

Modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme des Moitiers-d'Allonne

Notice de présentation

Dossier d'approbation

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil communautaire en date du
12 décembre 2024

Par le Président et par délégation,
Le Vice-Président en charge de
l'urbanisme, de la stratégie foncière et
politique de la ville

BOUSSELMAME Nouraddine



SOMMAIRE

1. CONTEXTE.....	3
2.PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE.....	4
2.1 SITUATION GÉOGRAPHIQUE	4
2.2 DONNÉES DÉMOGRAPHIQUES	5
2.3 OCCUPATION DU SOL	6
2.4 L'HABITAT SUR LA COMMUNE	7
3. PRESENTATION DU PROJET	8
3.1 LOCALISATION DU PROJET	8
3.2 PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	9
3.3 OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE	14
3.4 MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT ECRIT	18
3.5 MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE	19
4. PROCEDURES ET JUSTIFICATIONS	20
4.1. PROCÉDURE	20
4.2. COMPATIBILITÉ AVEC LA LOI LITTORAL.....	22

1. CONTEXTE

Le Plan Local d'Urbanisme des Moitiers-d'Allonne, a été approuvé le 22 juillet 2003. Depuis son approbation, le PLU a déjà fait l'objet de modifications dont la dernière est une modification simplifiée approuvée par le Conseil Communautaire le 20 décembre 2018.

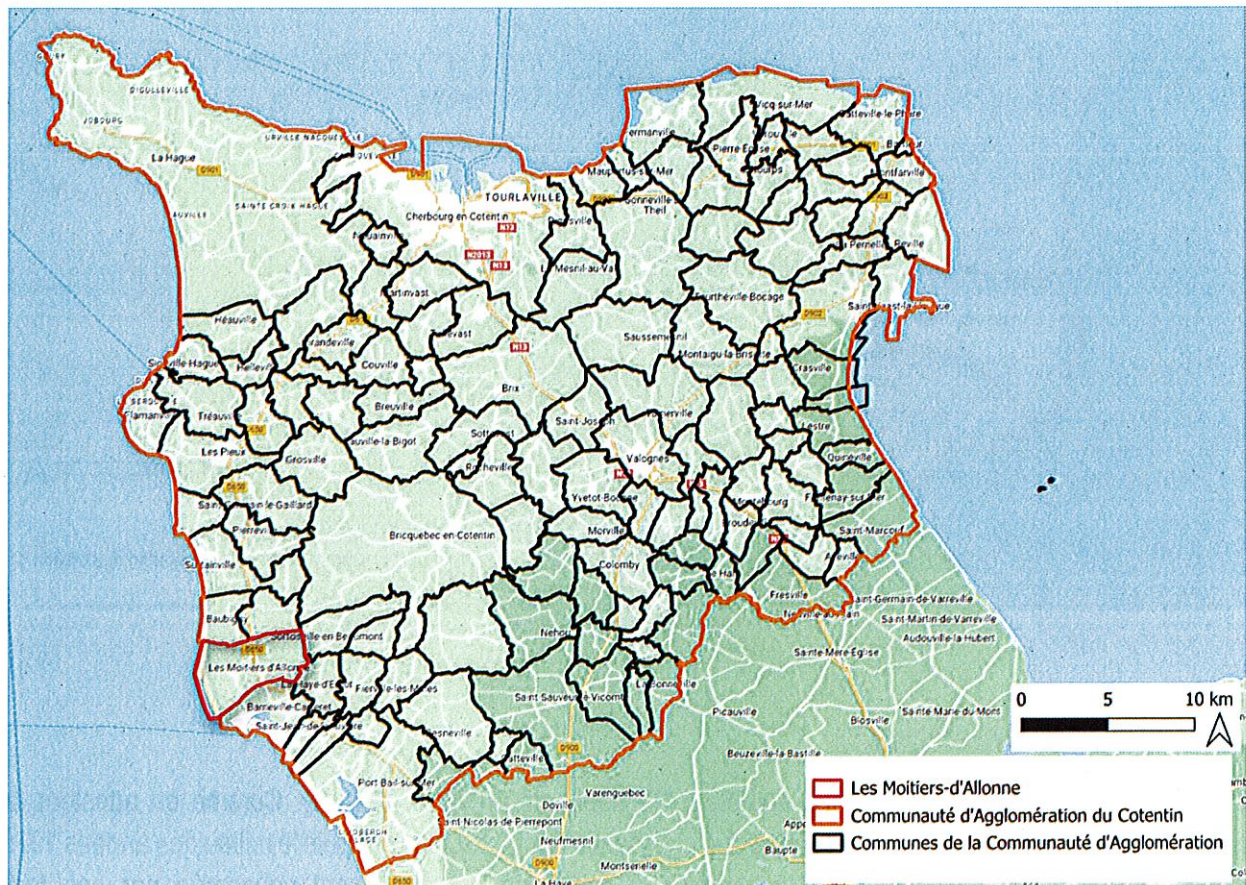
La collectivité souhaite permettre l'accueil d'activités en lien avec les sports-nautiques en zone actuellement à urbaniser à court terme sur Hattainville. De plus, elle voudrait pouvoir aménager un espace mutualisé qui pourrait servir d'aire de stationnement, de place de marché, d'accueil de commerçants ambulants ... et qui permettrait le désenclavement d'un gîte touristique à l'ouest. Complémentairement, la collectivité entend limiter l'imperméabilisation des sols en lien avec le stationnement, en retouchant l'article 12 de la zone UC concernée.

Considérant que les ajustements apportés au PLU des Moitiers-d'Allonne n'imposent pas de révision du PLU conformément à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme et qu'ils s'inscrivent dans les conditions prévues à l'article L.153-45 du code de l'urbanisme, la Communauté d'Agglomération du Cotentin, compétente en matière de gestion et d'élaboration de documents d'urbanisme depuis le 1er janvier 2017, a décidé d'engager une procédure de modification simplifiée du PLU.

2. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

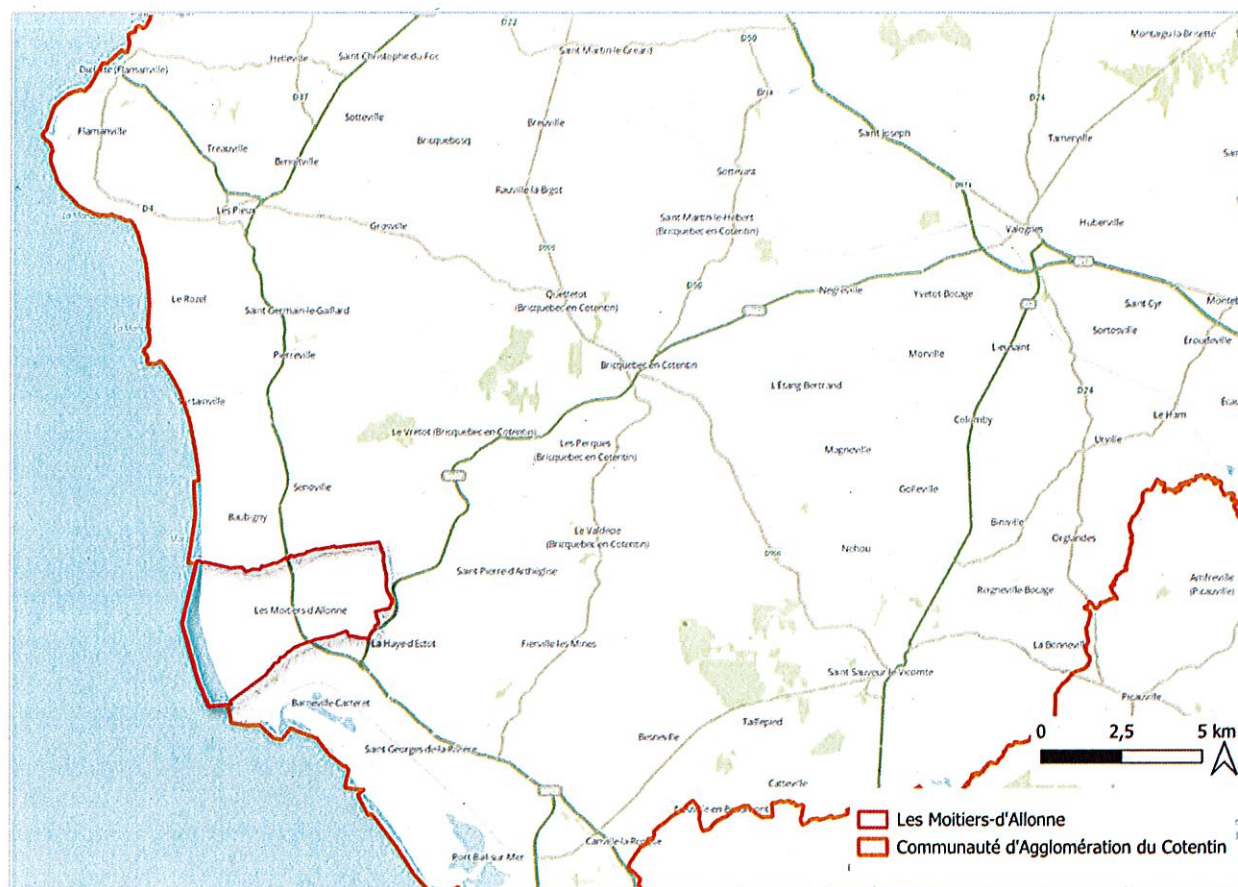
2.1 SITUATION GÉOGRAPHIQUE

La commune des Moitiers-d'Allonne se situe sur la côte Ouest du Nord Cotentin. Elle est bordée par la Manche et fait donc partie des communes littorales. La commune est membre de la Communauté d'Agglomération du Cotentin.



Source : PLANIS 2023

La commune est traversée par la RD 650 ; cette dernière relie Barneville-Carteret au Sud (3 km) à Cherbourg-en-Cotentin au Nord (40 km) en passant par Les Pieux (15 km).

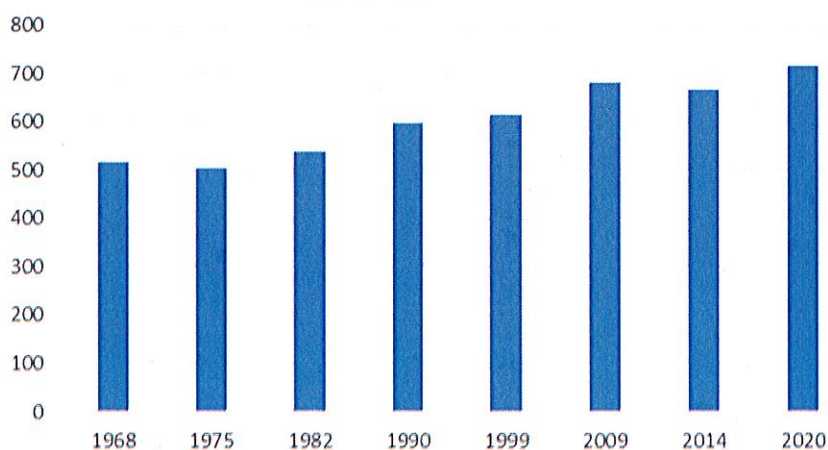


Source : PLANIS 2023

2.2 DONNÉES DÉMOGRAPHIQUES

La commune des Moitiers-d'Allonne comptait 716 habitants en 2020 (INSEE). Comme en attestent les données de l'INSEE, la population connaît une croissance démographique depuis le milieu des années 1975, avec plus de 200 habitants supplémentaires. La commune est également concernée par une forte fréquentation touristique notamment en période estivale.

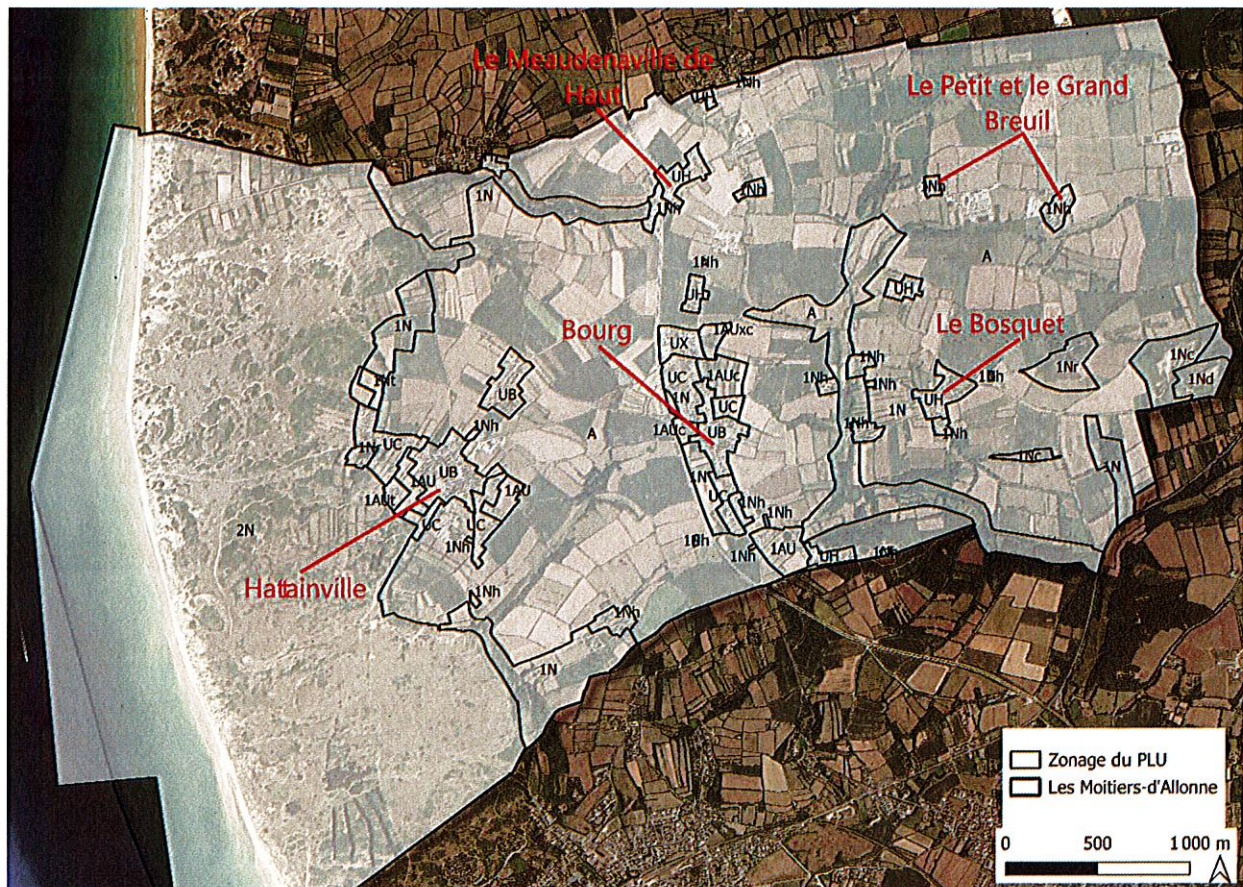
Evolution démographique aux Moitiers-d'Allonne



Sur la période 2014 – 2020, la variation de population s'établit à 1,2 % en moyenne par an, due en majorité au solde migratoire (0,9 %). À titre de comparaison, l'évolution démographique sur la même période est de -0,3 % en moyenne par an à l'échelle de la Communauté d'Agglomération du Cotentin et de -0,2 % pour le département de la Manche.

2.3 OCCUPATION DU SOL

S'étalant sur une superficie de 17,21 km², la commune des Moitiers-d'Allonne possède un bourg historique localisé le long de la RD 650. Il comprend notamment deux restaurants ainsi qu'une station-service. En complément de ce bourg, on distingue notamment le village d'Hattainville.



Source : PLANIS 2023

À l'Ouest de la commune, on observe une zone naturelle de dunes, classée en zone stricte de protection au PLU (2N).

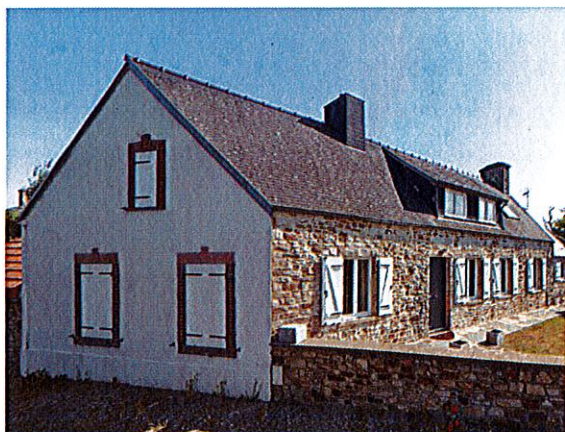
En dehors de cet espace naturel remarquable, le reste du territoire est occupé par l'activité agricole.

2.4 L'HABITAT SUR LA COMMUNE

La commune comptait 66,9% de résidences principales et 25,6% de résidences secondaires en 2020 (soit environ 127 logements), un taux important dû à la position de commune littorale. A noter la présence de nombreux gîtes, particulièrement sur Hattainville (5 sur les 8 existants), non loin du projet d'activité en lien avec les sports-nautiques.

Près de 40 % du parc de logement présent sur le territoire communal est antérieur à 1970. L'habitat plus récent se caractérise par le développement de lotissements pavillonnaires notamment dans le village d'Hattainville et en périphérie du bourg.

