre de logements

En premier lieu, le PLUi s'inscrit sur une durée de 14 ans soit sur la période 2025-2040. Cette période ne correspond pas exactement aux phases 1 et 2 du SCoT qui couvrent bien une durée de 14 ans mais avec un démarrage en 2023.

Moyennant ce décalage de période, l'ensemble des chiffres concernant les logements prévus au PLUi s'inscrivent dans un rapport de compatibilité avec le SCoT.

1-1 La projection démographique

La projection démographique du PLUi s'appuie sur celle retenue par le SCoT du Cotentin : pour la Communauté de communes Baie du Cotentin, le SCoT vise une croissance de 1800 habitants sur 20 ans, dont 900 habitants pour les deux premières phases de mises en œuvre du SCoT (14 ans). Pour mémoire, la population de la Baie du Cotentin est en faible diminution depuis 2009 jusqu'en 2020 (date d'arrêt du SCoT révisé) comme le montre le tableau INSEE ci-dessous :

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2009	2014	2020
Population	23 649	23 402	23 339	22 765	22 927	23 465	23 330	23 153

Sur les deux périodes 2009/2014 et 2014/2020, la décroissance de la population s'établit sur une moyenne annuelle de -0,1 %.

Le projet du PLUi repose donc sur une première phase d'augmentation de la population de 0,1 % par an sur 6 ans, puis sur une seconde phase de 8 ans qui verrait une augmentation de la population de 0,3 % par an. L'inversion de la tendance démographique portée par le PLUi constitue à elle seule une prévision ambitieuse.

Le PLUi reprend de même les hypothèses du SCoT s'agissant du desserrement des ménages, sans prise en compte des caractéristiques locales spécifiques à la communauté de communes de la Baie du Cotentin.

Ainsi, les hypothèses démographiques ont été constituées d'après les caractéristiques moyennes de l'ensemble du Pays du Cotentin, qui est un territoire beaucoup plus vaste que la communauté de communes de la Baie du Cotentin et qui présente un profil sensiblement distinct. Un ajustement des hypothèses au contexte propre à la communauté de communes aurait dès lors été plus pertinent.

1-2 Les logements

L'économie générale du PLUi repose sur la **construction de 1377 logements supplémentaires** auxquels s'ajoute la remise sur le marché de 100 logements vacants. La production totale de logements correspond donc à 1477 unités, soit un objectif peu éloigné des 1523 logements prévus par le SCoT sur la même durée.

En revanche, le rapport de présentation manque singulièrement de clarté sur la répartition de ces nouveaux logements entre ceux construits à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et ceux qui contribuent à l'extension de l'urbanisation.

L'évaluation environnementale du PLUi fait état de **759 logements prévus dans l'enveloppe urbaine** et de **619 logements en extension** (page 22 du chapitre 17). Parmi les logements programmés dans l'enveloppe urbaine, 260 unités correspondent à des « espaces à ré-urbaniser » et 270 logements à de la « densification douce » des zones urbaines. Par ailleurs, le règlement identifie des bâtiments en zones A et N pouvant changer de destination. Ces bâtiments qui font l'objet d'un « pastillage » rouge sont au nombre de 349. Quel que soit le calcul effectué, il n'est pas possible de reconstituer avec ces explications le chiffre de 759 logements prévus dans l'enveloppe urbaine au total.

Par ailleurs, le chapitre 12 présente une étude des capacités de densification et de mutation au sein des différentes entités bâties sans aboutir à un nombre de logements potentiels. De plus, des densités cibles pour la « densification douce » sont détaillées pour chaque secteur (tableau page 16 du chapitre 14) avec des niveaux de rétentions foncières. Cependant, la présentation de ces tableaux ne permet pas de calculer un nombre de logements, ni de comprendre davantage les hypothèses de construction en densification.

En ce qui concerne les logements prévus en extension urbaine, le tableau en page 6 de la partie OAP du PLUi présente pour chacune des zones AU habitat un nombre de logements potentiels. Le nombre total de logements potentiels s'établit ainsi à 951 unités.

Malgré les apparences, certaines zones AU pour l'habitat semblent ne pas correspondre à une extension de l'urbanisation. En effet, le PLUi a placé plusieurs zones AU sur des espaces artificialisés et dans la trame urbaine, à l'instar de ce qui est prévu sur le site « GLORIA ». En déduisant les cinq secteurs du PLUi concernés (secteurs 9, 20b, 21, 25b et 30c), le nombre de logements en extension serait de 813 unités, ce qui reste toutefois supérieur aux 619 logements annoncés dans le rapport de présentation.

Au final, **la lecture croisée des différentes pièces du PLUi ne permet pas, faute d'explications suffisantes, de comprendre la répartition des logements et donc le dimensionnement des surfaces en extension de l'urbanisation.** Il reste cependant que le PLUi prévoit malgré tout une part significative de constructions de logements en densification et répond en ce sens aux objectifs de lutte contre l'étalement urbain.

2- La mesure de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par le Cerema (site de l'observatoire de l'artificialisation)

Le PLUi s'appuie essentiellement sur les données de l'observatoire de l'artificialisation du Cerema pour justifier de la maîtrise de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). La consommation d'espace sur 2011-2021 s'établit à 213 ha. Il est fait également mention d'une mesure de la consommation d'ENAF réalisée par la collectivité sur la base d'un travail cartographique et qui a abouti à une consommation d'espace de 160 ha sur 2011-2021.

Le rapport devrait s'attacher à expliquer les limites des différentes mesures alternatives à celles du Cerema présentées afin de justifier le choix de cette dernière base comme référence pour la vérification de l'objectif de réduction de la consommation d'ENAF issu de la loi climat et résilience.

3- L'estimation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans le cadre des dispositions du PLUi

Le rapport de présentation en page 10 du chapitre 13 précise que « le projet de PLUi repose sur un potentiel d'urbanisation évalué à 118ha pour 14ans : 55 ha pour les activités économiques (hors celles présentes dans les quartiers d'habitat) + 52ha pour l'habitat (y compris les grands secteurs dans l'enveloppe urbaine) + 11 ha pour les équipements collectifs, soit une tendance de 8,4 ha en moyenne annuelle ».

