



**PRÉFET  
DE LA MANCHE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Courrier arrivé le

04 NOV. 2024

Bureau courrier CAC

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

Délégation territoriale nord

Le directeur départemental des territoires et de la mer

à

Affaire suivie par :  
M. Eric VIGNERON  
eric.vignerone@manche.gouv.fr

Monsieur le président  
de la Communauté d'Agglomération Le Cotentin  
Hôtel Atlantique  
Boulevard Félix Amiot – BP 60 250  
50 102 Cherbourg-En-Cotentin cedex

Objet : modification simplifiée n° 1 du PLU  
de Saint-Vaast-la-Hougue

Saint-Lô, le 22 octobre 2024

Monsieur le président,

Vous m'avez transmis, pour avis le 2 octobre 2024, le projet de modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Vaast-la-Hougue, prescrit par arrêté du conseil communautaire du 12 juin 2024.

La modification simplifiée porte sur :

– la modification de l'article 7 des zones A et N, pour amender la distance d'implantation par rapport aux limites séparatives des extensions aux constructions existantes ;

– la mise à jour du règlement écrit au regard du PPRL avec la modification des articles 10 des secteurs UA, UB et UC, permettant la réalisation de bâtiments sur une hauteur maximale qui est à recalculer en fonction de la cote NGF dans les espaces proches du rivage ;

– la suppression de tous les paragraphes faisant référence aux submersions marines, le PPRL s'y substituant ;

– la correction d'une erreur matérielle sur le règlement graphique, avec un reclassement d'un secteur UE en UC au niveau du secteur de la gendarmerie de Saint-Vaast-la-Hougue.

Ce projet de modification simplifiée appelle les remarques suivantes :

1) Les règles concernant les espaces à proximité du littoral doivent être respectées. Ainsi, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage. Or le règlement écrit actuel ne les exclut pas complètement.

2) Les propriétés privées riveraines du domaine public maritime sont grevées sur une bande de trois mètres de largeur d'une servitude destinée à assurer exclusivement le passage des piétons (L. 121-31 et R. 121-9 du code de l'urbanisme). Les nouvelles règles d'implantation des

extensions par rapport aux limites séparatives ne doivent pas aboutir à une diminution de ce recul de trois mètres, déjà menacé par ailleurs par l'érosion du trait de côte.

3) La notice de présentation mentionne dans son article 3 que la modification du PLU vise à mettre à jour le règlement écrit au regard du PPRL avec la modification des articles 10 des secteurs UA, UB et UC, dans les espaces proches de rivage, pour prendre en compte comme point de référence la cote Nivellement Général de la France (NGF) pour la hauteur des bâtiments. L'objet de cette modification reste ambigu, elle peut se comprendre comme un simple changement de vocabulaire, ou bien comme une augmentation de la hauteur maximale de la construction pour compenser la cote de premier plancher imposée par le PPRL. La rédaction ne reprend pas fidèlement la terminologie du PPRL. Je suggère d'adopter plutôt la formulation alternative suivante :

*« Les constructions nouvelles ne doivent pas dépasser R (+ 1) + combles, sans que la cote du point culminant de la construction n'aille au-delà de X mètres de hauteur par rapport à la cote de terrain naturel, rattachée au NGF. Dans les zones submersibles, cette hauteur maximale sera considérée depuis la cote de référence 2100 de l'aléa submersion marine du PPRL applicable au projet. »*

Il conviendrait également de définir la notion de cote NGF dans le glossaire qui est attaché au règlement écrit.

Au vu de l'ensemble des justifications produites et de l'avancée du PLUi Est Cotentin, j'émet un **avis favorable** à cette modification de PLU sous réserve des observations citées ci-avant.

En observation complémentaire sur le PLU en vigueur, je vous rappelle mon attachement à ce que votre projet préserve les enjeux patrimoniaux et environnementaux sur votre territoire, et en particulier sur les sites remarquables de l'île de Tatihou et du fort de La Hougue.

La DDTM se tient à votre disposition pour toute information ou conseil qui vous apparaîtrait nécessaire.

Veuillez agréer, Monsieur le président, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le directeur départemental des  
territoires et de la mer  
Le chef du service de l'aménagement  
durable des territoires



Rémi POCHEZ

M. David MARGUERITTE  
président de la Communauté d'Agglomération du Cotentin  
Hôtel Atlantique – Boulevard Félix Amiot  
BP60250  
50102 CHERBOURG-EN-COTENTIN Cedex

Copie à: M. le sous-préfet de Cherbourg  
M le maire de Saint-Vaast-la-Hougue