Exemple de logement ancien dans le bourg de la commune (secteur UB)



Exemple d'un logement récent dans le village d'Hattainville (secteur UC)



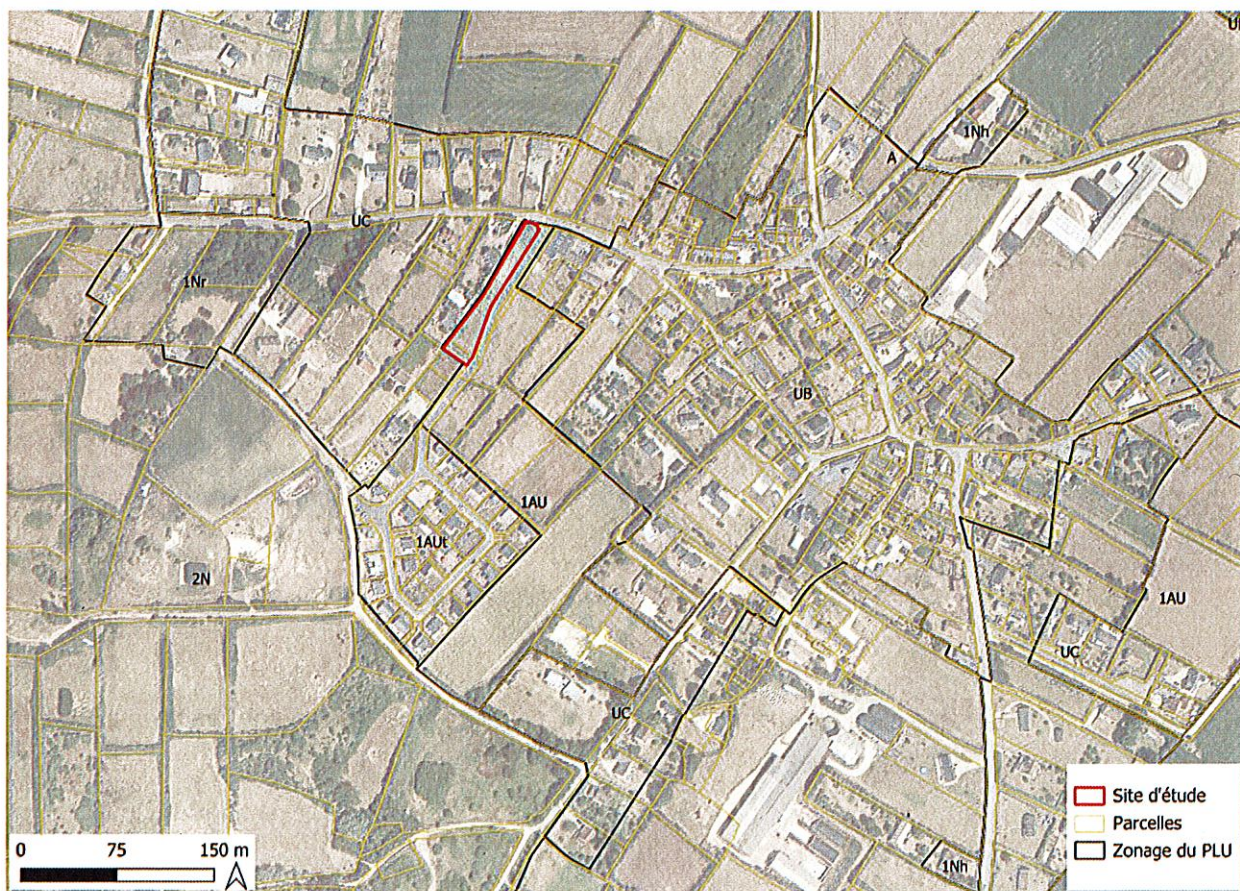
Photos : Planis

3. PRESENTATION DU PROJET

3.1 LOCALISATION DU PROJET

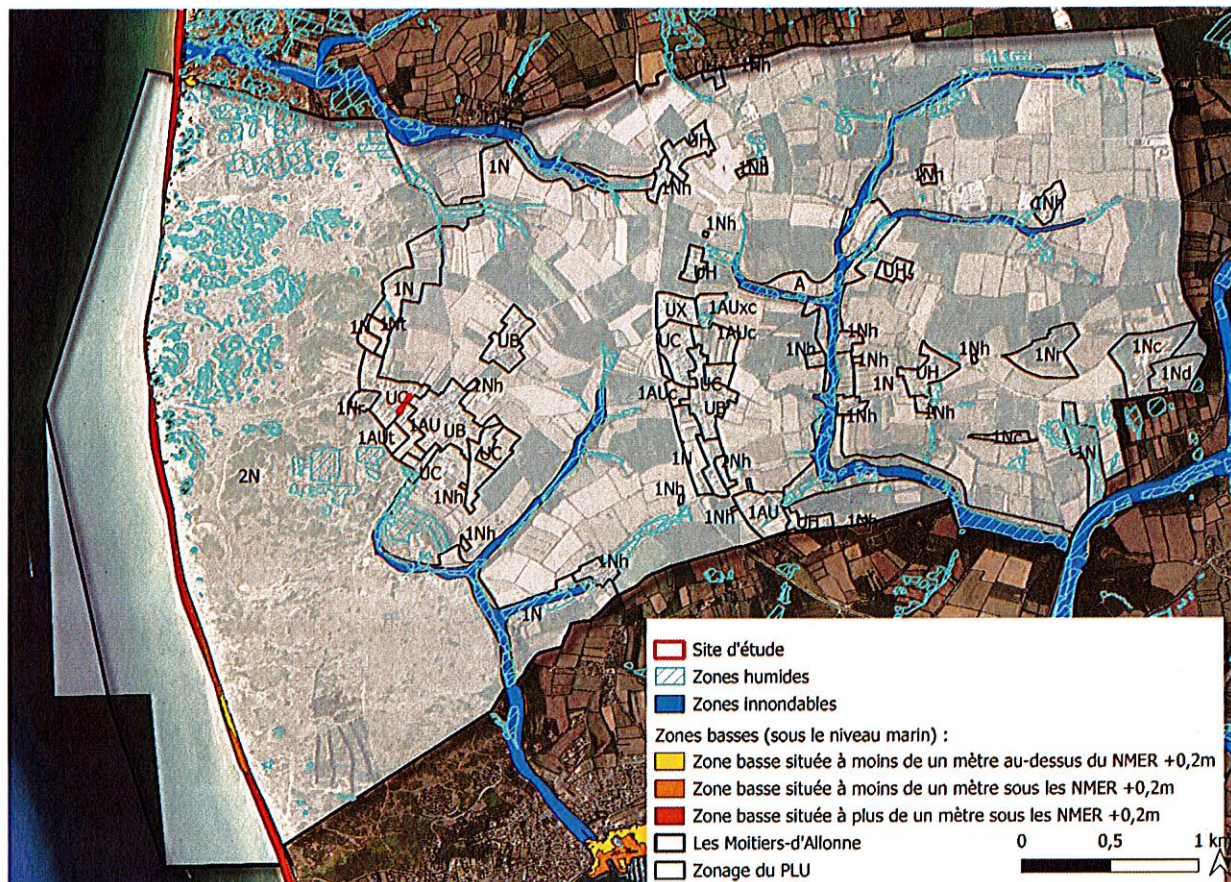
Le projet de la présente modification simplifiée vise notamment à permettre l'accueil d'activités en lien avec les sports-nautiques ainsi que l'aménagement d'un espace mutualisé dédié au stationnement, à l'accueil de commerçants ambulants, d'animations festives.... et qui permettrait le désenclavement d'hébergements touristiques.

Localisation du secteur concerné par la procédure par rapport au zonage du PLU en vigueur



Source : PLU des Moitiers d'Allonne

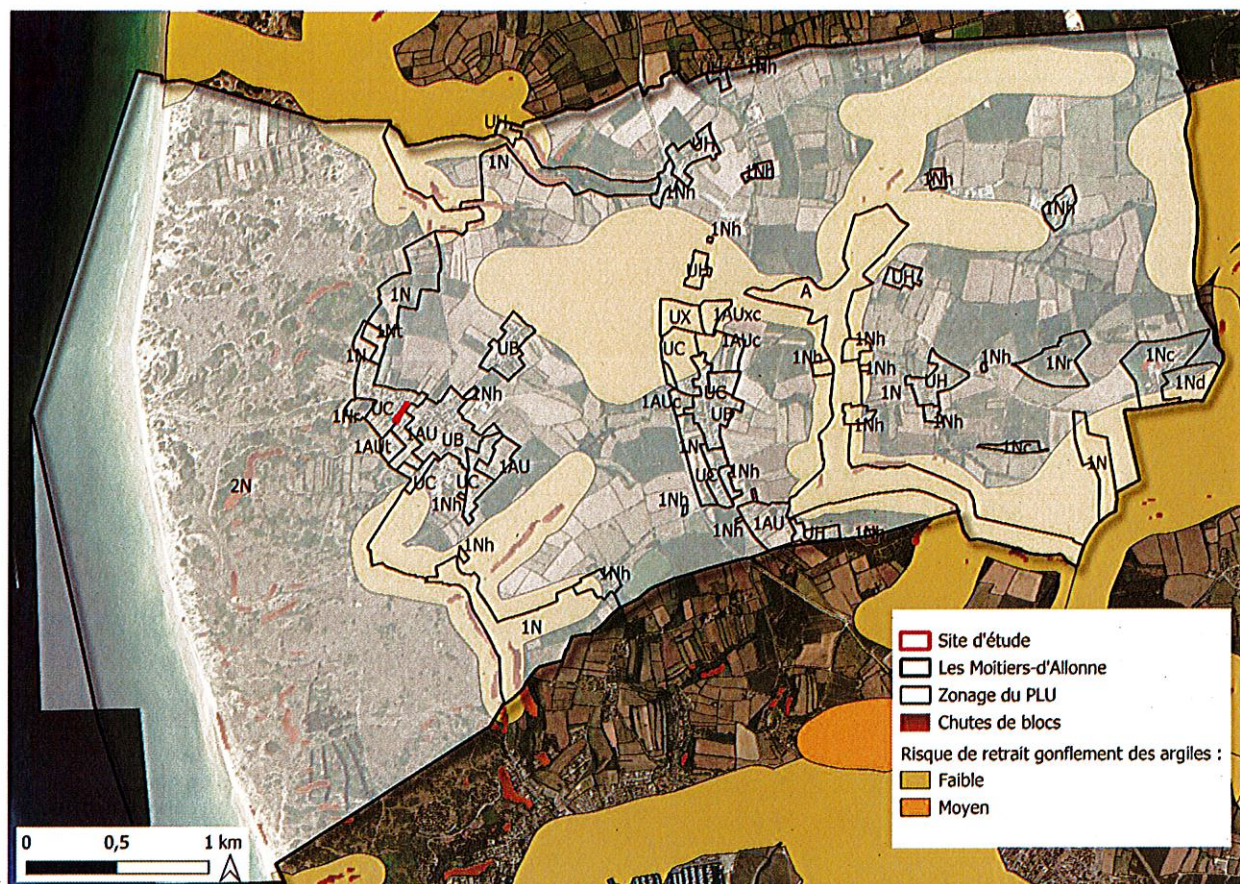
Les parcelles OA1055 et 1056, ciblées dans la perspective du projet, présentent une surface de 1609 m².

3.2 PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX*Localisation des zones humides et inondables aux Moitiers-d'Allonne*

Source de données : DREAL Normandie (2023)

Le site du projet ne se situe ni en zone inondable ni en zone humide. Il est également à l'extérieur des zones identifiées comme sous le niveau de la mer.

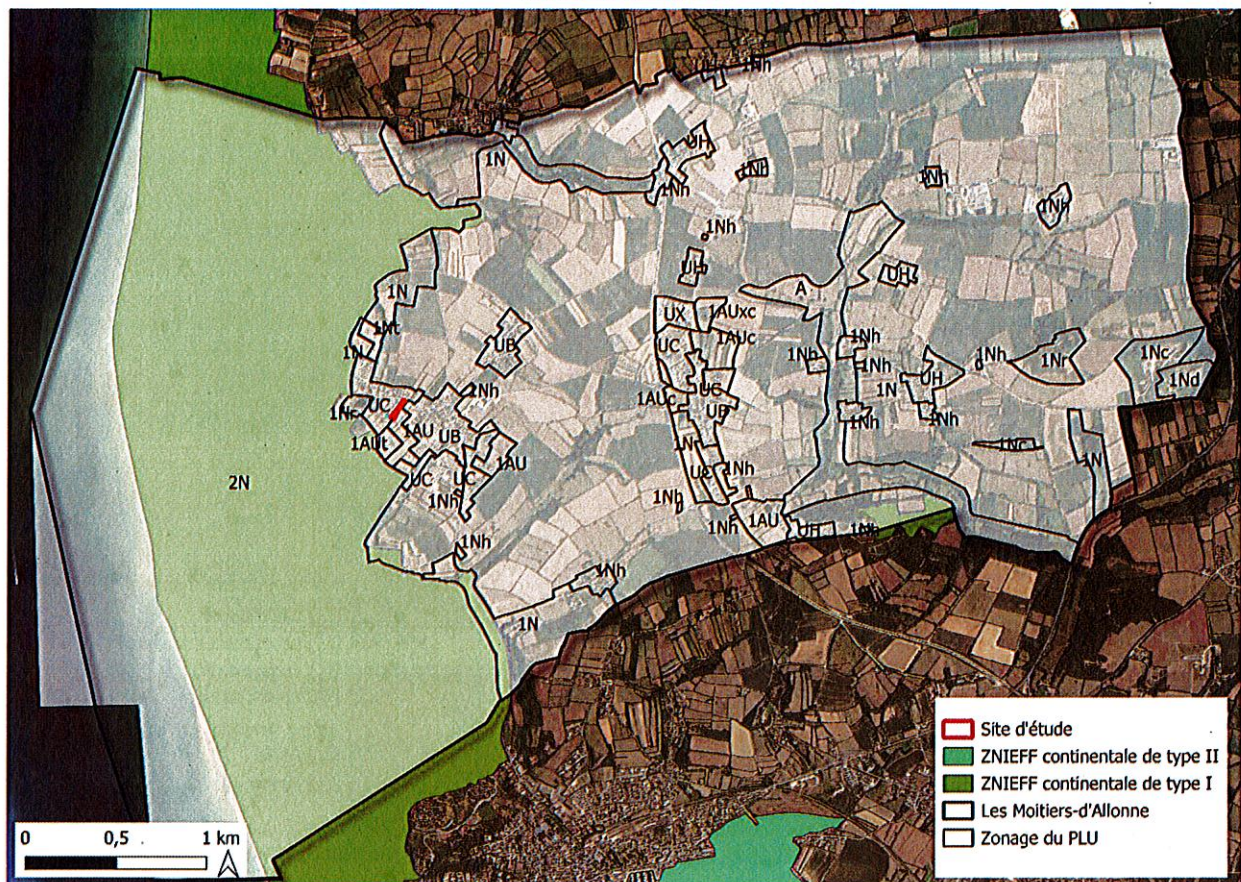
Localisation du risque de retrait-gonflement des argiles et des chutes de blocs



Source de données : DREAL Normandie (2023)

Le site du projet se trouve en dehors des secteurs de retrait-gonflement des argiles et n'est pas concerné par les chutes de blocs.

Localisation des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique sur la commune des Moitiers-d'Allonne

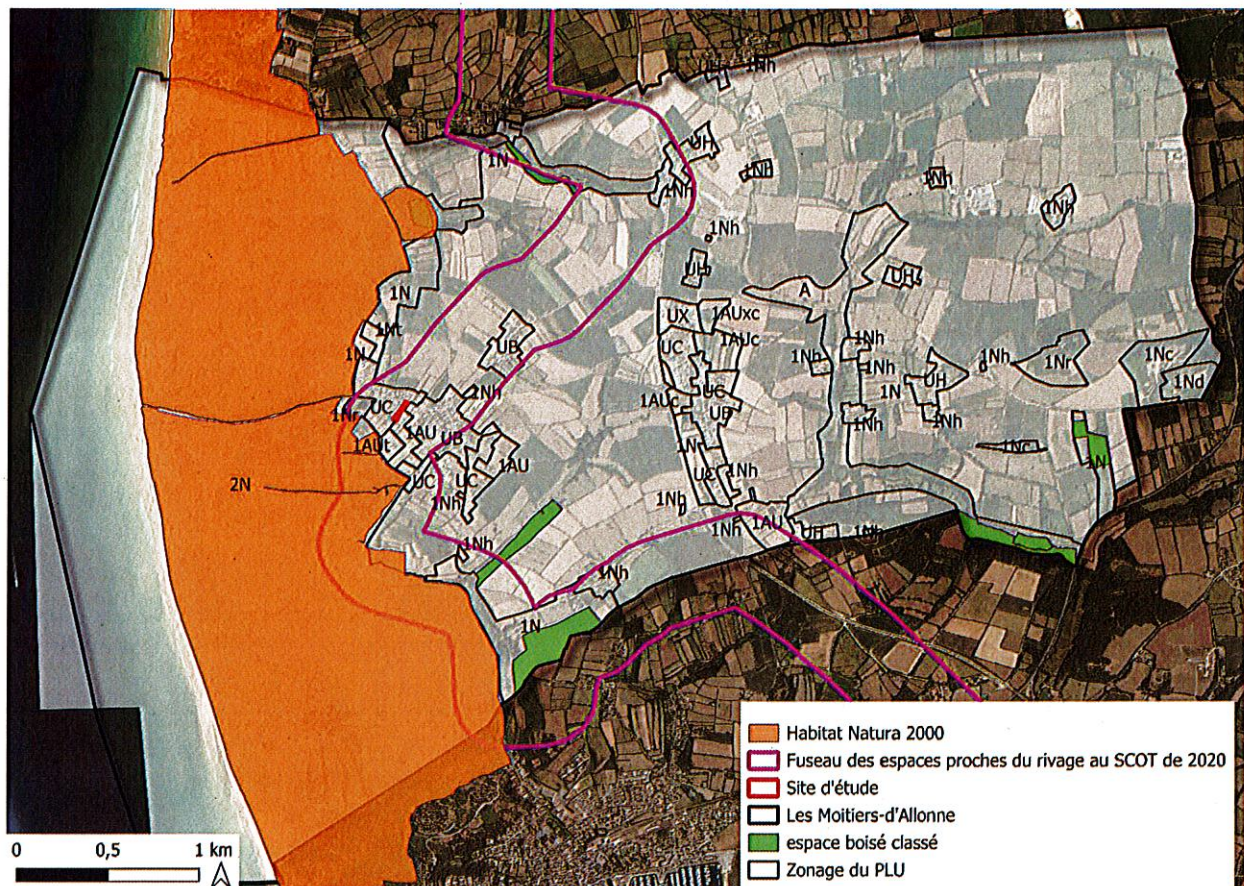


Source de données : DREAL Normandie (2023)

Les ZNIEFF continentales de type I présentes sur la commune sont Les landes de Romont (250030110) et le Massif dunaire de Baubigny (250002619).