Comme pour le calcul du nombre de logements, les autres éléments du PLUi ne correspondent pas à ce chiffrage et la consommation globale des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) est difficile à reconstituer. La lecture des différentes pièces du PLUi ne permet pas de retrouver facilement les surfaces mentionnées dans le rapport de présentation. **L'exposé qui suit vise à présenter une reconstitution aussi précise que possible de la consommation d'ENAF telle qu'elle ressort des pièces réglementaires du PLUi.**

En premier lieu, la partie OAP du PLUi décrit précisément les zones qui seront ouvertes à l'urbanisation. La somme des surfaces des zones AU dédiées à l'habitat, selon le tableau en page 7, est de 57,1 ha. La surface des zones AU du PLUi dédiées à l'activité s'élève à 30,6 ha. **Il faut néanmoins ajouter à ce chiffrage les 14 ha des zones AUZgp et AUZgpv sur Carentan qui ne sont pas renseignées dans ce tableau.** Une OAP pour une zone touristique sur Ravenoville de 1,3 ha est par ailleurs prévue.

Comme déjà évoqué pour le calcul du nombre de logements, certaines zones AU couvrent des « dents creuses » de la zone urbaine et n'ont donc pas à être décomptées en consommation d'ENAF. Après déduction des zones concernées, **le décompte de l'État aboutit à une consommation d'ENAF pour les zones AU de 89,3 ha (dont 49 ha pour l'habitat, 39 ha pour l'activité et 1,3 ha pour le tourisme).**

Il ressort de ces chiffres que les surfaces affichées pour les activités économiques dans le rapport de présentation sont plus larges que les zones AU dédiées à l'activité économique. **À ce titre, il serait utile que la consommation d'espace découlant précisément des STECAL du PLUi soit précisée.** La présentation fait part de 70 STECAL en tout pour une surface de l'ordre de 45,5 ha. Cependant, la plupart des STECAL délimitent un parcellaire déjà bâtis sans prévoir de l'étendre, et n'engendreront de fait aucune consommation d'ENAF malgré des surfaces parfois significatives. Dans sa partie évaluation environnementale, le PLUi précise les STECAL qui impactent les terres déclarées à la PAC (à partir de la page 120 au chapitre 18c) et évalue la surface agricole impactée à 3,6 ha. **Ce chiffre de 3,6 ha sera retenu par la suite pour l'estimation de la consommation d'ENAF des STECAL.**

En outre, il est fait mention dans une démonstration de compatibilité avec le SCoT, en page 21 du chapitre 17, d'un potentiel porté par le PLUi pour les « espaces de l'armature économique » de 42,6 ha et d'un « potentiel urbanisable » pour « les activités économiques isolées » de 7,6 ha auxquels « s'ajoute un potentiel théorique de densification d'un peu plus de 5 ha dans les zones déjà aménagées et de 5 ha pour les réserves foncières constructibles de grandes entreprises en extension ». L'articulation de ces derniers chiffres avec les surfaces présentées par ailleurs pour la consommation d'espace des activités économiques devrait être précisée.

En page 23 du chapitre 17, le rapport précise que, « le projet prévoit un peu plus d'une dizaine d'hectares (dont 5,5 ha en emplacements réservés), à la création de nouveaux équipements (en extension ou au sein de l'enveloppe urbaine), dont seulement une partie sera artificialisée ». Si cette description peut renvoyer au chiffre de 11 ha pour les équipements collectifs évoqués dans le chapitre 13, elle ne correspond pas vraiment à un item de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

La surface totale des emplacements réservés du PLUi est de 10 ha (ce chiffre peut être calculé à partir du tableau des emplacements réservés (pièce 3b1). Les emplacements réservés sur des secteurs A ou N selon le calcul des services de l'État représentent en tout 7 ha. **Ce chiffre de 7 ha**

peut être retenu en première approximation pour la consommation d'ENAF des emplacements réservés.

En outre, le PLUi comporte des zones U qui sont présentées comme impactant des surfaces agricoles (dans un tableau en page 111 chapitre 18 : cela concerne des zones Ugb, Uzb, Uzx, Ux et UEv). **Cet impact des zones « urbaines » représentent une surface de 13,3 ha.**

Comme cela sera précisé ultérieurement, la délimitation de la zone U dans certains cas est faite a priori à l'encontre du principe de l'article R151-18 CU qui appelle à délimiter des zones urbaines sur la base d'un constat d'urbanisation. Des précisions pour justifier ces zonages seront nécessaires à ce titre. Néanmoins la lecture du rapport laisse entendre, sans que cela ne soit clairement expliqué, que certains secteurs U ont pu être comptabilisés dans la consommation d'ENAF du PLUi (par exemple 3 ha pour l'extension du cimetière de la ville de Carentan, citée page 23 chapitre 17, et couvert par la zone Uev).

À partir des éléments du PLUi et selon les calculs évoqués plus haut, la consommation d'ENAF du PLUi est estimée par les services de l'État à 113 hectares comme détaillés dans le tableau ci-dessous, soit un ordre de grandeur équivalent aux 118 hectares annoncés.

Dispositions du PLUi contribuant à la consommation d'ENAF	Surfaces estimées
Zones AU	89,3 ha
STECAL	3,6 ha
Emplacements réservés en zone Net A	7 ha
Zones U avec un impact agricole selon le PLUi	13,3 ha
Total estimation	113,2 ha

Au final, des précisions s'avèrent indispensables pour clarifier et présenter le calcul de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans le cadre des dispositions du PLUi et notamment en ce qui concerne :

- **les zones AU**
- **les STECAL**
- **les emplacements réservés**
- **certaines zones U**

Il ne ressort cependant pas des calculs effectués dans la présente section que la consommation d'ENAF de 118 ha mentionnée dans le rapport de présentation du PLUi serait insincère.

4- La question de la densité des zones ouvertes à l'urbanisation et de leur impact sur la consommation d'ENAF

De manière générale, la densité et la surface d'une zone AU déterminent le nombre minimal de logements à réaliser dans la zone. Le PLUi a prévu des densités brutes en cohérence et en compatibilité avec le SCoT qui précise dans le DOO en page 64 à propos des objectifs de densité « nette » qu'il porte que « *La densité s'apprécie en nette, ce qui signifie qu'elle se mesure à l'échelle de la parcelle ou de l'îlot, donc hors VRD* ». Ainsi un prorata de 15 % est appliqué afin de prendre en compte les VRD (Voiries et Réseaux Divers) et de mettre en œuvre une densité brute (c'est-à-dire s'appliquant à l'échelle de la zone à urbaniser au-delà du parcellaire construit).

Objectifs minimums de densité du SCoT pour la CC Baie du Cotentin (DOO page 64)

Typologie de polarité	Densité nette (lgts/ha hors VRD)	Densité brute (lgts/ha intégrant les VRD)
Pôle métropolitain d'appui	22	18,7
Pôle d'équilibre	20	17,0
Tête de réseau	18	15,3
Rurale de proximité	15	12,8
Rurale	12	10,2
Total	18	15,3

L'armature urbaine a été re-précisée dans le PLUi, le SCoT ne prévoyant qu'un pôle métropolitain d'appui (Carentan-les-Marais), un pôle d'équilibre (Sainte-Mère-Église) et une tête de réseau (Picauville) ainsi que 5 pôles ruraux de proximité.