Le site du projet se trouve à 125 mètres à l'extérieur du périmètre de de la ZNIEFF du massif dunaire de Baubigny.

Localisation de la zone Natura 2000 directive Habitats et des Espaces Boisés Classés de la commune



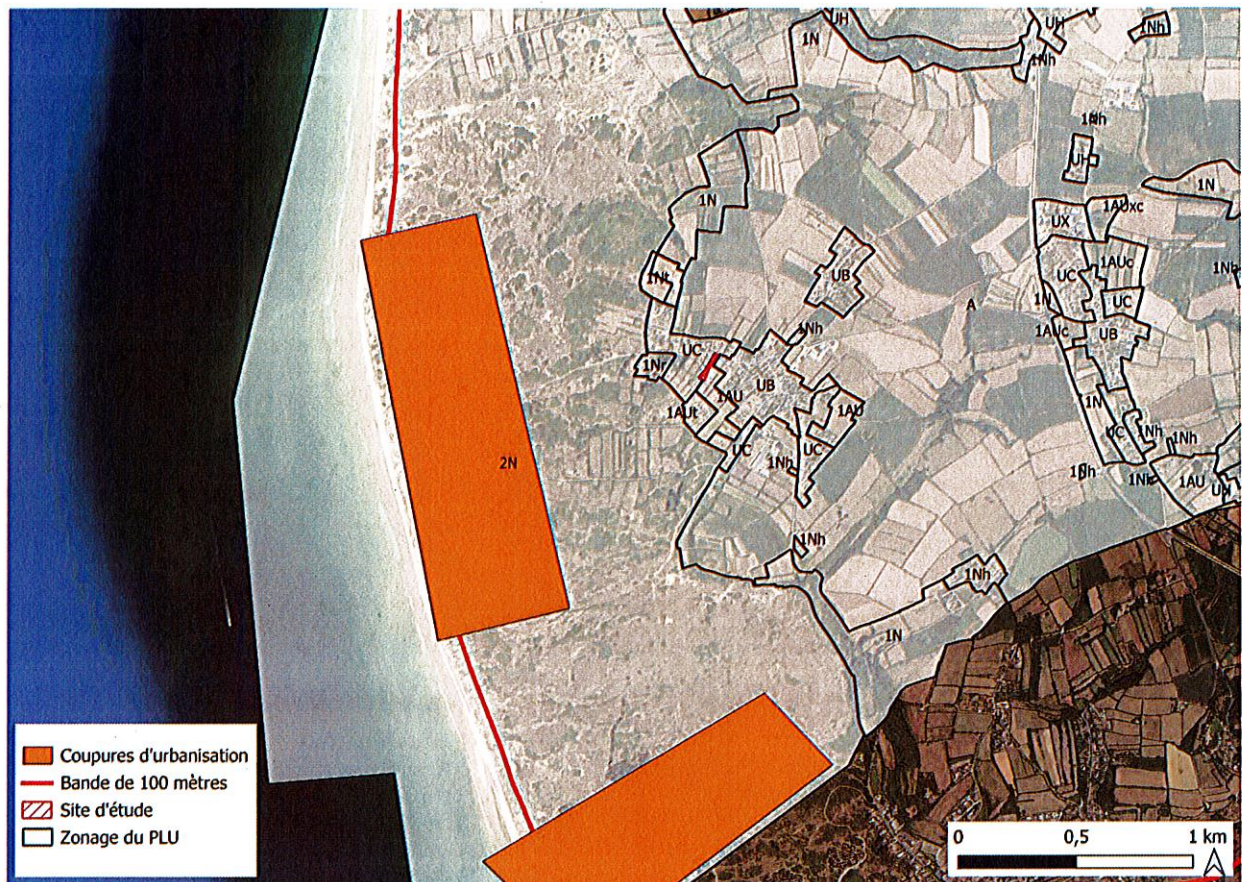
Source de données : PLU des Moitiers d'Allonne ; SCoT du Pays du Cotentin ; DREAL Normandie (2023)

On relève une zone Natura 2000 directive Habitats correspondant au littoral ouest du Cotentin de Saint-Germain-sur-Ay au Rozel (FR2500082). Le site du projet se trouve à 125 mètres en dehors de cette zone Natura 2000.

Le projet se trouve par ailleurs en dehors des espaces boisés classés identifiés au PLU des Moitiers d'Allonne.

A noter que les parcelles du projet sont situées dans le fuseau des Espaces Proches du Rivage établi par le SCoT du Pays du Cotentin. Le PLUi, en cours de définition, précisera la limite des EPR.

Localisation de la bande littorale et des coupures d'urbanisation du SCoT du Pays du Cotentin



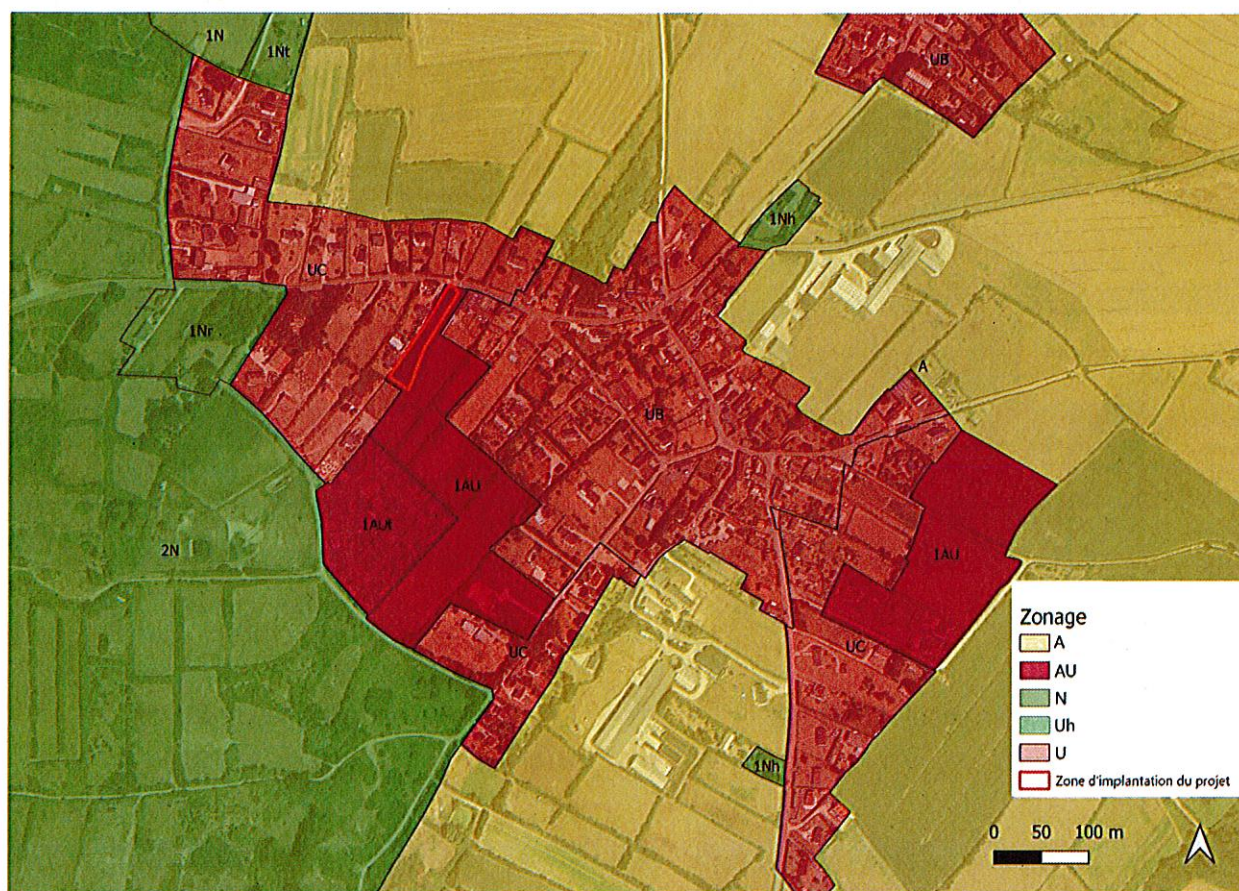
Source de données : SCoT du Pays du Cotentin, DREAL Normandie (2023)

Le site du projet se trouve en dehors des coupures d'urbanisation identifiées dans le SCoT du Pays du Cotentin. Il se trouve également en dehors de la bande des 100 mètres du littoral.

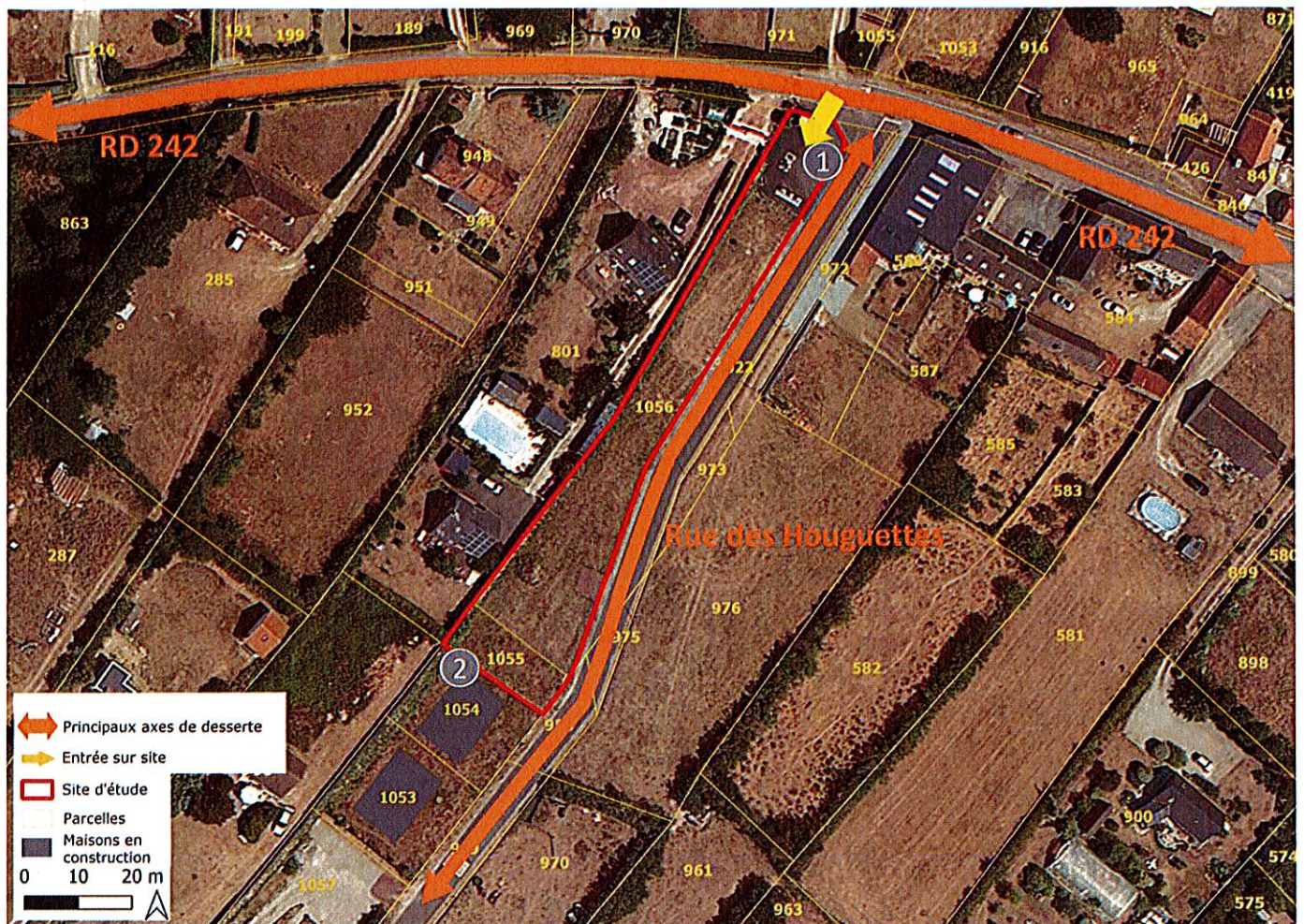
3.3 OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

La commune des Moitiers-d'Allonne souhaite faire évoluer son PLU en changeant le zonage d'une partie de la zone 1AU (zone réservée à l'urbanisation sous forme d'opérations à vocation principale d'habitat) en zone UC (secteur d'extension des zones agglomérées). Cette transformation vise à permettre le développement d'activités en lien avec les sports-nautiques, comme une école de surf, sur les parcelles OA 1055 et 1056 à Hattainville. De plus, un parking mutualisé pourrait être réalisé afin d'organiser par exemple un marché estival. Ce projet conforterait la fréquentation touristique du secteur, liée entre autres à la présence d'habitations légères de loisirs au Sud du village d'Hattainville, de gîtes et d'un camping proche des dunes.

Localisation du projet par rapport au zonage du PLU



Localisation du projet par rapport au cadastre et réseau routier



1 Vue sur les parcelles depuis la RD 242



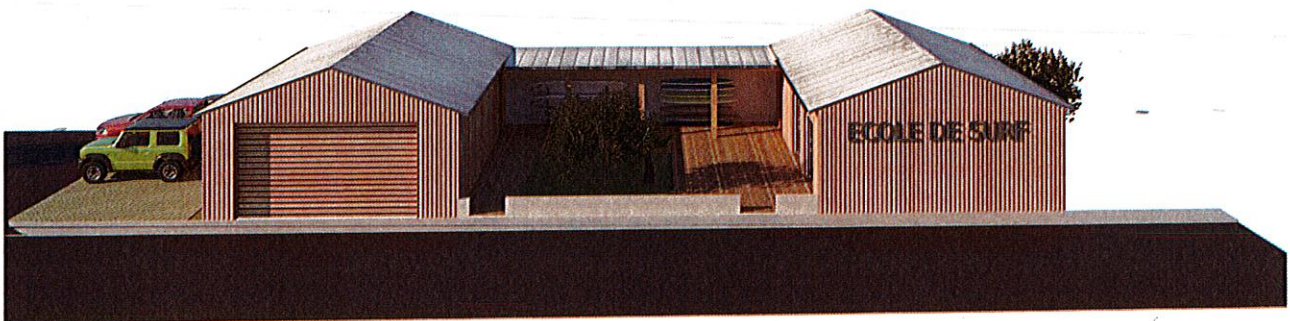
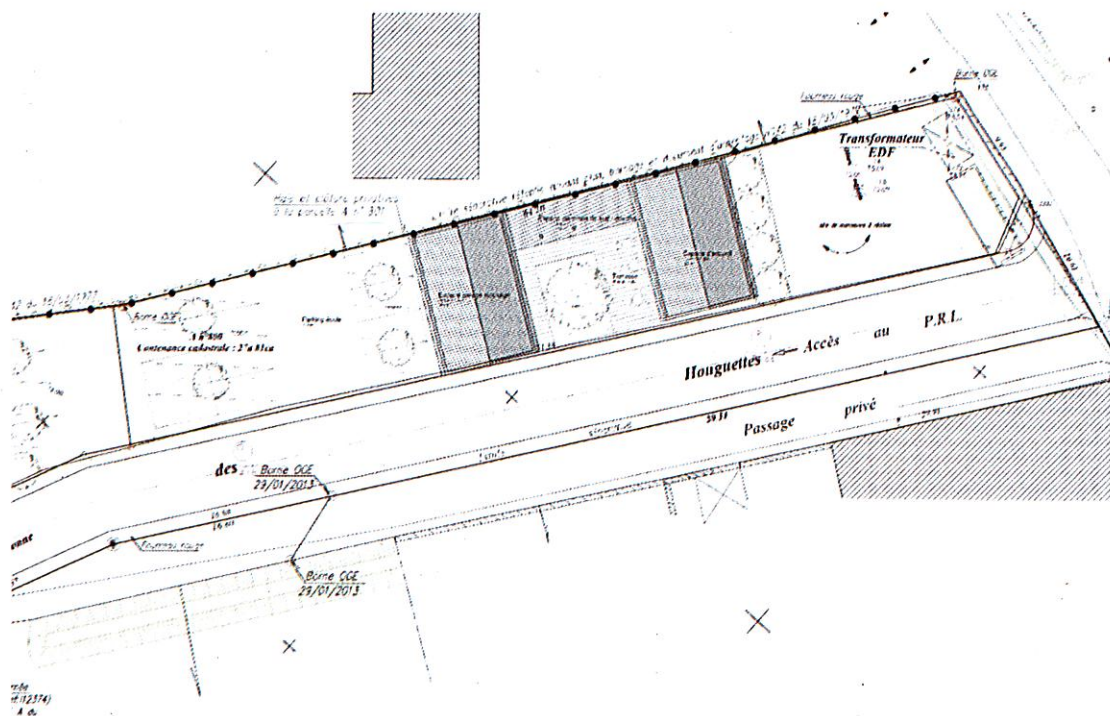
2 Vue sur les parcelles depuis le Sud



La commune a notamment été saisie d'un projet de création d'un bâtiment dédié à l'école de surf qui comporterait une partie sanitaire (douche et lavabos), une partie pour l'entretien du matériel et le stockage ainsi qu'une partie convivialité de type « club-house ». Ce local permettrait de pérenniser les activités de l'école de surf d'Hattainville sur 400 m² de terrain et de créer des places de stationnement en terrain communal sur une surface de 1000 m². Actuellement, l'école de surf fonctionne via une structure mobile : un camion stationne ainsi sur le parking de la plage d'Hattainville entre avril et novembre.

A noter par ailleurs que deux maisons sont en cours de construction sur les parcelles 1053 et 1054 au sud du secteur du projet. Un transformateur EDF ainsi que des conteneurs de tri sélectif sont déjà présents au Nord de la parcelle 1056.

Plan du projet issu du dossier de présentation



Rendu du projet de l'école de surf issu du dossier de présentation

Pour permettre la réalisation de ce projet, il est nécessaire de modifier le zonage du PLU et de classer les parcelles OA 1055 et 1056 actuellement en zone 1AU en zone UC.

La zone 1AU, à vocation principale d'habitat, autorise également les équipements, services, commerces de proximité, s'ils s'inscrivent dans une opération à vocation d'habitat (article 2 des zones 1AU) ; Elle permet aussi toute opération d'aménagement compatible avec un aménagement d'ensemble de la zone, sous réserve d'un projet d'une surface minimum de 5 000 m² et comportant au minimum 3 lots (article 2 des zones 1AU).

Or le projet d'accueil lié aux sports nautiques et d'aménagement d'un espace mutualisé ne respecte pas ces prescriptions sans pour autant remettre en cause les principes d'aménagements envisagés pour la zone. Il ne porte ainsi notamment que sur une surface de 1609 m².

Il convient donc de classer les deux parcelles concernées en zone UC, qui autorise notamment les services, commerces de proximité et les petites activités artisanales, sous réserve d'absence de nuisances importantes et d'intégration dans le paysage (article 2 des zones UC).

De plus, la commune souhaite inciter la mutualisation du stationnement en secteur UC et limiter l'imperméabilisation des sols. En ce sens, la présente modification simplifiée du PLU intègre une précision portée à l'article 12 du secteur UC.

3.4 MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT ÉCRIT

Le secteur UC correspond aux secteurs d'extension des zones agglomérées du centre-bourg et du village de Hattainville. Ces zones se caractérisent par une densité relativement plus modérée.

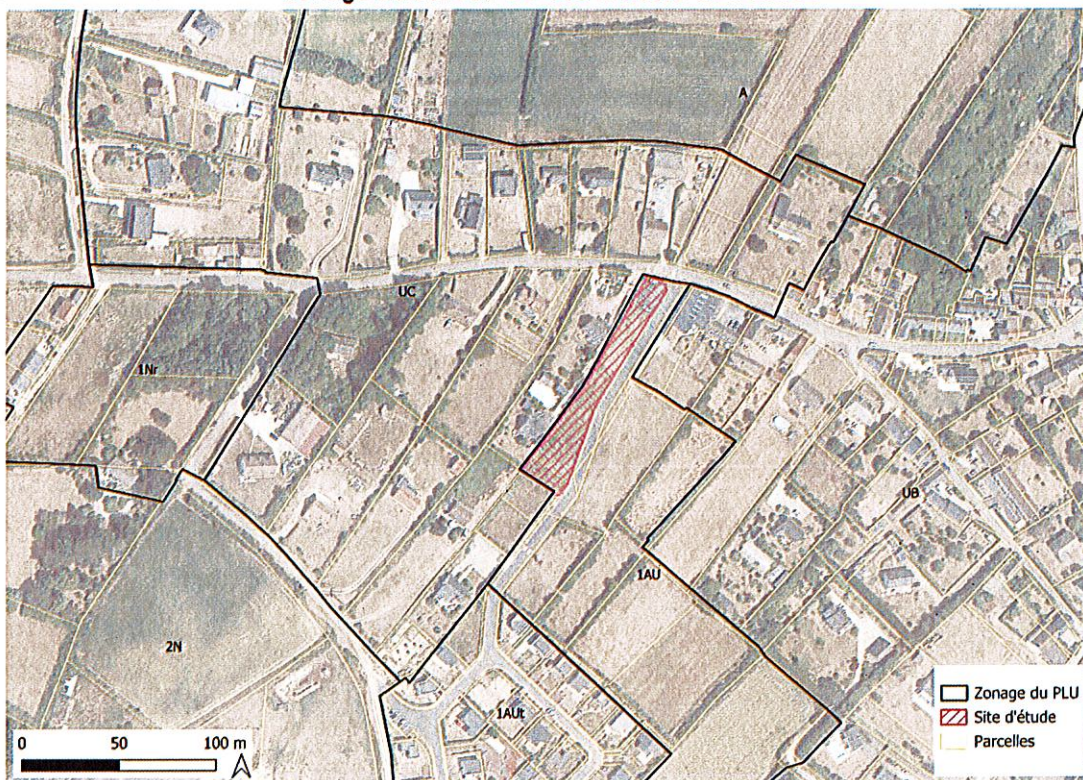
La modification de l'article UC12 (stationnement) vise à favoriser la mutualisation du stationnement et à limiter l'imperméabilisation, dans un souci notamment de réduction de l'artificialisation des sols.

Règlement actuel du PLU	Règlement proposé
Article UC12 : Stationnement : - Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, à l'exception du stationnement lié aux équipements publics et dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.	Article UC12 : Stationnement : - Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, à l'exception du stationnement lié aux équipements publics et dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées. Dans le cas de la création de places de parking nécessaires au bon fonctionnement d'activités, commerces ou services, le pétitionnaire devra proposer des solutions de mutualisation du stationnement, notamment avec les équipements publics. Les places de parking créées veilleront à limiter l'imperméabilisation des sols.

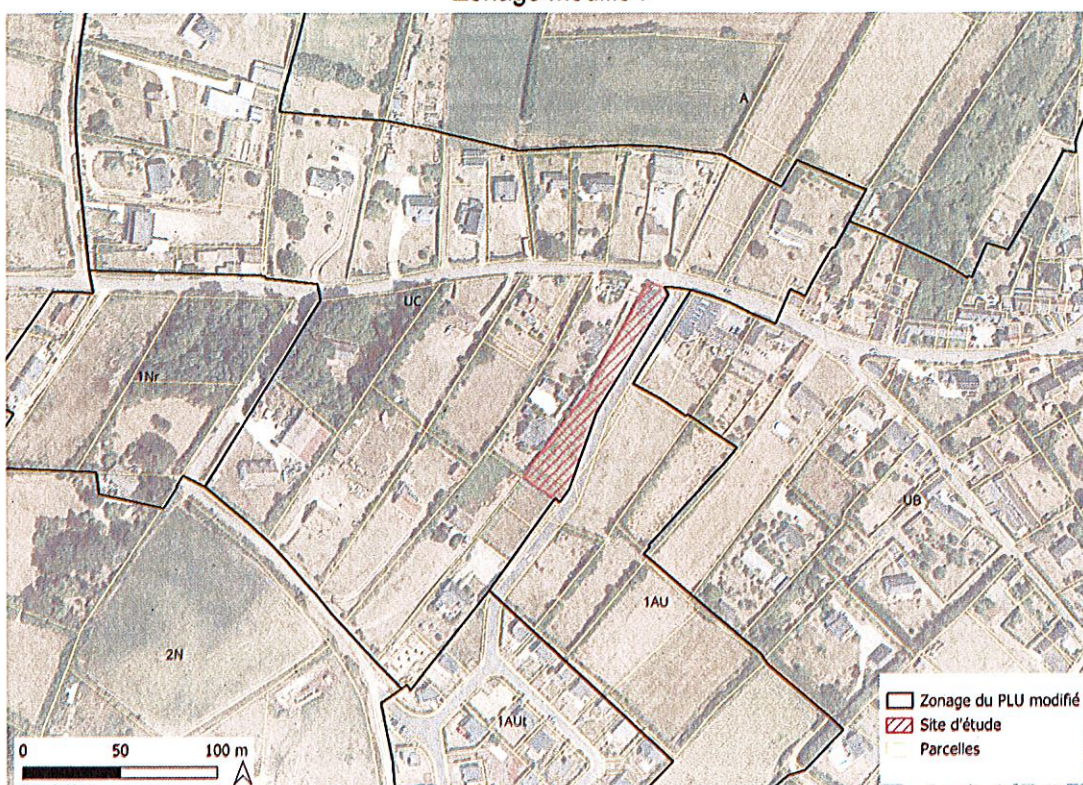
3.5 MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Afin de permettre l'implantation de constructions et installations nécessaires au projet d'accueil d'activités en lien avec les sports-nautiques et la création du parking mutualisé, le règlement graphique est ajusté avec un décalage de la limite de zone 1AU/UC pour intégrer le secteur de projet à la zone UC.

Zonage actuel du PLU des Moitiers-d'Allonne :



Zonage modifié :



4 PROCEDURES ET JUSTIFICATIONS

4.1 PROCÉDURE

Pour permettre la modification de l'article UC12 (relatif au stationnement) et le reclassement des parcelles OA 1055 et 1056 actuellement zonées 1AU en UC, une procédure de modification simplifiée a été mise en œuvre.

En effet, la procédure de modification est utilisée dans les cas où les changements ne nécessitent pas une révision, c'est-à-dire, conformément à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, lorsque la commune n'envisage :

1. Ni de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ;
2. Ni de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
3. Ni de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
4. Ni d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les 6 ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
5. Ni de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

→ Au regard de l'alinéa 1 de l'article L.153-31 :

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) de la commune des Moitiers d'Allonne se fonde sur 3 piliers :

1°) Le pilier social

2°) Le pilier économique

3°) Le pilier environnemental

La modification de l'article UC12 ainsi que le reclassement des deux parcelles concernées, du secteur 1AU vers le secteur UC ont pour objectifs de permettre l'implantation d'activités liées aux sports nautiques, mais aussi l'aménagement d'un espace mutualisé qui pourra servir pour du stationnement, des marchés, des animations festives... et le désenclavement d'un gîte existant à l'Ouest dans le village d'Hattainville. Ce projet s'inscrit et conforte les différents objectifs du PADD.

Ainsi concernant le volet social, il contribuera à renforcer la mixité sociale et générationnelle sur la commune. En ce qui concerne le second pilier du PADD, ce dernier souligne la volonté de la commune de « *jouer la carte du tourisme en valorisant son patrimoine naturel et en développant ses structures d'accueil* ». Ainsi, le projet rentre pleinement dans cette orientation puisqu'il va notamment favoriser la pérennisation de l'activité du surf sur la commune.

Enfin, le projet se situe au sein du village d'Hattainville, en dehors de toute zone protégée et notamment à l'extérieur de la zone 2N ; Par conséquent il respecte également le troisième pilier du PADD qui s'axe notamment sur la protection des espaces naturels remarquables, particulièrement le massif dunaire.

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

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

En reclassant les parcelles concernées de 1AU vers UC et en modifiant l'article UC12, la modification du PLU n'entraîne aucune réduction d'un espace boisé classé ni d'une zone Naturelle ou Agricole.

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

Les parcelles concernées se trouvent au sein du village d'Hattainville, en dehors de zones identifiées comme potentiellement à risques ou protégées.

Ainsi, la modification du PLU ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et ne constitue pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

→ Au regard de l'alinéa 4 de l'article L.153-31 :

La modification ne correspond pas à l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser qui, dans les 6 ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. La modification simplifiée transfère, 2 parcelles (environ 1600 m²) d'une zone 1AU, déjà ouverte à l'urbanisation en zone Urbaine.

→ Au regard de l'alinéa 5 de l'article L.153-31 :

La présente modification ne vise pas la création d'Orientation d'Aménagement et de Programmation de secteur d'aménagement valant la création d'une zone d'aménagement concerté.

Cette modification du zonage, ne correspondant à aucun des cas mentionnés à l'article L.152-31 du code de l'urbanisme, le recours à la procédure de modification du PLU est donc possible.

Par ailleurs, l'article L.153-45 du code de l'urbanisme établit que le projet de modification peut faire l'objet d'une procédure simplifiée, c'est-à-dire sans enquête publique en tant que telle, lorsqu'elle n'a pas pour effet de :

1. soit majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
2. soit diminuer ces possibilités de construire ;
3. soit réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La modification apportée au zonage transformant deux parcelles classées 1AU en UC ne majore pas, ni ne minore les possibilités de construction. Elle bascule en zone urbaine des terrains de la zone à urbaniser, sans réduire le total de la superficie de ces zones. L'ajustement de l'article 12 relatif au stationnement en secteur UC n'engendre pas non plus de répercussion significative sur les possibilités de construction.

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

4.2 COMPATIBILITÉ AVEC LA LOI LITTORAL

Les dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 dite « loi Littoral », relatives à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral doivent être prises en compte dans le PLU. Les principales dispositions de la loi, reprises par le Code de l'Urbanisme dans les articles L.121.1 et suivants, ont pour objet de déterminer les conditions d'utilisation des espaces terrestres et maritimes, de renforcer la protection des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques et écologiques, de préserver les sites et paysages, d'assurer le maintien et le développement des activités économiques liées à la présence de l'eau.

Le PLU des Moitiers-d'Allonne tient compte des dispositions de la Loi Littoral. La présente modification simplifiée du PLU ne remet pas en question ces dispositions.

- Extension de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées sur l'ensemble du territoire communal (art. L.121.8 à L.121.12)

Le Code de l'Urbanisme précise que, dans les communes littorales, « *L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants* ». En outre « *Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.* »

La modification du zonage des parcelles OA 1055 et 1056 de 1AU à UC va notamment permettre l'implantation d'activités en lien avec les sports-nautiques et la réalisation d'un espace de stationnement mutualisé. Ces parcelles se trouvent au cœur du secteur urbanisé d'Hattainville. Le périmètre bâti ne s'en trouve donc pas étendu. En outre, Hattainville est considéré comme un village au SCoT du Pays du Cotentin.

- Extension de l'urbanisation limitée, justifiée et motivée dans les espaces proches du rivage (art. L.121.13 à L.121.15)

L'article L.121.13 stipule que « *L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage [...] est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la*

mer. En l'absence de ces documents, l'urbanisation peut être réalisée avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature. »

Le projet d'installation se situe dans le fuseau des espaces proches du rivage défini par le SCoT, et dont la limite sera précisée dans le futur PLUi. Il respectera les dispositions du règlement en vigueur en matière d'urbanisation limitée, la présente modification ne modifiant notamment ni les emprises au sol, ni les hauteurs, ni les autres dispositions écrites du PLU.

- Urbanisation interdite dans la bande littorale (art. L.121.16 à L.121.20)

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100 mètres minimum.

La présente modification ne vise pas à permettre de nouvelles constructions ou installations dans la bande littorale, la zone UC concernée par le projet de modification se situant à plus d'un kilomètre dans les terres et par conséquent en dehors de cette zone.

- Détermination des capacités d'accueil (art. L.121.21)

La détermination des capacités d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser doit tenir compte de la préservation des espaces et milieux (dunes, zones humides...), de l'existence de risques littoraux, de la protection des espaces nécessaires au maintien des activités agricoles, des conditions de fréquentation par le public. Le code de l'urbanisme précise que « *Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes.* »

La présente procédure n'a pas pour objet de remettre en question les capacités d'accueil de la commune au travers ses espaces urbanisés ou à urbaniser. De plus, le site du projet se trouve en dehors de toutes zones de risques identifiées, ou à fort enjeux naturels.

- Préservation des coupures d'urbanisation (art. L121.22)

L'organisation spatiale de l'urbanisation doit comporter des espaces naturels faisant office de coupures d'urbanisation. Deux coupures d'urbanisation ont été définies par le SCoT du Pays du Cotentin sur la commune des Moitiers-d'Allonne. La présente modification concerne le reclassement de parcelles au sein du village d'Hattainville. Elle ne concerne pas des espaces naturels identifiés comme coupure d'urbanisation.

[illegible]

- La présente modification n'impacte pas d'espaces boisés ou de parcs classés par le PLU.

- Schéma d'aménagement de plage (art. L121.28 à L121.30)

La commune des Moitiers-d'Allonne n'a pas établi de schéma d'aménagement de plage.

- Servitudes de passage sur le littoral (art. L121.31 à L121.37)

La Loi Littoral prévoit le maintien de l'accès au littoral au moyen de servitudes de passage longitudinale et transversale.

La présente modification, ne remet pas en cause les servitudes de passage pour l'accès au littoral.

Ainsi, le projet de modification simplifiée n°2 du PLU des Moitiers-d'Allonne est compatible avec les dispositions de la Loi Littoral.

La modification simplifiée du PLU des Moitiers-d'Allonne se traduira dans les faits pour le document d'urbanisme en vigueur par un ajustement du règlement écrit et graphique.

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU COTENTIN



Commune des Moitiers-d'Allonne

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°1

Approuvée le 20 décembre 2018

PLU approuvé par le Conseil Municipal le	22 juillet 2003
Modification n°1 approuvée par le Conseil Municipal le	25 août 2004
Modification n°2 approuvée par le Conseil Municipal le	23 novembre 2007
Mise à jour par arrêté du Maire	04 juillet 2013
Modification n°3 approuvée par le Conseil Municipal le	26 septembre 2014
Modification simplifiée n°1 approuvée par le Conseil communautaire le	20 décembre 2018

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU COTENTIN



PLU des MOITIERS-D'ALLONNE Modification simplifiée n° 1 Approuvée le 20 décembre 2018

Composition du dossier

- Délibération du conseil communautaire du 20 décembre 2018 : approbation de la 1ère modification simplifiée du PLU des MOITIERS-D'ALLONNE
- Extraits du Règlement écrit modifié (annulent et remplacent les pages 12, 13, 14, 26 et 27)
- Historique des procédures d'évolution du PLU

Département de la Manche

Commune :

Les Moitiers-d'Allonne



Première modification simplifiée du plan local d'urbanisme

Règlement littéral

Décembre 2018

Les Moitiers-d'Allonne
Les Deux Eglises
50270 Les Moitiers-d'Allonne



Délibération n° DEL 2018_250

Les Moitiers-d'Allonne / plan local d'urbanisme / Première modification simplifiée - Décembre 2018 / règlement écrit

Voirie

- Les voies en impasse devront être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

Article UC 4 : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou subordonnée au renforcement du réseau.
- Le branchement est obligatoire.