La densité brute retenue pour Carentan est de 20 logements à l'hectare, celle de Sainte-Mère-Église de 18 lgts/ha et celle de Picauville de 16 lgts/ha. Dans les communes les plus rurales, la densité brute minimale est de 12 lgts/ha. Les communes nouvelles peuvent comporter plusieurs pôles d'importances variables. La densité brute moyenne sur l'ensemble de la communauté de communes est d'environ 17 logements à l'hectare (962 logements sur 57,1 hectares).

Si les densités brutes du PLUi sont compatibles avec les densités nettes affichées dans le SCoT, il reste toutefois que ces densités apparaissent très faibles pour le développement de l'habitat en extension urbaine dans un contexte de limitation de la consommation d'ENAF et de lutte contre l'artificialisation des sols. Un effort plus significatif, en particulier sur les pôles urbains, aurait été apprécié sur ce point.

Les OAP définissent par ailleurs des densités pour les secteurs de densification dite douce au sein de la trame urbaine et notamment les secteurs de moins de 5000 m² (page 7). Ce qui est prévu sur la ville de Carentan, Saint-Hilaire-Petiville et Sainte-Mère-Église (12 logements à l'hectare) est bien plus faible que les objectifs de densités dans les zones d'extension urbaine.

5- Le projet au regard des attendus de la loi Climat Résilience

5-1 L'objectif de réduction de 50 % de la consommation d'ENAF sur 2021-2031 par rapport à 2011-2021

La loi climat et résilience impose une réduction de 50 % de la consommation d'ENAF sur la période 2021-2031 par rapport à la période 2011-2021. Si cet objectif de réduction doit encore être territorialisé au travers du SRADDET puis du SCoT, il n'en demeure pas moins qu'il finira par s'appliquer directement au PLUi et qu'une anticipation de cette mesure permettra d'éviter une réduction brutale des droits à construire en fin de processus.

En prévoyant une consommation d'ENAF annuelle de 8,4 ha sur 14 ans, le PLUi correspond à une réduction significative du rythme de la consommation d'ENAF par rapport à la moyenne annuelle de 21,3 ha mesurée par le Cerema sur la période 2011-2021.

Afin de consolider la démonstration, le rapport de présentation du PLUi devrait en toute rigueur produire une estimation de la consommation d'ENAF pour les années 2022 à 2024 (le Cerema estime à 14ha la consommation d'ENAF pour l'année 2021). Des projets étant possiblement en attente du PLUi, il ne peut être exclu que la consommation d'ENAF ralentisse fortement sur les

quelques années précédant l'approbation du PLUi, dans l'attente de l'ouverture des zones d'urbanisation et notamment de certaines zones d'activité qui représenteront une grande part de la consommation d'espace du PLUi. À l'inverse, d'autres projets pourraient être accélérés pour anticiper une réduction des droits à construire du fait du PLUi.

Cependant, en supposant un rythme tendanciel de la consommation d'ENAF sur la période 2022-2024 au niveau de celle observée par le Cerema pour l'année 2021, **la prévision d'une consommation d'espace annuelle de 8,4 ha dans le cadre du PLUi reste compatible avec un objectif de réduction de 50 % de la consommation d'ENAF sur la période 2021-2031.**

5-2 Le Zéro Artificialisation Nette

La loi climat et résilience instaure un objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050. S'il ne peut être établi à ce jour une correspondance précise entre consommation d'ENAF et artificialisation, il peut être admis que l'effort sur la réduction de la consommation d'ENAF dans l'optique du ZAN devra être renforcé à chacune des deux décennies de 2031 à 2050.

Le fait que le PLUi s'inscrive dans la trajectoire ZAN est une hypothèse plausible. Néanmoins, une justification plus rigoureuse, sur la base d'une trajectoire couvrant la période 2031-2050 et compatible avec les hypothèses de consommation d'ENAF du PLUi, restera attendue pour valider la conformité du PLUi avec la loi climat et résilience une fois ces objectifs traduits dans le SRADDET puis le SCoT.

II- Délimitation et règlements particuliers des secteurs

1- Délimitation des zones urbaines (U) et incidences

La délimitation des zones urbaines doit être basée sur un constat d'urbanisation au moment de l'élaboration du PLUi, au titre de l'article R151-18 CU. Il peut être admis qu'un espace soit intégré dans la zone urbaine s'il constitue le terrain d'assiette d'une autorisation de construire ou d'aménager qui a été délivrée dans le cadre du document d'urbanisme en vigueur, étendant de fait la zone urbaine. Ces situations particulières devraient être signalées notamment lorsque des grandes surfaces sont en jeu, comme cela semble être le cas par exemple d'une partie de la zone Uza au nord-ouest de Carentan, sur 4,5 ha, en périphérie de l'aire urbaine (extrait Géoportail ci-dessous).



Dès lors que le constat d'une urbanisation n'est pas réalisable, la zone UE notamment ne peut recouvrir une zone « dont l'équipement est **seulement** programmé par les collectivités » (page 24 du chapitre 15) et la zone Uz ne peut « *maintenir le classement* (dans la zone U) *de tout ou partie de la*

propriété foncière (en fonction de sa taille) que de grandes entreprises ont réservé à leur extension (comme Alliance Océane sur Carentan, La Florentaise sur Baupte ou L'entreprise Beaussire sur Catz) ».

Une justification de la délimitation des zones U est par ailleurs attendue pour plusieurs secteurs ci-après. Ces secteurs sont pour certains également concernés par des risques de remontée de nappe.

Commune historique / planche du règlement	Secteur, parcelle et surface environ concernée
Amfreville G4-H4	UEv 226 (3 300 m ²)
Angoville au plain M 10	UGb 40 (2 700m ²)
Apperville O6	UGc 342 (2 700 m ²)
Baupte P5	Uza 306,308 (13 200 m ²) Uev 188 (6 000 m ²) Uzb 11 (4 800 m ²) Uzx 21, 22 (3 900 m ²)
Beuzeville la Bastille L5	UGb 118, 91, 89, 85, 77, 73, 37, 64, 41, 196, 189, 177;197, (9 500 m ²)
Boutteville I10-J10	UGb 246 (1 200 m ²), 131 (900 m ²), 140 (1 100 m ²), 142 (1 600 m ²)
Brucheville K13	Ugb 318, 320, 322, 324 (10 500 m ²)
Carquebut K7	UGb 112,116, 432,410,427,428,82 (6 600 m ²)
Etienville/ Picauville J1-J2 J3-J4	UGb 63, 68, 134 (17 500 m ²) Uga 387, 276, 274, 272, 273 (3600 m ²)
Écoquenéauville I8-H9	UGb 201, 22 (3 200 m ²)
Sainte Marie du Mont J12-K11-K12	Uev 65 (2 200 m ²) Uev 25 (25 400 m ²)
Saint Martin de Varreville F11-G11	UGb 736 (3 600 m ²)
Ste Mère Eglise H7-H8-G7-G8	Uev 334 (7 000 m ²) Uzb 217, 218 (10 000 m ²)
Cretteville M4	Uev 97 (5 000 m ²)
Les Moitiers en Bauptois K2	UGC 113 (4 500 m ²)
Méautis S8-S9-R8-R9	UGb 21 (2 800 m ²)
Neuville au Plain F7	UGb 86, 88 (1200 m ²)
Sainteny V7	UE 5 (15 000 m ²) UGb 42, 44 (20 800 m ²)
Saint Côme du Mont N9	Uzb 48 (4 500 m ²) UGB 44 (3 000 m ²)
Turqueville H9	Utc 196, 203, 204 (3 200 m ²)
Vierville L11	UGB 100 (900 m ²)

Les incidences d'un zonage U inadapté, lorsqu'il traduit une ouverture à l'urbanisation (AU), sont :

- une mauvaise prise en compte dans le calcul de la consommation d'ENAF,

- l'absence d'OAP pour une zone ouverte à l'urbanisation, alors qu'elle constitue une obligation découlant de l'article R 151-20 CU,
- l'introduction d'un biais dans l'étude d'impact environnementale et notamment concernant l'évitement des zones humides, lorsqu'elles sont présentes sur le terrain considéré (ce point est développé dans la partie IV relative aux zones humides).

La délimitation des zones U n'est par ailleurs pas toujours compréhensible au regard de la densité des constructions ou du nombre de constructions observées comme l'illustre la planche O6 du règlement sur le village d'Appeville (secteur UGc peu dense au nord de la zone 2AUG alors que le lieu-dit de Tournebut semblant plus constitué et dense est zoné en A).

Enfin, des secteurs d'urbanisation peu étendus, couverts actuellement par des zones A ou N dans les documents d'urbanisme en vigueur, sont prévus d'être zonés en U alors qu'ils se situent dans des secteurs soumis à des risques. Le PLUi pourrait justifier ce point au regard du constat d'urbanisation, des différences dans les possibilités de constructions induites par le changement de zonage et de la prise en compte des risques qui ressort du règlement écrit.

Au regard des éléments précédents, il est demandé que soit précisée exactement la règle de délimitation des zones U et que soit rectifiée si nécessaire la délimitation des secteurs en conformité avec le cadre de l'article R. 151-18 CU. Par ailleurs, les secteurs non construits ou non équipés maintenus dans la zone U après la rectification demandée ci-dessus doivent faire l'objet d'une justification qui mentionne les autorisations d'urbanisme délivrées.

2- Les Secteurs de Taille et de Capacité Limitées (STECAL)

Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés des constructions, des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage et des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.

2.1 Pertinence de certains STECAL et cohérence dans la désignation des secteurs

Certains STECAL couvrent des sites occupés par des équipements collectifs (par exemple la station d'épuration de Sainte-Mère-Église à Vaulaville en Nz ou la déchetterie des Terres Rouges à Carentan-les-Marais en Az). Or un zonage A ou N permettrait déjà l'extension de ces activités, de sorte que le recours à ces STECAL ne semble pas indispensable.

Le nombre de STECAL dans le PLUi pourrait ainsi être réduit pour renforcer leur caractère exceptionnel.

Les tableaux des destinations autorisées pages 59 et 66 ne reflètent pas tout à fait à la vocation des STECAL, notamment en ce qui concerne les secteurs Ae et Ne définis comme des STECAL occupés par des équipements publics ou d'intérêt collectif ou des activités de service à vocation de sport ou de loisirs, mais avec une liste de destinations autorisées qui ne correspond pas à cette description.

En ce qui concerne le STECAL Az de la déchetterie des Terres Rouges à Carentan-les-Marais, il faut noter que les constructions projetées devront s'articuler avec la procédure ICPE. En particulier, une procédure de cessation de l'activité doit être effectuée avant toute extension sur la zone de stockage de déchets inertes (ISDI).

2.2 Caractère limité des STECAL

En-dehors des communes littorales, les constructions nécessaires à des activités d'artisanat, de services, d'industrie ou d'entrepôt sont possibles au sein des zones Az et Nz **sans limitation en termes d'emprise au sol, ni dans l'absolu, ni dans le cadre d'un ratio par rapport à l'existant.** Ainsi le

STECAL Az sur la commune de Sainte-Mère-Église (planche J8, parcelle 807 vue Géoportail ci-dessous à gauche) recouvre une parcelle bâtie d'environ 2,5 ha où les possibilités de construire sont potentiellement importantes. Certains STECAL Az peuvent impacter significativement les espaces agricoles comme dans le rapport de présentation au chapitre 18c à partir de la page 121 (extrait ci-dessous à droite).

Au regard de ces éléments, il est nécessaire que le PLUi justifie le caractère limité des STECAL Az et Nz, et particulièrement des secteurs Az.



III- Prise en compte des risques et des nuisances

L'urbanisation proposée vise des secteurs à l'écart des zones de nuisances d'ores et déjà identifiées. Le règlement graphique n'a ainsi retenu aucune extension de l'habitat en direction des RN13 et 174, ou aux abords des stations d'épuration, des sites agricoles d'élevage, d'installations de méthanisation, et de l'usine Cargill de Baupte. Cet effort pourrait être prolongé en travaillant sur les distances d'éloignement vis-à-vis des salles des fêtes, celles-ci étant régulièrement visées par les plaintes de riverains (bruit, comportement des usagers...).

1- Classement sonore et bande d'inconstructibilité aux abords des routes à grande circulation

Le règlement graphique mentionne le classement sonore des infrastructures routières en citant l'arrêté préfectoral du 15 mai 2017, alors que le bon arrêté préfectoral date du 26 octobre 2012. Le règlement écrit renvoie à l'annexe 4a qui ne comporte pas cet arrêté.

Le règlement ne reporte pas la bande inconstructible sauf exceptions au titre du L111-6 CU. Or cette interdiction de construire peut concerner les annexes des habitations, autorisées au titre du règlement de la zone A et N (en dehors des communes littorales). De plus, l'absence de mention de la bande inconstructible peut entraîner une certaine confusion avec le classement sonore.