Assainissement des eaux usées

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée que si le terrain est desservi par un réseau public d'assainissement adapté au volume des effluents rejetés.
- En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être munie d'un dispositif d'assainissement répondant aux exigences sanitaires en vigueur.
- Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

Assainissement des eaux pluviales

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
- Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons ...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits.

Autres réseaux

- Dans les groupes d'habitations, les réseaux d'électricité et de téléphone devront être ensevelis à la charge de l'aménageur.
- Les branchements, sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge des propriétaires, sauf impossibilité technique justifiée.
- Tous travaux réalisés sur les réseaux électriques et de télécommunications feront l'objet d'une concertation entre la collectivité et les services concernés, étant précisé que le choix de la technique d'implantation appartient à ces services.

Article UC 5 : Superficie minimale des terrains

Néant

Article UC 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions devront être implantées à 5 m minimum de l'alignement des voies.
- S'il existe un alignement dominant des constructions avoisinantes, les constructions nouvelles doivent s'y conformer.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du plan, et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprise existante, sous réserve de ne pas s'implanter en direction de la voie.

- Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble : zones d'aménagement concerté, lotissements ou constructions groupées qui ont fait l'objet d'un plan de composition déterminant des lignes ou bandes d'implantation des façades par rapport aux voies, aucune marge de recul n'est imposée par rapport aux voies.

Article UC 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

- Si les constructions ne joignent pas les limites séparatives, les façades latérales doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à 3 m.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du plan, et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprise existante.

Article UC 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article n'est pas réglementé.

Article UC 9 : Emprise au sol

Cet article n'est pas réglementé.

Article UC 10 : Hauteur maximale des constructions

- La hauteur des constructions est mesurée en façade à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet et le point le plus haut de la construction.
- La hauteur de toute construction ne peut excéder 7,5 mètres à l'égout du toit.
- Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, garde corps, antennes, murs-pignons, etc.

Article UC 11 : Aspect extérieur

Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Généralités

Les constructions devront être adaptées au terrain. Il ne pourra être autorisé de différence de niveau en exhaussement ou en excavation qui soit supérieure à 0,40 m, mesurés entre tout point à la périphérie de la construction et le terrain naturel avant les travaux.

Volumétrie

Les constructions présenteront une simplicité de forme et de volume.

Toitures

La pente des toits doit être inférieure ou égale à 45°

Matériaux apparents et couleurs des façades et pignons :

Les façades et pignons présenteront un caractère homogène et une unité d'aspect, chaque façade ayant une unité de matériaux. Les maçonneries apparentes seront réalisées soit en moellons du pays en respectant la mise en œuvre traditionnelle, soit en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles, soit en matériaux de bardage s'intégrant bien (type bois, panneaux

stratifiés, ...), à l'exclusion de toute couleur vive (proposition de teintes «naturelles», éviter les teintes saturées et le blanc).

Clôtures

Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci. Sont autorisées de préférence :

- Les murs de pierres sèches ;
- Les murs en maçonnerie de pierres locales apparentes ;
- Les grillages masqués par une haie vive.

Les maçonneries seront réalisées soit en moellons du pays en respectant la mise en œuvre traditionnelle, soit en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles.

La hauteur des murets ne doit pas excéder 1,20 mètres par rapport au niveau du sol avant travaux.

Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. La localisation des pylônes doit être étudiée de manière à ce que ceux-ci s'insèrent le mieux possible dans le paysage.

Article UC 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, à l'exception du stationnement lié aux équipements publics et dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

Article UC 13 : Espaces libres et plantations

Obligation de planter

- Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.
- Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement.

Article UC 14 : Coefficient d'occupation du sol

Cet article n'est pas réglementé.

Article 1AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En dehors des cas où la limite d'implantation des constructions est figurée au plan par une ligne tirée, les constructions seront implantées en retrait de 6 mètres minimum à compter de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées.

- Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble : zones d'aménagement concerté, lotissements ou constructions groupées qui ont fait l'objet d'un plan de composition déterminant des lignes ou bandes d'implantation des façades par rapport aux voies, aucune marge de recul n'est imposée par rapport aux voies.

Article 1AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Les constructions pourront être implantées en limite séparative. Si une fraction de la façade du bâtiment n'est pas implantée en limite, la distance comptée horizontalement de tout point de cette partie de façade au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 m.

Article 1AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article n'est pas réglementé

Article 1AU 9 : Emprise au sol

Cet article n'est pas réglementé

Article 1AU 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur d'un bâtiment est calculée à partir du niveau du terrain naturel avant travaux. La hauteur des constructions à l'égout du toit ne devra pas excéder 6 m.

Article 1AU 11 : Aspect extérieur

Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Généralités

Les constructions devront être adaptées au terrain. Il ne pourra être autorisé de différence de niveau en exhaussement ou en excavation qui soit supérieure à 0,40 m, mesurés entre tout point à la périphérie de la construction et le terrain naturel avant les travaux.

Volumétrie

Les constructions présenteront une simplicité de forme et de volume.

Toitures

La pente des toits doit être inférieure ou égale à 45°

Matériaux apparents et couleurs des façades et pignons

Les façades et pignons présenteront un caractère homogène et une unité d'aspect, chaque façade ayant une unité de matériaux. Les maçonneries apparentes seront réalisées soit en moellons du pays en respectant la mise en œuvre traditionnelle, soit en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles, soit en matériaux de bardage s'intégrant bien (type bois ou aspect

bois), à l'exclusion de toute couleur vive (proposition de teintes «naturelles», éviter les teintes saturées et le blanc).

Clôtures :

Les clôtures maçonnées sont interdites. Les haies sont composées d'essences locales adaptées au littoral, ou d'eleagnus.

Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs

Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. La localisation des pylônes doit être étudiée de manière à ce que ceux-ci s'insèrent le mieux possible dans le paysage.

Article 1AU 12 : Stationnement

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.
- Il sera exigé notamment deux places de stationnement par logement individuel, aménagées sur la propriété. Une place de stationnement correspond aux dimensions de 6 m x 3 m.
- En cas d'extension de constructions, les places supprimées par la réalisation du projet seront compensées par un nombre de places équivalents.

Article 1AU 13 : Espaces libres et plantations

Espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-23.

Sauvegarde des plantations existantes

Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

Article 1AU 14 : Coefficient d'occupation du sol

Cet article n'est pas réglementé.

EVOLUTION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LES MOITIERS D ALLONNE

DATE	PROCEDURE	OBJET	DOCUMENTS MODIFIES
22-juil-03	Elaboration du PLU	Approbation du document par le Conseil Municipal.	
25-aou-04	Modification n° 1	Modification en vue de permettre l'implantation de constructions même en l'absence d'assainissement collectif sur les zones urbaines UB, UC et UX ; Modification de l'aspect extérieur, en vue de réaliser des clôtures maçonnées en zone urbaine UC, et matériau des toitures en zones urbaines UB, UC, UH et 1AU ; Changement de zonage d'une parcelle (1AU en UB) ; Modification en vue du stationnement des caravanes et implantation des habitations légères de loisirs sur zones UC, UH et 1Nh.	Règlement littéral Document graphique
23-nov-07	Modification n° 2	Modification en vue de reclasser des parcelles classées 1AU en zones urbaines (UB ou UC voire UH) et modification des zones urbaines et à urbaniser (U et 1AU) aux articles 11 relatifs à l'aspect extérieur des constructions en matière de volumétrie et de toiture.	Règlement littéral Document graphique
04-juil-13	Mise à jour n°1	Décret du 06/10/2012 fixant l'étendue des zones et les servitudes applicables au voisinage de centres radioélectriques pour la protection des réceptions radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques. Décret du 06/10/2012 fixant l'étendue des zones et les servitudes de protection contre les obstacles applicables autour de centres radioélectriques et sur le parcours de faisceaux hertziens.	Plan et mémoire explicatif
26-sept-14	Modification n° 3	Modification en vue de simplifier le règlement et permettant d'envisager une meilleure densité sur les terrains constructibles et l'emploi de matériaux innovants. Cette modification touche pratiquement tous les articles du règlement.	Notice de présentation Règlement littéral
20-déc-18	Modification simplifiée n°1	Modification des dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en cas d'opération d'aménagement en ZAC, lotissement ou constructions groupées en zone urbaine UC et à urbaniser 1AU.	Règlement littéral

Département de la Manche

Commune :

Les Moitiers-d'Allonne



Troisième modification du plan local d'urbanisme

Notice de présentation

Vu pour être annexé à la délibération du 10 septembre 2014

Maître d'ouvrage
Commune :
Les Moitiers-d'Allonne

Les Deux Eglises
50270 Les Moitiers-d'Allonne

Bureau d'études
Cabinet Avice,
architecte-urbaniste

3, rue d'Hauteville
75010 Paris

Le plan local d'urbanisme (PLU) des Moitiers-d'Allonne a été approuvé le **22 juillet 2003** et rendu exécutoire le 1er août 2003.

Une première modification approuvée le **25 août 2004** portait principalement des modifications du zonage (limite entre les secteurs UB et 1AU à Hatainville) et l'assouplissement de la rédaction du règlement pour les articles 11 dont les dispositions étaient jugées trop rigides.

Une deuxième modification approuvée le **23 novembre 2007** afin de pouvoir transférer des parcelles classées en zone à urbaniser (1AU) en zone urbaine (UB, UC ou UH) et assouplir certaines mentions du règlement du PLU.

Depuis l'élaboration du PLU les contextes législatif, économique et politique ont évolué. La lecture du règlement d'urbanisme est plus littérale et l'on privilégie désormais des règles favorables à l'utilisation de matériaux innovants plutôt que celles destinées à rendre discrètes les constructions neuves.

1. Objet de la modification du PLU

Simplification du règlement

Le règlement du PLU des Moitiers-d'Allonne est un document difficile à manier. Il comprend plus de 70 pages et 11 chapitres :

- UB,
- UC,
- UH,
- UX,
- 1AU, comprenant un secteur 1AUc,
- 1AUt,
- 1AUx, comprenant un secteur 1AUtc,
- A,
- 1N (comprenant les secteurs 1Nc, 1Nd, 1Nr et 1Nt),
- 1Nh,
- 2N.

Dispositions générales

La première partie du règlement rappelle certaines dispositions générales en vigueur lors de l'approbation du PLU. L'article 4 décrit la vocation des zones, il est incomplet et comprend des erreurs, il a été choisi de réserver la description des zones au rapport de présentation.

Simplification des règles

La zone N est réglementée en trois chapitres. La présentation du règlement est confuse puisque la zone N comprend les secteurs 1N, 1Nh et 2N.

Or les différences entre les secteurs 1N, 1Nc, 1Nd, 1Nr, 1Nt d'une part et 1Nh d'autre part sont minimales. Les chapitres 1N et 1Nh seront fusionnés en un même chapitre 1N.

De plus certaines dispositions sont devenues illégales (comme la surface minimale des terrains, supprimée par la récente loi Alur.)

Enfin, les règles d'aspect en vigueur dans les secteurs UB et UC sont très proches alors que les typologies bâties sont radicalement opposées : maisons du XVIII^e siècle en UB, maisons contemporaines en UC.



Exemple de construction traditionnelle située en zone UB



Exemple de construction contemporaine située en zone UC

Rédaction des articles, modifications concernant toutes les zones

Voici un aperçu des principales modifications apportées au règlement en vigueur.

Articles 1 : occupations et utilisations du sol interdites

Rédaction d'une phrase d'introduction pour que l'article présente une syntaxe correcte.

Articles 4 : desserte par les réseaux

Les réseaux EDF et France Télécom seront désignés par des termes génériques : réseaux électrique et de télécommunications.

Articles 10 : hauteur des constructions

Dans le titre de ces articles, précisions qu'il s'agit de réglementer la hauteur maximale.

Articles 11 : aspect extérieur

La phrase « application de l'article R111.21 du code de l'urbanisme » n'a pas à figurer dans le règlement, car en effet cet article - comme tant d'autres - peut être invoqué pour refuser un projet, qui pourrait pourtant être en tout point conforme au règlement du PLU.

Les règles concernant les clôtures seront maintenues dans le PLU, la commune prendra ultérieurement une délibération l'autorisant à appliquer ces règles.

Rédaction des articles, modifications ne concernant que la zone UC

Cette zone a vocation à accueillir des constructions contemporaines. Les règles d'aspect vont donc être assouplies, en particulier l'article 11 qui permettra expressément les toitures à faible pente. En contrepartie, la hauteur des constructions sera mesurée à l'égout du toit pour ne pas favoriser des constructions à la fois cubiques et hautes.

Article UC10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions sera mesurée à l'égout du toit et non plus au faîtage. Celle-ci sera de 7,5 m et non plus de 10 m.

Les règles de volumétrie et de toiture sont simplifiées. La hauteur des clôtures est réglementée.

Rédaction des articles, modifications ne concernant que la zone UH

Article UH5 : caractéristiques des terrains

Pour être conforme à la loi Alur, la surface minimale nr sera plus un motif de refus de permis de construire.

Rédaction des articles, modifications ne concernant que la zone UX

Article UX11 : aspect extérieur

Par souci de cohérence avec les règles des autres zones, le premier paragraphe est complété pour par le texte suivant : « ... aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Rédaction des articles, modifications ne concernant que la zone 1AU

La vocation de cette zone est d'accueillir de nouvelles constructions. Les élus souhaitent que l'architecture contemporaine puisse s'y exprimer. Les règles d'aspect vont donc être assouplies, en particulier l'article 11 qui permettra expressément les toitures à faible pente. En contrepartie, la hauteur des constructions sera mesurée à l'égout du toit pour ne pas favoriser des constructions à la fois cubiques et hautes.

Les règles de volumétrie et de toiture sont simplifiées. L'aspect des clôtures est réglementé.

Rédaction des articles, modifications ne concernant que la zone 1AUx

Ce chapitre ne comprenait pas de règles pour les articles 1AUx3 à 13 et renvoyait à « la zone urbaine affectée du même indice », comprenez l'article Ux. Pour plus de clarté les articles 1AUx 3 à 13 sont rédigés d'après les règles en vigueur dans la zone Ux, y compris les modifications proposées plus haut.

Rédaction des articles, modifications ne concernant que la zone A

Article A5 : caractéristiques des terrains

Pour être conforme à la loi Alur, la surface minimale se sera plus un motif de refus de permis de construire.

Rédaction des articles, modifications ne concernant que les zones 1N et 1Nh, par ailleurs fusionnés en un même chapitre

Caractéristiques générales

Le texte précise que le secteur 1Nh est un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée.

Article 1N5 : caractéristiques des terrains

Pour être conforme à la loi Alur, la surface minimale se sera plus un motif de refus de permis de construire.

Rédaction des articles, modifications ne concernant que la zone 2N

caractéristiques générales

Le texte citera les dunes d'Hatainville (et non plus de Baubigny),

Articles 2N 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles seront complétées par le texte suivant : « les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul de 1 mètre par rapport à l'alignement.

Articles 2N 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles seront complétées par le texte suivant : « les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul de 1 mètre par rapport à l'alignement.

2. Modifications apportées au dossier de PLU

La présente modification du PLU a pour objet de simplifier le règlement.

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, puisque les limites des zones ne sont pas modifiées.

Les modifications apportées au PLU ne remettent pas en cause le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ni les principes d'aménagement des zones constructibles, mais permettent d'envisager une meilleure densité sur les terrains constructibles, l'emploi de matériaux innovants, notamment pour les toitures pour les zones destinées à accueillir la majorité des constructions à venir.

Modifications apportées au règlement

Les modifications touchent pratiquement tous les articles, aussi le règlement sera-t-il remplacé en totalité.

3. Justifications au regard des réglementations supérieures

Le schéma de cohérence territoriale du Pays du Cotentin.

Le projet de modification du PLU est compatible avec le schéma directeur de la région de Cherbourg. Le projet ne porte que sur la réglementation propre à chaque zone, sans modifier les emprises des zones.

Servitudes d'utilité publique

Sans objet.

Loi sur l'eau

Sans objet.

Loi littoral

Sans objet.

réserve des paysages / article L.111.1.4

Sans objet.

Lutte contre le bruit

Sans objet.

Prévention des risques

Sans objet.

4. Evaluation des incidences de la modification du PLU

Incidences sur l'environnement

Les modifications ne portent pas atteinte à l'économie générale du PLU : les grands équilibres entre les espaces agricoles et naturels (zones A et N) et les espaces urbains ou à urbaniser (zones U et AU) sont préservés. Les modifications du règlement sont destinées à favoriser l'émergence de projets innovants.

Préservation et mise en valeur de l'environnement.

Sans objet

* * *

LES MOITIERS-D'ALLONNE

Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION

NOTE DE PRESENTATION

atelier du CANAL Architectes Urbanistes 21, Bd Franklin Roosevelt CS 33 105 35 031 RENNES CEDEX Tél : 02 99 22 78 00		Approuvé par délibération du conseil municipal en date du : 23 NOV. 2007
EMISSION ORIGINALE		 <i>Le Maire</i> <i>P. Hottier</i>
Date : juillet 2007		2

SOUS-PREFECTURE
REÇU LE :

06 DEC. 2007

DE CHERBOURG

SOMMAIRE

I - HISTORIQUE DU PLAN LOCAL D'URBANISME	page 3
II - CONDITIONS PREALABLES A LA MODIFICATION	page 3
III - OBJETS DE LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME	page 4
IV - JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS DU P.L.U.	page 4
V - ACTUALISATION DES DOCUMENTS DU P.L.U.	page 7

I - HISTORIQUE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

- Révision du POS en PLU, approuvée par Délibération du Conseil Municipal en date du 22 juillet 2003 ;
- Modification du PLU approuvée par Délibération du Conseil Municipal en date du 25 août 2004 ;

II - CONDITIONS PREALABLES A LA MODIFICATION

La procédure mise en oeuvre pour cette modification doit respecter le régime déterminé par l'article **L.123-13** du Code de l'Urbanisme, prévoyant les conditions de modification du PLU :

Article L. 123-13 (L. n° 2003-590 du 2 juillet 2003) du Code de l'urbanisme : "Le plan local d'urbanisme est modifié ou révisé par délibération du conseil municipal après enquête publique.

La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

- a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L.123-1;*
- b) Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;*
- c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance.*

Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L.122-4, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L. 121-4.

(...) »

La modification est mise en oeuvre à l'initiative du maire.

Par ailleurs, la modification du PLU doit respecter les grands principes fondamentaux de l'urbanisme traduits notamment dans les articles L. 110 et L. 121-1 du Code de l'urbanisme, ainsi que spécifiquement pour la présente commune, les articles L. 146-1 et suivants du même code, relatifs à la loi "littoral" :

Art. L. 110 du Code de l'urbanisme : " Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les

collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace."

Art. L. 121-1 du Code de l'urbanisme : "(L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 1er, A, II) - Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les dispositions des 1° à 3° sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L. 111-1-1."

III - OBJETS DE LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Dans le cadre de la présente procédure de modification du PLU des Moitiers-d'Allonne, il s'agit de :

1) - modifier le **règlement graphique** (zonage) du PLU afin de le rendre compatible avec la réalité (*présence de parcelles bâties*) ; Des parcelles classées 1AU devraient être reclassées en zones urbaines (UB ou UC voire UH) ;

2) - mettre à jour la **rédaction du règlement littéral** du PLU et supprimer quelques dispositions jugées trop contraignantes ;

↳ Ces objets relèvent de la procédure de **modification du PLU** ;

IV - JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS DU P.L.U.

1) - Modifier le règlement graphique (zonage) du PLU afin de reclasser des parcelles classées 1AU en zones urbaines (UB ou UC voire UH) :

Le zonage du PLU est modifié ponctuellement afin de réintégrer des parcelles bâties, de zone 1AU dans des zones urbaines U, immédiatement constructibles.

Le PLU classait en effet, dans la mesure du possible et de manière générale, dans les villages et agglomérations, toutes les parcelles ou parties de parcelles suffisamment grandes et non bâties, contiguës, afin de garantir dans ces "poches vides" une urbanisation future cohérente, harmonieuse et rationnelle quant à la viabilisation des secteurs par les différents réseaux (*voirie, assainissement, etc.*) ainsi qu'en matière de sécurité routière (*traitement de carrefour approprié, accès individuels regroupés et sécurisés, ...*), et pour la circulation des engins de secours et de répurgation (*voie de gabarit suffisant et tracé approprié, éviter les voies en impasses, les parcelles enclavées, ...*).

Le classement en 1 AU peut également permettre de garantir davantage un urbanisme diversifié (*dans les formes architecturales et aussi dans le type de logement : individuel, individuel groupé ou collectif*), conçu en relation étroite avec des espaces publics ou collectifs appropriés. L'objectif étant l'utilisation économe des sols et la pérennité du dynamisme des quartiers ou lieux de vie par la création du "lien social" (*ce que ne garantit pas ou du moins, favorise moins, l'habitat individuel*).

Autrement dit, ce type de classement en zone 1AU vise à éviter un urbanisme "au coup par coup", qui peut donner lieu, pour la collectivité, à un urbanisme "subit" plutôt que "maîtrisé" ou "anticipé".

Cependant, le zonage du PLU est élaboré, au cours des études préalables, sur un fond de plan cadastral qui n'est pas systématiquement à jour. Ainsi des parcelles bâties se sont retrouvées classées, par erreur, dans des zone 1AU, c'est incohérent avec la définition ou l'esprit de la zone. Il y a donc lieu de rectifier le zonage.

Par ailleurs, le classement en 1 AU de certaines parcelles non bâties a pu donner lieu à des situations réglementairement différentes alors pourtant que le contexte géographique était le même.

Autrement dit, certaines parcelles non bâties se trouvent classées en 1 AU et donc ne peuvent être constructibles que dans le cadre d'une opération d'ensemble et après la viabilisation globale des terrains concernés alors que d'autres parcelles localisées dans un même contexte, se retrouvent classées en U (*immédiatement constructible par l'obtention d'un permis de construire classique*).

Cette différence de traitement pour une même situation donnée étant illégale, il y a lieu également de rectifier le zonage.

(Cf. Le jugement du tribunal administratif de Caen, en date du 25 janvier 2007 Leneveu Philippe et Mme Drean Hélène c/ Commune des Moitiers-d'Allonne)

Les parcelles concernées par la modification de zonage sont localisées dans le centre-bourg, le village d'Hattainville et au lieu-dit La Calouette.

(Cf. Les extraits du plan de zonage modifié)

2) - Mettre à jour la rédaction du règlement littéral du PLU et supprimer quelques dispositions jugées trop contraignantes :

Dans les zones urbaines et à urbaniser (U et 1AU), le règlement littéral, aux articles 11 relatifs à l'aspect extérieur des constructions, doit être revu au profit d'une plus grande souplesse, en matière de volumétrie et d'une plus grande harmonie en matière de toitures.

Dans la zone 1AU :

" (...)

• Volumétrie

Les constructions présenteront une simplicité de forme et de volume. Elles seront composées d'un volume principal présent et lisible, nettement rectangulaire dans le sens du faîtage, ~~dont la largeur de pignon n'excédera pas 8 m~~, et éventuellement de volumes secondaires plus bas.

(...)"

Dans les zones UB, UC, UH et 1AU :

" (...)

• Toitures

Les toitures ~~présenteront un aspect traditionnel général de la Côte des Isles. Elles devront, en outre, doivent~~ s'harmoniser avec celles des bâtiments voisins, notamment en termes de lignes horizontales et de rythmes de percement. La toiture des volumes principaux devra être composée de deux versants ~~symétriques~~ dont la pente sera comprise entre 40 et 45°, ~~et appuyés sur le même faîtage~~. Une pente unique ou une toiture terrasse pourra être admise pour la toiture des volumes secondaires.

(...)"

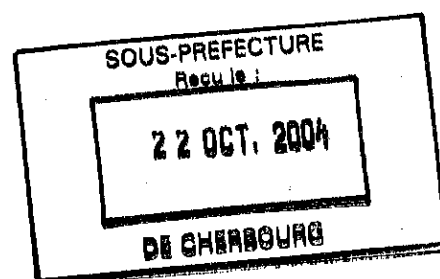
V - ACTUALISATION DES DOCUMENTS DU P.L.U.

Les documents du P.L.U. sont modifiés en conséquence :

- *Cf. Règlement littéral et graphique modifiés.*

COMMUNE DES MOITIERS-D'ALLONNE

Plan Local d'Urbanisme



MODIFICATION

NOTE DE PRESENTATION

SCP atelier du CANAL Sophie Laisné Pascal Le Barbenchon Jean-Jacques Ternot Architectes Urbanistes 21, Bd Franklin Roosevelt CS 33 105 35 031 RENNES CEDEX Tél : 02 99 22 78 00 Fax : 02 99 22 78 01		Approuvé par délibération du conseil municipal en date du : 25 août 2004  <i>[Signature]</i>
EMISSION ORIGINALE		
Date : Erreur ! Argument de commutateur inconnu.		2

SOMMAIRE

I - Historique du plan local d'urbanisme	page 3
II - Conditions préalables à la modification	page 3
III - Objets de la modification du PLU	page 4
IV - Justification des modifications du PLU	page 5
V - Actualisation des documents du PLU	page 9

I - HISTORIQUE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

- La dernière **révision du POS en PLU** a été approuvée par **délibération du conseil municipal** en date du **22 juillet 2003** ;

- La **loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003**, a modifié notamment les procédures de mutation (*révision ou modification*) des POS ou des PLU.

II - CONDITIONS PREALABLES A LA MODIFICATION

La procédure mise en oeuvre pour cette modification doit respecter le nouveau régime déterminé par la loi Urbanisme et Habitat, et notamment l'article **L.123-13** du nouveau Code de l'Urbanisme, prévoyant les conditions de modification du PLU :

Art. L. 123-13 (L. n° 2003-590, 2 juill. 2003, art. 23) :

«Le plan local d'urbanisme est modifié ou révisé par délibération du conseil municipal après enquête publique.

La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

- a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 123-1 ;*
- b) Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;*
- c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance.*

Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L. 121-4.

(...) ».

III - OBJETS DE LA MODIFICATION DU PLU

- a) - Modification de l'article 4 (*desserte par les réseaux*) des règlements de zones UB, UC et UX pour permettre l'implantation de construction même en l'absence d'assainissement collectif ;
- b) - Modification de l'article 11 (*aspect extérieur*) de la zone UC, pour permettre la réalisation de clôture maçonnées ;
- c) - Reclassement d'une parcelle de zone 1 AU en zone UB voisine, dans le respect des orientations du PADD ;
- d) - Suppression du règlement de zone 2 AU car non affecté à un zonage correspondant ;
- e) - Modification de l'article 11 (*aspect extérieur*) des zones UB, UC, UH et 1 AU concernant le matériau des toitures ;
- f) - Modification du règlement des zones UC, UH et 1Nh, concernant le stationnement des caravanes et l'implantation des habitations légères de loisirs ;

IV - JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS DU PLU

a) - Modification de l'article 4 (desserte par les réseaux) des règlements de zones UB, UC et UX pour permettre l'implantation de construction même en l'absence d'assainissement collectif :

Il est prévu dans les **articles 4** (desserte par les réseaux) des règlements de zones UB, UC et UX, un alinéa suivant concernant l'assainissement :

«...»

II - Assainissement :

a) eaux usées :

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée que si le terrain est desservi par un réseau public d'assainissement adapté au volume des effluents rejetés.

«...»

Cela signifie qu'en l'absence de desserte des terrains à bâtir, par un réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les terrains, pourtant classés en zone urbaine, sont inconstructibles.

Or certaines parcelles ne peuvent dans l'immédiat, bénéficier du raccordement au réseau collectif en raison de la topographie des lieux ou bien la réalisation du réseau n'est pas envisagée à court terme.

Ainsi il est proposé de rajouter une disposition alternative, pour permettre, dans l'attente de la mise en place du réseau (ou bien si la desserte est techniquement impossible), la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel.

Proposition de disposition supplémentaire aux articles UB 4, UC 4 et UX 4 :

«... En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être munie d'un dispositif d'assainissement répondant aux exigences sanitaires en vigueur.»

b) - Modification de l'article 11 (aspect extérieur) de la zone UC, pour permettre la réalisation de clôtures maçonnées :

Il est prévu dans l'**article 11** (aspect extérieur) du règlement de la zone UC l'alinéa suivant concernant les clôtures :

«...»

• Clôtures :

Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci. Les clôtures maçonnées sont interdites.

«...»

La zone UC, correspondant aux secteurs d'extension des zones agglomérées du centre-bourg et du village de Hattainville, se caractérise par une densité relativement plus

modérée. Il semblait opportun, à l'époque de la révision du POS en PLU, d'éviter dans cette zone l'effet de «densité minérale» par des clôtures maçonnées.

Si les propriétaires décidaient de clore leur terrain, il était attendu la réalisation de clôtures végétales de préférence, afin de pérenniser ce caractère de transition, de la zone UC, entre la partie agglomérée du centre-bourg ou hameau traditionnel à dominante minérale et l'espace rural et naturel à dominante végétale du reste du territoire.

Cependant, il semble plus pertinent aujourd'hui, de permettre les clôtures maçonnées des terrains classés en zone UC, considérant leur proximité avec les zones urbaines agglomérées. Si les densités urbaines diffèrent entre les zones UB et UC, les clôtures lorsqu'elles s'harmonisent avec l'environnement alentour, permettent justement d'assurer ce lien «minéral» entre les secteurs. En outre, des terrains classés UC aujourd'hui sont déjà clos de murs ou murets, ou bien alternent le minéral et le végétal.

Il est donc proposé de supprimer l'interdiction de clôtures maçonnées et d'ajouter la disposition suivante :

«... »

• **Clôtures :**

Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci. ~~Les clôtures maçonnées sont interdites.~~ Sont autorisées de préférence :

- Les murs de pierres sèches ;
- Les murs en maçonnerie de pierres locales apparentes ;
- Les grillages masqués par une haie vive.

Les maçonneries seront réalisées soit en moellons du pays en respectant la mise en oeuvre traditionnelle, soit en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles ...»

c) - Reclassement d'une parcelle de zone 1 AU en zone UB voisine, dans le respect des orientations du PADD :

Une parcelle A 900 localisée dans la zone 1 AU en extension ouest du village de Hattainville, peut être reclassée en zone UB voisine, sans compromettre l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable.

Cette parcelle était déjà classée UB dans le précédent document d'urbanisme. Elle dispose de l'ensemble des dispositifs pour se raccorder aux réseaux publics (*eaux usées, eau potable, électricité, ...*). En outre, ce terrain bénéficie d'un accès, partant du centre du village de Hattainville jusqu'au terrain.

La présente procédure de modification du PLU vise à reclasser ce terrain ainsi que les parcelles contiguës en zone UB, tout en respectant les orientations d'aménagement prévues par le PADD : *cheminement piéton, espace vert, plantations en alignement, ...* (Cf. PADD pages 7, 8 et 9).

Le cheminement piéton prévu au PADD, sera donc mixte, puisqu'il servira également d'accès véhicule pour la parcelle 900.

Suivant l'esprit du PADD, le secteur concerné ne présente pas un enjeu majeur, si ce n'est qu'il n'est pas attendu de densité urbaine importante dans ce lieu. Le secteur doit rester une zone de transition entre la densité du village traditionnel de Hattainville, et le reste de l'espace à dominante rural, en direction du littoral.

Le secteur ne fait pas non plus l'objet d'une action ou d'un traitement particulier en matière d'aménagement de l'espace, à l'exception de la préservation ou création du cheminement piéton, des espaces verts «tampons» et des haies à créer ou préserver.

Il n'y a pas de raison de maintenir ce terrain en zone 1 AU dans la mesure où les seuils prévus dans le règlement de cette zone (*une opération ne peut être admise que si elle porte sur une superficie de 5000 m² et 3 lots au moins*) ne seront pas atteints. Une construction doit pouvoir être admise. Elle contribuera au développement urbain à la manière du tissu de la zone UC (*densité faible, grandes parcelles, ...*) sachant qu'en réalité certaines parcelles contiguës voisines sont déjà bâties.

En effet, la parcelle 575, est occupée par une petite construction annexe (abri de jardin) d'un volume principal implanté au sud de celle-ci dans la zone UB du zonage actuel (*parcelle ZC 139, division de la parcelle ZC 138*). Cette même parcelle ZC 139 est également occupée par une construction à usage de cellier et de préau.

Encore plus au sud de la parcelle visée précédemment (ZC 139), les parcelles ZC 118 et ZC 119, sont en cours de construction au-delà de la marge de recul de 30 m, figurant au zonage, au droit du chemin rural n°15 dit de la Mielle.

Considérant les occupations et utilisations du sol actuelles, la configuration des parcelles et les moyens de les desservir, il est opportun, sans porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable, sans réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou bien une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et enfin sans que cela ne comporte de graves risques de nuisance, de reclasser la parcelle A 900 et les terrains contiguës en zone UB.

La procédure de modification du POS est l'occasion de mettre à jour le fond de plan en repérant les constructions nouvelles, qui ont été implantées depuis. La zone 1 AU est donc modifiée en conséquence

d) - Suppression du règlement de zone 2 AU car non affecté à un zonage correspondant :

Le règlement littéral du PLU prévoit des dispositions réglementaires pour une zone 2AU qui n'est pas reportée au document de zonage. Le règlement de la zone 2 AU est donc supprimé.

e) - Modification de l'article 11 (aspect extérieur) des zones UB, UC, UH et 1 AU concernant le matériau des toitures :

Dans les articles 11 des règlements de zones visées ci-dessus, un alinéa concernant les matériaux apparents est ainsi rédigé :

« ...

☒ Matériaux apparents et couleurs

- Toitures : le matériau utilisé devra avoir l'aspect de l'ardoise sauf si le projet est situé dans un environnement particulier qui justifie un autre choix.

... »

Cet alinéa ne semble plus pertinent aujourd'hui, dans la mesure où des matériaux de couverture ayant l'aspect de l'ardoise peuvent se révéler de mauvaise qualité et du coût

compromettre la qualité d'ensemble de la construction. D'autres matériaux n'ayant pas cet aspect et s'intégrant bien dans le paysage doivent pouvoir être admis, dès lors qu'ils ne compromettent pas l'intégration dans le site et les paysages environnants, qu'ils s'harmonisent avec le reste des constructions avoisinantes.

Il est donc proposé une nouvelle rédaction :

«...»

☒ **Matériaux apparents et couleurs**

- Toitures : le matériau utilisé devra présenter une qualité suffisante de nature à s'harmoniser avec les constructions avoisinantes et à s'intégrer parfaitement dans le site et les paysages.

...»

f) - Modification du règlement des zones UC, UH et 1Nh, concernant le stationnement des caravanes et l'implantation des habitations légères de loisirs :

Le règlement des zones concernées prévoit une interdiction générale du stationnement isolé des caravanes et de l'implantation des habitations légères de loisirs :

ARTICLE .. 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES :

☒ ...