Il semble par ailleurs que la bande du classement sonore ait été reportée en prenant en compte l'axe de la chaussée (ou tout du moins l'axe du domaine public selon le cadastre), alors que l'arrêté préfectoral du 26 octobre 2012 précise des distances depuis le bord extérieur des chaussées.

Enfin, certains bâtiments pouvant changer de destination sont identifiés dans la bande du classement sonore (planches F7 et H8, RN13, planches R13 et S14, RD974), ce qui constitue un choix contestable.

2- Prise en compte du risque de remontée de nappe : cas du projet de cimetière de la ville de Carentan

L'attention est attirée sur le projet de cimetière de la ville de Carentan. Il est situé en zone de remontée de nappes pouvant aller jusqu'au niveau du sol selon l'atlas de la DREAL dédié. L'article R.2223-2 du CGCT relatif aux caractéristiques des terrains destinés à l'accueil des cimetières dispose que ceux-ci doivent être choisis sur la base d'un rapport établi par l'hydrogéologue. Ce rapport se prononce sur le risque que le niveau des plus hautes eaux de la nappe libre superficielle puisse se situer à moins d'un mètre du fond des sépultures.

Le rapport de présentation devrait expliquer les raisons qui ont conduit à prévoir le cimetière à cet endroit et justifier de la faisabilité du cimetière en fonction des éléments à disposition et notamment d'éventuels éléments d'étude.

3-Points de détail sur le risque de submersion et inondation dans le règlement

En page 12, le règlement doit viser la « bande de précaution » et en page 13, le secteur 2 est plutôt à dominante « fluviale » que « pluviale ». Par ailleurs l'autorisation de sous-sols qui seraient « non habitables » en zone urbaine mériterait d'être revue au profit d'une interdiction stricte, au vu de l'impossibilité de contrôler dans le temps l'usage des sous-sols et des situations de risques forts que la présence potentielle de sous-sols pourrait engendrer.

Les termes de « zones submersibles » employés pourraient faire l'objet d'une mention dans le lexique afin de clarifier le lien direct au sens du règlement avec la situation des zones sous le niveau marin, la zone potentiellement submersible étant désignée comme submersible.

4 Prise en compte des plantes allergènes

Le projet intègre une liste d'espèces recommandées relatives aux plantations sur l'ensemble du territoire visant à privilégier des essences patrimoniales, aussi bien pour les espaces ruraux qu'urbains. Or, certaines espèces recommandées telles que le bouleau ou le charme peuvent provoquer des réactions allergiques. Le guide publié par le Réseau National de Surveillance Aérobiologique (RNSA) (<https://www.pollens.fr/le-reseau/les-pollens>), ou la plaquette « les plantes allergènes en Basse-Normandie » produite lors du Plan Régional Santé Environnement 2, pourront être consultées afin d'orienter les choix du porteur de projet sur ce sujet.

5 Prise en compte du phénomène d'érosion du trait de côte

Le rapport de présentation fait état en page 124 d'une avancée du trait de côte sur 6 des 8 repères de suivi mis en place le long du littoral depuis 1996. Il est précisé que les enjeux indiqués pour la seule station en régression concernent le site du musée d'Utah Beach sur la commune de Sainte-Marie-du-Mont, et les installations touristiques associées. Une cinquantaine d'habitations jouxtent le musée au sud.

Aucune disposition particulière n'est prévue dans le PLUi pour prendre en compte cet enjeu. Pour mémoire, la loi Climat Résilience a mis en œuvre un cadre réglementaire permettant d'anticiper l'exposition des biens au recul du trait de côte, dont le point de départ est la délibération des communes afin d'intégrer le dispositif et l'élaboration d'une cartographie des zones exposées.

Au regard des éléments supra, et sachant qu'aucune commune du territoire n'a délibéré afin d'intégrer le dispositif, le rapport devrait expliquer en quoi l'élaboration d'une cartographie dans le cadre de ce dispositif n'est pas nécessaire à court terme. À ce titre, les éléments techniques à disposition justifiant la stratégie locale pourraient le cas échéant être précisés.

IV Capacités d'accueil du territoire

D'une manière générale sur les deux premières thématiques abordées ci-après soit d'une part la ressource en eau potable et d'autre part l'assainissement, les données fournies dans les documents du PLUi sont datées et doivent être actualisées. L'impact de la période estivale touristique n'est pas développé sur ces thématiques.

1- En matière d'eau potable

Périmètres de protection de captages (PCC)

Dans le rapport n°1, il doit être précisé à quoi correspond le terme de « conformité » indiqué dans le tableau. Il existe des inexactitudes sur le nombre de captages notamment à Sainteny. Dans le chapitre 8a-1 relatif à la ressource en eau potable, les sources des données datent de 2005 soit 19 ans et ne proviennent pas de la DDTM. Le tableau indique des écarts entre les volumes renouvelables et prélevables incohérents, tout comme le chiffre de consommation moyenne de 130m³/jour.

La qualité de l'eau dans le SAGE Douve Taute est à actualiser avec les études PGRE en cours. Les aires d'alimentation de captages ne sont ni développées ni cartographiées alors qu'elles existent sur Sainteny et les Veys. Il y a une confusion entre les zones vulnérables en nitrate et les pollutions liées aux phytosanitaires.

Seuls les deux niveaux d'enregistrement et d'autorisations ICPE sont pris en compte dans l'évaluation des risques technologiques.

Le rapport n°3 (chapitre 18 page 34) fait état de possibilités de construire ressortant de l'arrêté de protection du captage des Forges de Sainteny dans les zones d'urbanisation futures alors projeté dans le POS. Le POS est caduc. Il convient donc de revoir la justification permettant d'ouvrir à l'urbanisation ces zones.

Néanmoins si dans les secteurs des Veys et Sainteny, les PPC couvrent des villages et leurs extensions, l'extension de l'urbanisation ou de la construction apparaît favorablement conditionnée au raccordement au réseau d'assainissement collectif et au respect de la réglementation eaux pluviales.

Disponibilité de la ressource :

Dans le rapport n°3, il est indiqué un bon état de la ressource sans quantité mentionnée : il serait souhaitable de détailler l'analyse avec des chiffres. Le seul support est l'état des nappes d'octobre 2023 établi par le BRGM ; il faut développer ce point avec d'autres études. Le lien décrit (chapitre 18, page 35), pour ce qui concerne les ressources des Veys, entre qualité et quantité des eaux prélevées n'est pas pertinent. De plus la dégradation de la qualité de l'eau est plutôt liée à la présence de nitrate que des phytosanitaires. Le chiffre de consommation moyen par abonné est à expliciter : il est en contradiction avec les données déclarées par les collectivités dans SISPEA (outil de l'observatoire national des services d'eau et assainissement).