☒ *Le stationnement isolé des caravanes et l'implantation d'habitation légères de loisirs.*

...»

Cette disposition est plus stricte que les règles concernées en vigueur, il y a lieu de nuancer cette disposition de manière à mieux encadrer une certaine fréquentation touristique et considérant les potentialités d'accueil des Moitiers d'Allonne au vu de sa situation sur le littoral. Il est proposé la disposition suivante, aux articles 1, pour chaque zone concernée :

☒ *Le stationnement isolé des caravanes et l'implantation d'habitation légères de loisirs plus de trois mois par an, consécutivement ou non.*

** En zone 1Nh, il s'agira d'autoriser ce type d'occupation du sol sous réserve de ne pas excéder une durée de trois mois par an, consécutivement ou non.*

V - ACTUALISATION DES DOCUMENTS DU PLU

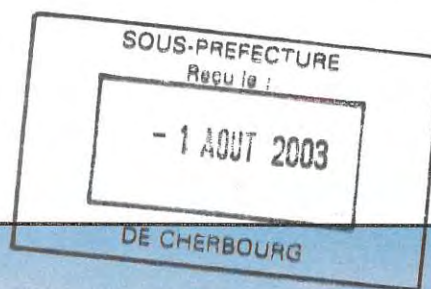
Les documents du POS sont modifiés en conséquence :

- *Cf. Règlement de PLU modifié.*
- *Cf. Document graphique modifié.*

LES MOITIERS D'ALLONNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION



21 bld Franklin Roosevelt

CS 33 105

35031 RENNES

02 99 22 78 00 Tel

02 99 22 78 01 Fax



Le Maire
D. Habré

Juillet 2003

LES MOITIERS D'ALLONNE

PASSAGE DU P.O.S AU P.L.U.

RAPPORT DE PRESENTATION

Sommaire

INTRODUCTION

A) Le P.L.U. - Aspects généraux	5
B) Présentation de la commune	6

I - ANALYSE DE L'ETAT INITIAL 9

A) Milieu naturel

1°) Description et analyse	
• Analyse paysagère	9
- Géologie	9
- Topographie	11
- Analyse paysagère	12
• Espaces naturels remarquables	14
- ZNIEFF	14
- Site classé	16
2°) Sensibilité de l'environnement	18
- Alimentation en eau	18
- Gestion des eaux pluviales et usées	18
- Préservation de la qualité des cours d'eau	19

B) Milieu urbain	20
1°) Localisation et densité des zones d'urbanisation	20
2°) Etude architecturale des bâtiments	22
3°) Historique de l'urbanisation par hameau	26
C) Population et logements	37
1°) Evolution de la population et des logements dans le Canton	37
2°) Evolution de la population et des logements sur la commune	39
D) Activité économique et équipements	42
1°) Activité économique dans la commune	42
2°) Equipements sur la commune	44
E) Patrimoine culturel	45
1°) Monuments historiques	45
2°) Patrimoine archéologique	45

II - DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

A) Objectifs du plan local d'urbanisme	
1°) Le parti d'aménagement	46
2°) Historique et bilan du POS précédent	48
3°) Objectifs de la commune	49
B) Eléments de réflexion	
1°) L'article L. 121-10 du code de l'urbanisme	50
2°) La loi «littoral»	50
3°) La loi pour la ville (L.O.V)	51
4°) La loi paysage	51
5°) L'assainissement (loi sur l'eau)	51

C) Justification des dispositions du P.L.U	52
1°) Compatibilité avec les objectifs d'aménagement du Schéma Directeur	52
2°) Le respect des servitudes d'utilité publique	53
3°) La prise en compte des lois d'aménagement et d'urbanisme	54
4°) L'équilibre entre le développement des espaces urbains, agricoles et naturels / l'utilisation économe et équilibrée des espaces :	59
5°) La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale :	64
6°) La maîtrise des besoins de déplacements :	65
7°) La prévention des risques et nuisances	66
8°) La préservation de l'environnement	68
 D) Impact sur l'environnement et mesures de préservation et de mise en valeur	68
 E) Le zonage et son explication	71
 Tableau des surfaces	78
 Annexes	

INTRODUCTION

A) Le P.L.U - Aspects généraux

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est l'un des documents d'urbanisme créé par la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (S.R.U.), du 13 décembre 2000. Le PLU se substitue au POS, qui avait été créé, quant à lui par la loi foncière de 1967.

Le PLU donne à la commune un nouveau cadre de cohérence des différentes actions d'aménagement qu'elle engage, tout en continuant, comme pour le POS, à préciser le droit des sols. Le PLU doit jouer le rôle d'un véritable plan d'urbanisme.

De manière générale, le PLU définit, à partir d'un diagnostic, un projet d'aménagement et de développement durable de la commune.

Le P.L.U. est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune. Le conseil municipal prend les décisions les plus marquantes, le maire organise le travail et conduit les études.

L'Etat, la région, le département et divers partenaires peuvent être associés à l'élaboration du document qui doit être compatible avec les prescriptions d'intérêt général, avec les orientations des schémas de cohérence territoriale et prendre en considération les orientations définies par les chartes intercommunales ou de pays.

Le P.L.U., document d'urbanisme opposable aux tiers, est établi pour une perspective de développement durable. Il est adaptable à l'évolution de la commune : ses dispositions peuvent être modifiées ou révisées, afin de prendre en compte les nouveaux objectifs municipaux.

Le P.L.U. est constitué de cinq documents :

- Le rapport de présentation ;
 - Le projet d'aménagement et de développement durable ;
 - Les documents graphiques (le zonage) ;
 - Le règlement ;
 - Les annexes (comportant notamment les annexes sanitaires et les servitudes d'utilité publique)
-

B) Présentation de la commune

La commune se situe dans le département de la Manche, dans la partie nord-ouest de la presqu'île du Cotentin. Elle se trouve sur le rivage ouest de la Manche, juste au dessus de Barneville-Carteret et à 13 km au sud des Pieux.



Figure 1- Localisation des Moitiers d'Allonne

Le territoire communal est assez étendu (1721 ha, 6 km d'est en ouest, 3 km du nord au sud) et de forme rectangulaire.

Les communes limitrophes sont (cf. figure 2):

- Barneville-Carteret au sud
- La Haye d'Ectot au sud-est
- Sortoville en Beaumont à l'est
- Sénoville et Baubigny au nord.

La commune appartient à la Communauté de communes de Barneville-Carteret, créée par arrêté préfectoral du 30 décembre 1994 (9 communes, soit 4470 habitants)



Figure 2. Carte IGN des Moitiers d'Allonne et de ses alentours.

La commune possède une trame viaire très complète et bien structurée. L'axe majeur est la Départementale 650 (VLO) qui la traverse du Nord au Sud, coupant la commune en deux.

Les autres voies de communication principales sont :

- l'ancienne route principale qui traverse le bourg.
- la D323 qui relie le bourg à Hattainville, et qui est par là même la voie d'accès vers la mer.
- la D201 qui permet aux habitants de Hattainville de gagner Carteret sans passer par la VLO.
- la D902 qui passe à l'est de la commune et qui va en direction de Bricquebec.

La RD 650, reliant Cherbourg à Carteret via les Pieux, présente un trafic journalier très important (environ 5000 véhicules par jour). Entre 1994 et 1998, 4 accidents y ont eu lieu, entraînant trois morts. Ces accidents ont eu lieu aux intersections dans la partie sud de la commune (voir les points noirs sur la carte ci-dessous) .

L'étude de la trame viaire est très importante dans la procédure de révision d'un POS puisqu'elle permet de localiser les secteurs sensibles du point de vue de la sécurité, ou les hameaux susceptibles de se développer du fait de leur position privilégiée.

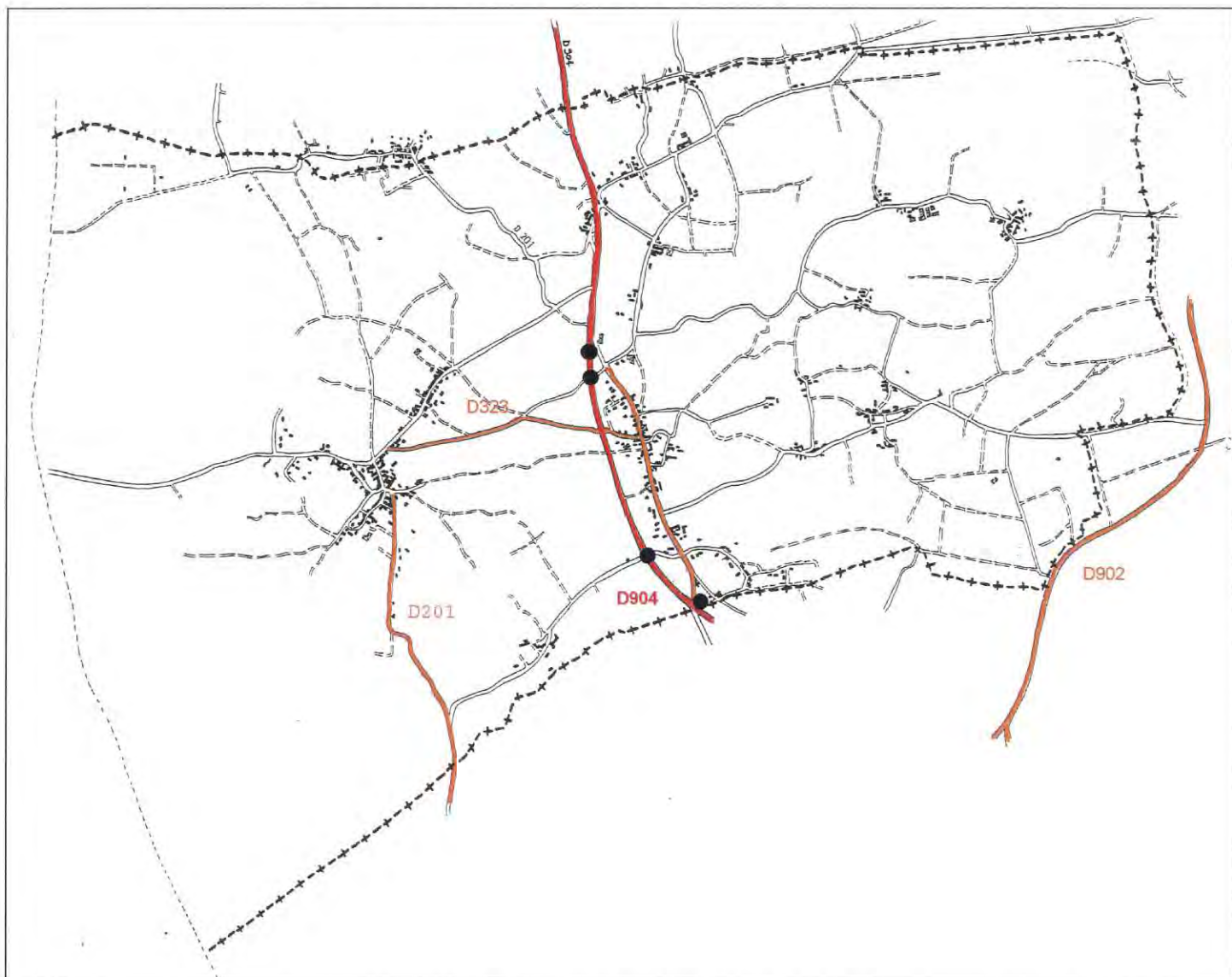


Figure 3. La trame viaire.

I - ANALYSE DE L'ETAT INITIAL

A) Le milieu naturel

1°) Description et analyse :

- Analyse paysagère :

- Géologie :

La commune se situe au centre d'un anticlinal centré sur la commune et commençant à Sortosville. Un anticlinal est une succession de couches géologiques avec une symétrie centrale, où la plus ancienne se trouve en partie centrale et la plus jeune sur la marge.

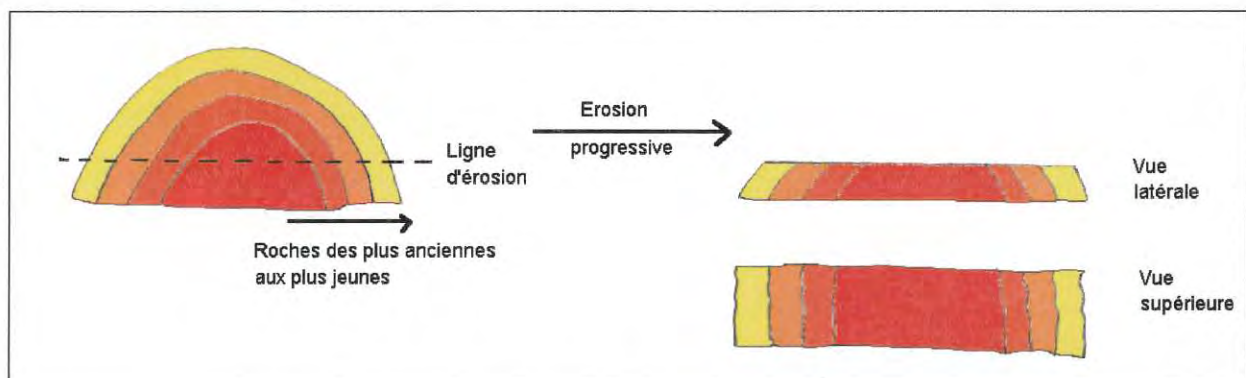


Figure 4. Profil d'un anticlinal après érosion

Cet anticlinal est centré sur une droite passant par le bourg et Hattainville. Les roches de sa partie centrale sont des **schistes du cambrien** qui résistent mieux à l'érosion que les Schistes et Grès de la partie est. Sur les hauteurs, on trouve des dépôts de limons.

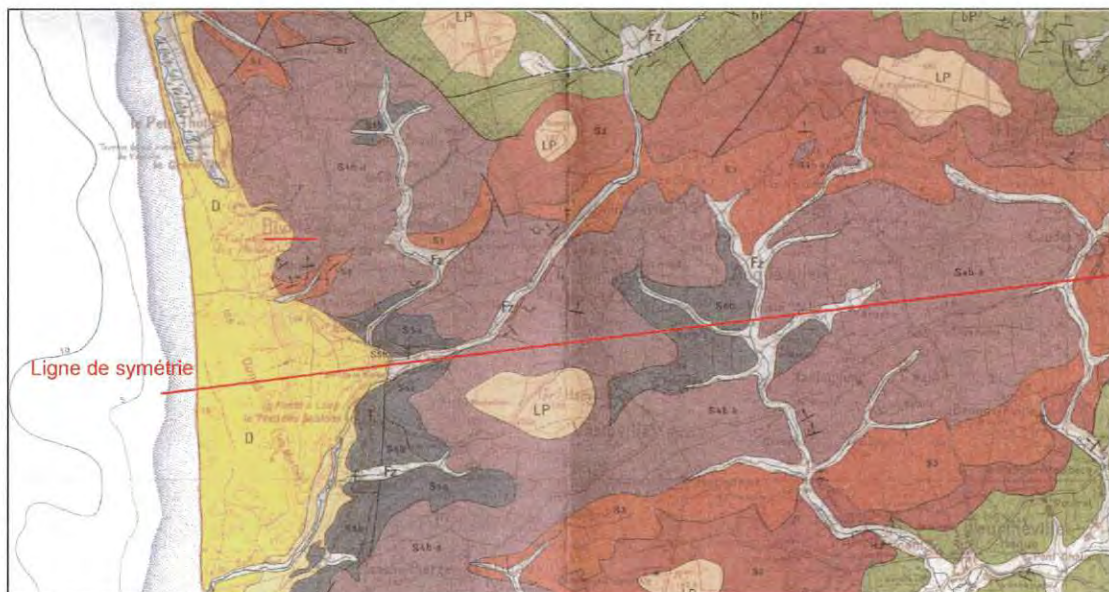
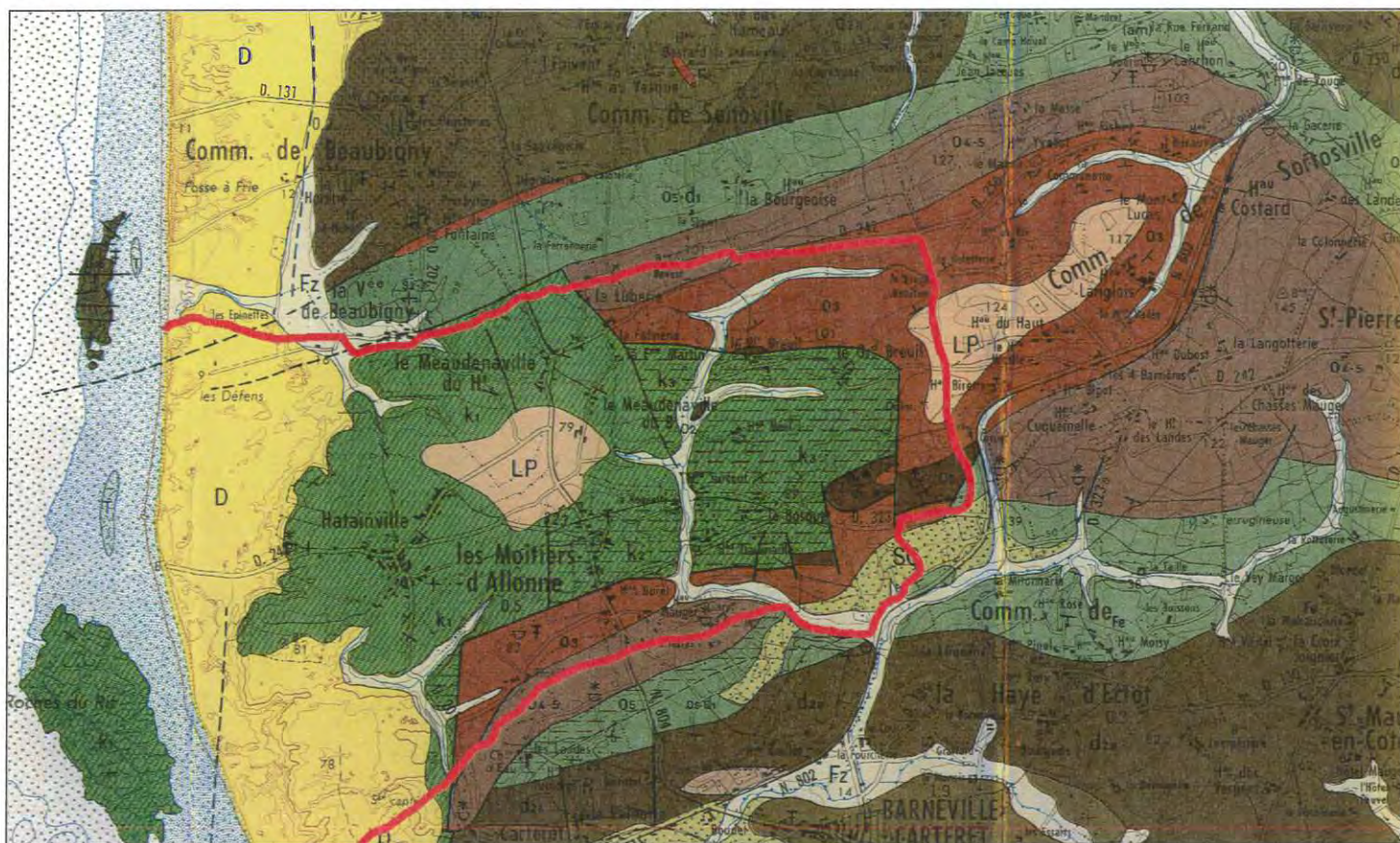