L'approvisionnement en eau du territoire relève de deux grandes entités de production et d'un ensemble de services communaux ou syndicats de distribution, dont la restructuration est en cours. En l'état du dossier, aucun document ne justifie la suffisance des ressources par sous-territoire du projet présenté. Il est à ce stade précisé que les capacités du territoire à soutenir la nouvelle demande n'ont pu être évaluées, et que celles-ci feront l'objet de compléments lors des différentes procédures de consultations avant approbation du PLUi. Sans pouvoir certifier par ailleurs les besoins supplémentaires à venir, il est estimé un besoin de production annuelle supplémentaire entre 2 et 3,5% par rapport à la production actuelle (102 400m³). Le dossier conclut ainsi à une incidence faible du projet sur la ressource, et complète en avançant que de nombreuses optimisations sont réalisables (sobriété, travaux sur le réseau, récupération d'eaux pluviales) permettant de diminuer les besoins de manière globale. Non évoqués dans le dossier, il est néanmoins rappelé que les volumes disponibles seront également impactés par de possibles phénomènes de remontée du biseau salé, et de maritimisation des espaces intérieurs.

2- En matière d'assainissement

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales à la parcelle est bien prise en compte dans les nouveaux projets. Les extensions d'urbanisation sont soumises aux raccordements du réseau d'assainissement collectif et

à la réglementation sur la gestion des eaux pluviales. Comme mentionné précédemment, les textes réglementaires sont en cours de parution.

Dans le règlement 3-a page 20, il serait souhaitable de préciser qu'en cas d'impossibilité d'infiltration des eaux pluviales, celles-ci doivent faire l'objet d'un tamponnage amont avant rejet à débit régulé au milieu naturel ou au réseau public d'eaux pluviales.

Eaux usées :

Le PLUi affiche (page 42 chapitre 18 du rapport de présentation) le principe remarquable de bloquer des zones d'urbanisation future (pour les projets non encore autorisés) dans l'attente de la disponibilité des capacités d'assainissement collectif des eaux usées. Ce principe est notamment mis en œuvre avec l'échéancier des ouvertures à l'urbanisation en page 6 des OAP, notamment pour le secteur des Veys « Auville » classé en AUG.

Le tableau des capacités disponibles (page 42 chapitre 18) montre que des autorisations d'urbanisme ont déjà été délivrées alors que la capacité de la station d'assainissement concernée n'était pas suffisante (OAP 10a Les Veys ; OAP 14 Méautis). Des travaux sont prévus à court terme pour renforcer la capacité des stations. Pour sécuriser les futures autorisations d'urbanisme et le cas échéant prévenir des pollutions, et ce pendant une éventuelle période transitoire selon les aléas des travaux pré-cités, **l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation pourrait être assorti pour certains secteurs de conditions particulières en lien et dans l'attente de la capacité effective du système de traitement à prendre en charge les nouveaux effluents.**

Dans le rapport de présentation n°1, les données mentionnées datent de 2021 et doivent être actualisées autant pour le nombre d'abonnés que les charges des stations. L'appréciation générale du tableau page 50 doit être complétée, à savoir si celle-ci se rapporte au milieu récepteur, aux stations ou aux systèmes d'assainissement.

Les perspectives de développement sur le secteur de Carentan prennent en compte la charge mesurée de la station d'épuration, fluctuant autour des 50%. Or, en raison de conventions de raccordement en vigueur, 88% de la capacité maximale de cette station sont d'ores et déjà réservés. Aussi, si les 88% ne sont aujourd'hui pas atteints, c'est bien ce chiffre qui devrait être retenu pour évaluer les capacités de raccordement des futurs quartiers d'habitations et zones d'activités prévus sur l'agglomération. Il ne peut être exclu le risque, à terme, d'une surcharge hydraulique et organique sur le système susceptible de conduire à des déversements accrus d'eaux usées non traitées dans l'environnement, en lien avec une augmentation des effluents autorisée dans le cadre des conventions. Le rapport de présentation précise que les « établissements ne peuvent produire autant qu'ils ont conventionné ». Cette mention laisse entendre la possibilité de renégocier éventuellement des conventions de raccordement afin de garantir la capacité d'accueil du territoire en matière d'assainissement. **Il est demandé que le PLUi complète sa justification sur ce point ou le cas échéant porte l'engagement de la collectivité compétente à régler ce problème.**

3- Défense incendie

Le rapport de présentation indique (p. 48 du livret 1) que « vu l'évolution de la réglementation, il est constaté en 2023, que près d'un tiers des ouvrages de défense (point d'eau incendie / PEI) seraient non conformes ou indisponibles ». Ce constat ne fait pas l'objet de mesure particulière dans le cadre du PLUi. Or la capacité d'opérer la défense incendie dans les secteurs construits peut être vue le cas échéant comme un paramètre non négligeable de la capacité d'accueil du territoire. Le PLUi aurait pu, sur la base de son constat et dans un objectif de réduction du risque, analyser en quoi l'accueil de nouveaux habitants au sein de certaines zones urbaines existantes mal équipées ou dans des secteurs d'extension attenants est possible ou soutenable. Dans un second temps, l'hypothèse de dispositions réglementaires particulières pourrait être étudiée.

V Protection des zones humides

Une démarche Éviter Réduire Compenser (ERC) au titre de l'article L. 110-1 du code de l'environnement a été mise en œuvre dans le cadre de l'élaboration du PLUi afin d'éviter autant que possible la situation d'une zone humide détruite par l'urbanisation. Cette démarche a fait l'objet d'un accompagnement des services de la DDTM. Cela a concerné notamment le lancement de campagnes d'investigation des zones humides sur les terrains envisagés pour les extensions urbaines qui ont été réalisées pendant la phase d'élaboration du PLUi. À ce titre, la communauté de communes a effectivement attendu les résultats des études pour finaliser l'implantation et la délimitation des zones à urbaniser.

Le secteur d'urbanisation 30b pour l'habitat d'une surface de 1,3 ha sur la commune de Tribehou, constitue semble-t-il une exception au regard des autres zones à urbaniser pour de l'habitat : en effet, l'OAP prévoit la destruction et la compensation des zones humides dont la présence a été relevée sur l'ensemble de la parcelle lors d'une campagne d'investigation dédiée. Il peut être admis qu'à l'issue de la démarche ERC et compte tenu des enjeux d'urbanisation, le PLUi acte la destruction programmée d'une zone humide dès lors que cela concernera un terrain enclavé dans la trame urbaine et que cette destruction sera exceptionnelle à l'échelle du document. Le PLUi pourrait apporter une justification dans ce sens. En outre, il est demandé, en accord avec ce que prévoit l'approche géographique de l'analyse des incidences et de la démarche ERC en page 84 du chapitre 18 B du rapport de présentation, que la « *préservation d'une partie de la zone humide en cœur de quartier* » soit effectivement figurée sur le schéma de l'OAP n°30.

Un autre exemple concerne le projet de cimetière au sud de Carentan couvert par un secteur Uev (planche R10 du règlement et traité au chapitre 18 pages 57 et 89). Si l'étude d'incidence prévoit la « *préservation des zones humides situées à l'est* » du secteur Uev, la protection de ces zones humides dans le PLUi, en l'absence d'OAP, n'est pas cadrée.

Le devenir de certaines zones humides au regard des zonages mis en œuvre doit faire l'objet d'une justification de sa compatibilité avec le SAGE et notamment sa règle n°2.

VI Champs réglementaires particuliers s'appliquant aux constructions et aménagements existants

1 Changements de destination dans les communes littorales

Des bâtiments sont « étoilés » dans des communes littorales, ce qui veut dire au titre de l'article L151-11 CU issu de la loi ELAN (2018) qu'ils peuvent changer de destination. L'article L121-10 CU dispose que les changements de destination des constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines est interdit. Le ministère de la Cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, dans une réponse à un Sénateur a précisé le champ d'application de cette interdiction :

« La loi nouvelle (la loi ELAN) est d'application immédiate et a vocation à s'appliquer immédiatement aux situations en cours lors de son entrée en vigueur. Il en résulte qu'à défaut de dispositions contraires, l'interdiction de changement de destination introduite par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi Élan à l'alinéa 4 de l'article L. 121-10 du code de l'urbanisme s'applique aux demandes de changement de destination des constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines sur lesquelles il est statué à compter de l'entrée en vigueur de la loi ELAN, ce qui peut inclure des demandes déposées avant son entrée en vigueur, compte tenu du délai d'instruction. Pour l'application de cette disposition, il n'y a pas lieu de distinguer les constructions édifiées avant l'entrée en vigueur de la loi ELAN et celles autorisées en vertu des nouvelles dispositions de l'article L. 121-10 du code de l'urbanisme. Cette nouvelle disposition ne s'applique pas en revanche aux bâtiments agricoles anciens, édifiés avant l'institution du régime du permis de construire par la loi du 15 juin 1943, et dont l'usage agricole a depuis longtemps cessé en raison de leur abandon. La jurisprudence considère en effet que l'usage initial de ces bâtiments ne leur confère pas une destination agricole (CE, 28 décembre 2018, n° 408743). Ces bâtiments agricoles anciens ne peuvent par conséquent être

regardés comme des « constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles » au sens de l'article L. 121-10 du code de l'urbanisme. L'interdiction de changement de destination prévue par cet article ne leur est donc pas applicable ».

Il y aurait donc lieu de s'assurer préalablement à leur « étoilage » que les bâtiments désignés, compte tenu de leur antériorité à 1943 et d'un usage agricole arrêté depuis au moins plusieurs décennies, ne rentrent pas dans le cadre de l'interdiction du L. 121-10 CU. À défaut, le règlement pourrait comporter une condition à l'autorisation du changement de destination.

2 Projets relevant du cadre d'exception du L. 121-4 CU

Certains projets ne sont pas concernés par les dispositions de la loi littoral au titre de l'article L121-4 CU dès lors que leur localisation répond à une nécessité technique impérative. Cela concerne notamment les installations, les constructions, les aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aéroports et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance. Le règlement pourrait comporter en introduction un cadre explicite permettant la mise en œuvre de cette disposition.

3 Besoins spécifiques aux gens du voyage

Le diagnostic relève qu'un grand nombre de parcelles de l'espace rural ou périurbain autour de Carentan est occupé par des gens du voyage en dehors de tout cadre légal. Il est, de plus, indiqué au livret 2 (chapitre 15 page 32) que la mise en place d'un STECAL actant ce type d'occupation n'est pas possible pour des terrains privés au regard du L. 151-13 CU. Si cet article vise effectivement au 2° des équipements publics à destination des gens du voyage, le cadre large des STECAL notamment au 1° ne s'oppose pas à des délimitations de STECAL, de façon exceptionnelle, sur des terrains privés.

En outre, pour information, dans les communes littorales, au titre de l'article L. 121-9 CU l'ouverture de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés est subordonnée à la délimitation de secteurs prévus à cet effet par le plan local d'urbanisme. Cette délimitation, en cohérence avec les autres volets de la loi littoral, ne peut avoir pour effet d'ouvrir des droits à construire qui notamment contribueraient à une extension de l'urbanisation.

4 Prise en compte des gabions

Le projet de règlement ne vise pas explicitement les gabions. Ce type de construction est cependant fréquent sur le territoire du PLUi qui comporte une large part de secteurs de marais. Ils sont couverts par les zonages Nr correspondant à des espaces remarquables dans les communes littorales et Np dans les autres. La réglementation des espaces remarquables permet la réfection des bâtiments existants au titre du R. 121-5 2° CU. Le règlement des secteurs Nr et Np pourraient préciser cette possibilité.

Pour ce qui concerne des projets de déplacement de gabion, ceux-ci ne rentrent pas dans le cadre des constructions autorisées en zone N aux L. 151-11 et 12 CU. Ils peuvent cependant être encadrés dans les communes non littorales par la délimitation, de façon exceptionnelle, de STECAL, sous réserve que la surface de ces STECAL et les possibilités de construire en leur sein soient limitées.

5-Prise en compte des travaux de la SNCF sur ses emprises

Il conviendrait que le règlement du PLUi ne s'oppose pas aux travaux de la SNCF sur ses emprises. Plus particulièrement, une partie de la voie SNCF Paris-Cherbourg est couverte par le zonage NR. Le règlement de la zone NR, correspondant aux espaces remarquables littoraux, à juste titre, ne permet que les aménagements légers prévus au R121-5 CU. Cette liste exhaustive et finie ne cite pas explicitement les aménagements réalisés dans le cadre des travaux de la SNCF. Au regard du caractère construit ou artificialisé de la ligne sur une grande partie de son emprise, il est proposé de retirer celle-ci du zonage des espaces remarquables pour la couvrir avec un simple zonage N qui permet les équipements d'infrastructure publics.

VII Points divers du PLUi

- **Inventaire des capacités de stationnement :**
Le rapport de présentation doit établir au titre du L. 151-4 CU un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. **Cet inventaire qui est donc un attendu réglementaire n'est pas réalisé.**
- **Espaces boisés classés**
Le rapport de présentation évoque en page 19 les espaces boisés des communes littorales dont les plus significatifs doivent être classés au titre des L. 113-1 et L. 121-27 CU. Cependant le règlement graphique fait apparaître dans ces communes des espaces boisés classés qui recouvrent des secteurs sans boisement ou de faible qualité. Une justification particulière concernant l'objectif de ces classements est attendue au regard des articles pré-cités.
- **Problèmes dans les références du règlement et propositions de modifications**

Partie du règlement, page	Référence à modifier
Dispositions particulières, p.4	Des dates ne sont pas précisées, avec les symboles « ** » à la place
Lexique, p. 6	R. 151-27 à 29 CU au lieu de L. 151-27 et 28 CU
Lexique, emprise au sol, p.6	Ajouter « en précision » de l'article R. 420-1 CU
Lexique, hébergement léger de loisir, p.8	R. 111-37 CU concerne les « habitations légères de loisir » ;
Lexique, résidence mobile de loisir, p.9	R. 111-41 à 46 CU au lieu de R. 111-33 CU
Règles communes, article 6.1 p.15 et suivants	Préciser les OAP thématiques visées (orientations paysage)

- **Annexes et extensions des logements en zone N**
Le règlement en page 69 précise que la création d'annexes ou extensions de logements est autorisée dans l'ensemble des zones N sauf en NP, NR, Nra et NPa. Or le tableau de synthèse en page 66 des destinations et constructions autorisées vise une interdiction des logements et hébergements dans plusieurs sous secteurs de la zone N et aussi dans le « reste de la zone ». Ce tableau devrait être mis en cohérence avec le détail du règlement.
- **Servitude T7**
La liste des servitudes dans la pièce 4a doit être complétée par la servitude T7 (partie aviation civile concernant les constructions d'au moins 50 mètres) dont le service gestionnaire est la DGAC / Service National d'Ingénierie Aéroportuaire, Département Ouest, zone aéroportuaire CS 14321 – 44343 BOUGUENNAIS Cedex
- **Patrimoine archéologique**
Il serait souhaitable que le PLUi apporte des précisions sur la prise en compte du patrimoine archéologique du territoire. Il est proposé notamment le texte suivant :
« Les informations archéologiques jointes au document d'urbanisme (cartes et liste) ne représentent en aucun cas un inventaire exhaustif du patrimoine archéologique de la zone concernée. D'autres sites non localisés, dont la documentation est trop partielle, peuvent ne pas avoir été mentionnés ; d'autres encore sont inconnus. Des découvertes fortuites sont donc toujours possibles. Ces découvertes fortuites sont protégées par l'article L.531-14 du Code du Patrimoine. Par ailleurs, conformément au Livre V du Code du Patrimoine et notamment l'article R. 523-4, tous les projets de lotissement et Zones d'Aménagement Concerté affectant une superficie supérieure à 3 hectares, les aménagements précédés d'une étude d'impact, les travaux soumis à déclaration préalable, les travaux sur immeubles classés au titre des Monuments Historiques seront transmis pour avis à la Direction

Régionale des Affaires culturelles (Service régional de l'Archéologie). Ils pourront, le cas échéant, faire l'objet de prescriptions archéologiques. La carte archéologique doit être intégrée dans le document d'urbanisme ».

Le rapport de présentation affichant des données archéologiques partielles présentées comme telle et ces données ne pouvant être toutes transmises dans le cadre du présent avis, il est recommandé de se rapprocher du service régional de l'archéologie de la direction régionale des affaires culturelles de Normandie ou à défaut de la DDTM.

- **Patrimoine mondial de l'UNESCO**

Le dossier de candidature des Plages du Débarquement, Normandie 1944 a été déposé par la France en 2018 auprès des instances de l'UNESCO. Dans ce cadre, des orientations à suivre seront développées dans le plan de gestion en cours de finalisation. Les enjeux liés aux cônes de vue mentionnés avec les falaises et leur protection devraient ainsi être mis en rapport avec le bien qui est à la fois maritime et terrestre ainsi qu'avec la zone tampon qui jouxte le bien et l'espace historique associé.

- **Recommandations pour les installations photovoltaïques en zone urbaine**

En ce qui concerne le photovoltaïque et les énergies renouvelables dans leur ensemble, leur mise en place devra être intégrée et rendue discrète dans un paysage (bâti ou naturel). Dans les centres bourgs ou villes à caractère patrimonial, il faudra limiter l'installation de photovoltaïque aux versants non visibles depuis l'espace public et aux volumes secondaires ou annexes pour conserver un caractère urbain homogène. Le rendu d'ensemble et l'homogénéité sont des aspects très importants pour permettre de conserver une valeur patrimoniale importante dans une ville. Il faudra prévoir une intégration satisfaisante avec une exigence sur la qualité des produits, en évitant les effets de quadrillage, en demandant des cadres sombres, et en privilégiant une surface complète pour en faire une forme de matériau de couverture. Si l'implantation est ponctuelle, l'installation devra être réalisée en linéaire tout en haut ou tout en bas d'un versant. Il conviendra d'éviter les implantations aléatoires (un seul type de produit – éviter le cumul photovoltaïque, solaire thermique, châssis de toit, lucarnes etc).

- **Points de détail sur certains éléments architecturaux :**

En page 15 du règlement, dans le patrimoine de niveau 2, il serait pertinent d'ajouter les menuiseries extérieures (portes et fenêtres) dans la liste des éléments architecturaux importants à conserver ou dont la pose de nouveaux doit se faire en fonction de l'architecture du bâtiment en question. En page 37 des OAP, il est rendu possible les menuiseries extérieures de teinte blanche. Plutôt que « blanc », il pourrait être précisé blanc cassé / crème / autres teintes neutres. En page 55 des OAP, le type de clôture autorisé inclus des clôtures qualitatives. Il pourrait être ajouté de proscrire des clôtures créant des effets de masque comme par exemple les clôtures PVC.

- **Abattoir de Méautis :**

Il est fait mention de l'abattoir de Méautis avec un « projet d'ouverture en 2021 » (page 6 livret 1). Le diagnostic agricole pourrait être mis à jour sur ce point, l'abattoir étant à présent en activité, en précisant par exemple sa place dans l'économie de la filière agricole locale et régionale, le nombre d'emplois générés et la provenance des animaux.