Figure 5. Anticlinal avec son axe de symétrie



**Figure 6. Carte géologique
des Moitiers d'Allonne**

Légende :

- | | |
|---|--|
| - D : Dunes | - K ₁ : Schistes et Grès de Carteret |
| - O ₄₋₅ : Grès de May | - K ₂ : Schistes et Grès rouges |
| - O ₃ : Schistes à Calymènes | - K ₃ : Schistes et Grès indifférenciés |

Incidences de la géologie :

- Le secteur à l'est de la commune présente un relief peu mouvementé, fortement érodé.
- Les parties est et ouest sont séparées par des failles, ce qui crée une coupure brutale dans les couches géologiques.
- La partie est est moins érodée, du fait de son éloignement de la mer.
- Les fortes pentes entraînent un transfert très rapide des eaux de pluies aux ruisseaux. Les différents usages des sols, et tout spécialement les pratiques agricoles, ont donc une grande influence sur la qualité des cours d'eau.

- Topographie :

Cette carte met en évidence un relief assez mouvementé. La commune présente une déclivité orientée de l'est (point haut à 130 mètres) vers l'ouest (point bas à 0 mètres).

Le littoral présente un massif dunaire assez plat bordé par un petit talus qui offre de nombreux points de vue privilégiés sur tout le paysage littoral.

A l'est de ce massif dunaire, on trouve un plateau assez vaste où se situe la majorité de l'urbanisation. Ce plateau s'arrête au niveau du bourg, et est entaillé au sud par un ruisseau s'écoulant vers Carteret.

On trouve ensuite un secteur beaucoup plus vallonné qui correspond au reste de la commune. On a une grande vallée orientée dans le sens nord-sud, traversée par un ruisseau. Hormis cette vallée, le relief monte progressivement vers les points culminants qui se trouvent à l'est.

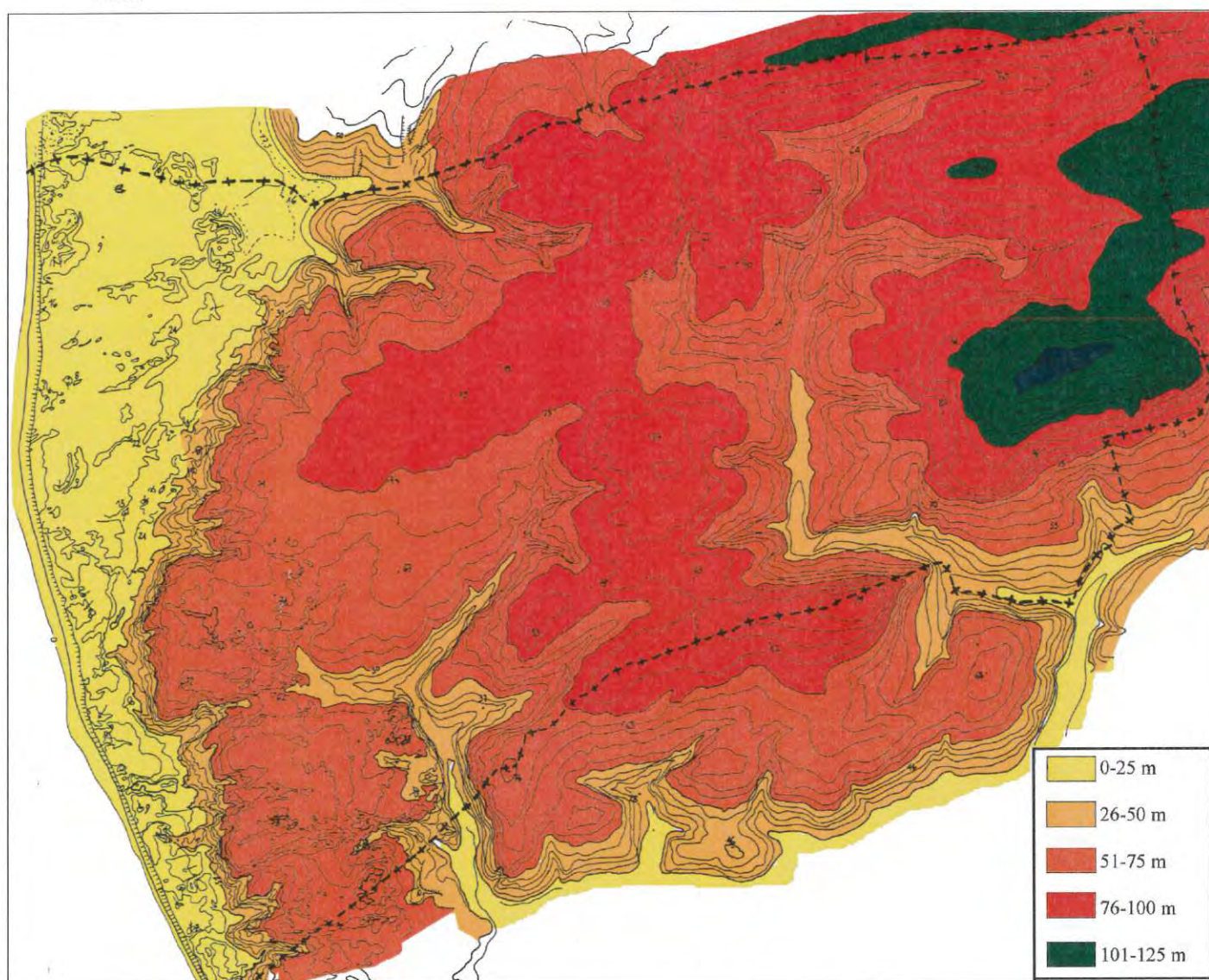


Figure 7. Topographie de la commune

- Analyse paysagère :

Le réseau hydrographique est composé de trois ruisseaux principaux, qui ont une grande incidence sur la topographie (cf carte ci-contre). Le PLU doit veiller à la qualité de l'eau de ces ruisseaux, et les zones inondables doivent être repérées et classées en zone non-construcible.

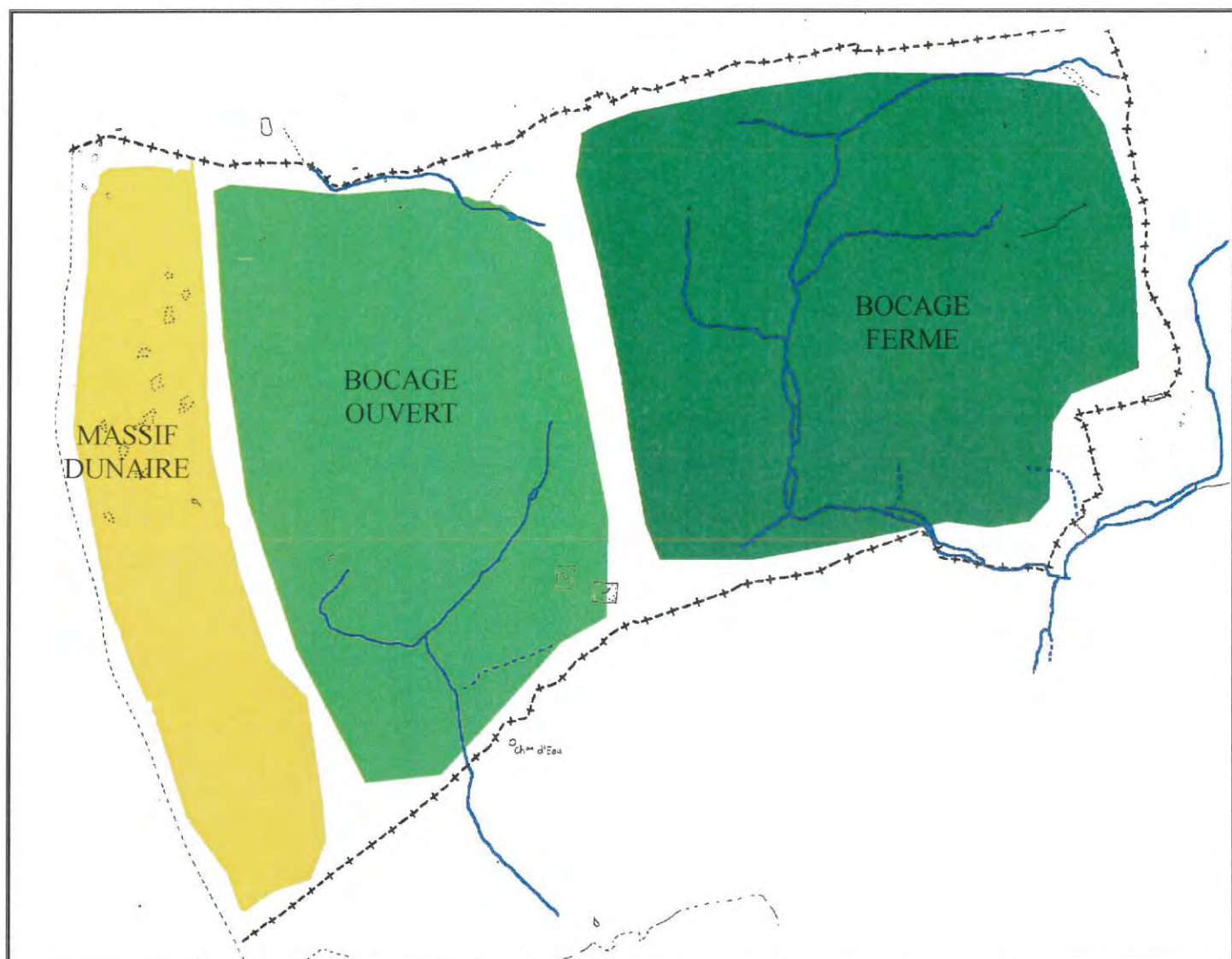


Figure 8. Analyse paysagère de la commune

On peut découper la commune en trois grandes entités paysagères, qui se succèdent depuis le littoral vers l'intérieur des terres :

Le massif dunaire : De très grande valeur écologique et paysagère, ce site fait partie du massif dunaire de Baubigny. Ce massif est exceptionnel par la variété de dunes que l'on y rencontre (fixes, mobiles, arbustives, etc...), ce qui crée un paysage assez hétérogène, visible depuis le talus repéré dans l'analyse topographique.



Figure 9. Paysage dunaire.



Figure 10. Le plateau

Le bocage : Ce bocage est typiquement Normand, avec des parcelles conservées en prairies et des haies et chemins creux très bien préservés. Les arbres y sont plus importants, puisque ce secteur est protégé du climat maritime par le talus localisé au niveau du bourg. Ce paysage fermé offre toutefois de nombreux points de vue liés à la topographie assez marquée. Il est à noter que l'on trouve quelques boisements, localisés en fond de vallée.



Figure 11. Vallée est avec boisement.

- **Les espaces naturels remarquables :**

Certaines zones naturelles, du fait de leur très grande valeur patrimoniale, sont reconnues au niveau national via leur classement soit en ZNIEFF, soit en site classé.

- Les ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) :

Le gouvernement a lancé en 1982 l'inventaire des zones naturelles intéressantes appelées ZNIEFF, avec un suivi réalisé par le Muséum National d'Histoire Naturelle. C'est donc un outil de connaissance du milieu naturel, qui apporte des informations aux aménageurs ou au maître d'ouvrage, sans pour autant avoir de portée juridique directe. Son rôle est donc informatif, mais son ignorance par tout projet d'aménagement peut entraîner la suspension de ce dernier. Un inventaire ZNIEFF est donc une vision scientifique de la valeur d'une zone naturelle.

Il existe deux types de ZNIEFF :

- les ZNIEFF de type I : d'une superficie en général limitée, elles sont caractérisées par la présence d'espèces, d'association d'espèces ou de milieux rares ou caractéristiques du patrimoine naturel régional ou national. Ce sont des secteurs très sensibles à tout aménagement.

- les ZNIEFF de type II : ce sont de grands ensembles naturels (massif forestier, dunes, zone humide) peu modifiés et qui offrent de fortes potentialités biologiques. Il est nécessaire d'y respecter les grands équilibres biologiques.

Chaque ZNIEFF fait l'objet d'une fiche qui comporte des données de synthèse (contour de la zone, caractéristiques géographiques, descriptif sommaire du milieu naturel concerné).

L'article L 123.1 sur les PLU impose par son 7° l'identification et la localisation par ceux-ci, des sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre écologique et, le cas échéant, la définition des prescriptions de nature à assurer leur protection.

Conformément à l'article L 123.3 du code de l'urbanisme, les préfets indiquent dans le Porter à Connaissance les éléments que la commune doit prendre en compte lors de la révision de son PLU. Parmi ces éléments figurent les ZNIEFF.

Sur la commune des Moitiers d'Allonne se situe une seule ZNIEFF (cf. fiche détaillée en annexe I):

- Massif dunaire de Baubigny : Cette ZNIEFF est de très grande valeur puisqu'elle constitue l'un des derniers grands ensembles de dunes perchées d'Europe. Elle possède une forte valeur écologique (grande variété floristique et faunistique (insectes notamment)). Elle fait l'objet de nombreuses protections (site classé et zone de préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles). Elle est protégée au POS actuel (classement en zone ND).



- *Le site Natura 2000 :*

Le programme européen Natura 2000 a pour objectif de dresser un inventaire des sites naturels d'intérêt majeur au niveau européen. Ces sites font l'objet d'une gestion se basant sur des notions de développement durable, avec un comité de pilotage associant tous les acteurs locaux concernés par la gestion du site.

Tout le littoral ouest du Cotentin (de Saint-Germain sur Ay au Rozel) figure en site Natura 2000. Ceci s'explique par les nombreux habitats d'intérêt communautaire, tels les substrats rocheux, les falaises avec végétation des côtes atlantiques, les landes sèches. Une fiche détaillée en annexe présente plus précisément toutes ces potentialités biologiques à préserver.

Le périmètre qui concerne la commune des Moitiers d'Allonne correspond au massif dunaire. Tout ce périmètre est donc inclus dans le site classé et possède de fait une forte protection vis à vis de l'urbanisation. Son influence sur le zonage sera donc la même que celle du site classé.

- *Le site classé :*

Le classement de ce site date de Septembre 1974. Un bref rappel sur la procédure et la portée du classement d'un site permet de mieux saisir ses conséquences.

La loi du 2 mai 1930 relative à la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, permet le classement de tout espace public ou privé dont les caractéristiques le justifient. Ce classement est prononcé, après avis de la Commission Supérieure des Sites, puis, en cas d'avis défavorable d'un des propriétaires concernés, du Conseil d'Etat, par décret du Premier Ministre. Sinon, un arrêté ministériel suffit. Cette norme réglementaire vise au maintien de la qualité des espaces ainsi protégés.

Le classement d'un site soumet à un régime d'autorisation toute destruction ou modification de l'état ou de l'aspect du site, cette autorisation relevant du Préfet ou du Ministre. Enfin, sont interdits la pratique du camping et le stationnement de caravanes ou mobil-homes quelle qu'en soit la durée (sauf dérogation délivrée de manière très exceptionnelle par le Ministre pour les établissements d'hébergement de plein air) et la publicité (pas de dérogation).

Ceci entraîne sur notre commune une forte protection du site. Il est à noter que l'on ne trouve que 4 constructions dans le périmètre du site classé. Cette nécessaire préservation du site se retrouve au POS actuel puisque toute la zone dans le site classé se trouve en zone ND, c'est à dire que c'est une zone naturelle où toute construction ou extension est interdite. Le futur PLU conservera dans sa quasi totalité cette protection forte (2 N)

Le littoral de la commune des Moitiers d'Allonne est de très grande valeur paysagère et écologique, ce qui explique son classement. Toutefois, le fait de classer un site ne suffit pas pour conserver un site dans son état initial. Ainsi il faut mettre en place une politique de gestion. C'est dans ce sens que le Conservatoire du Littoral et le Conseil Général dans le cadre de sa politique des espaces naturels sensibles ont agi. Ceci sera poursuivi par la mise en place du comité de pilotage Natura 2000.

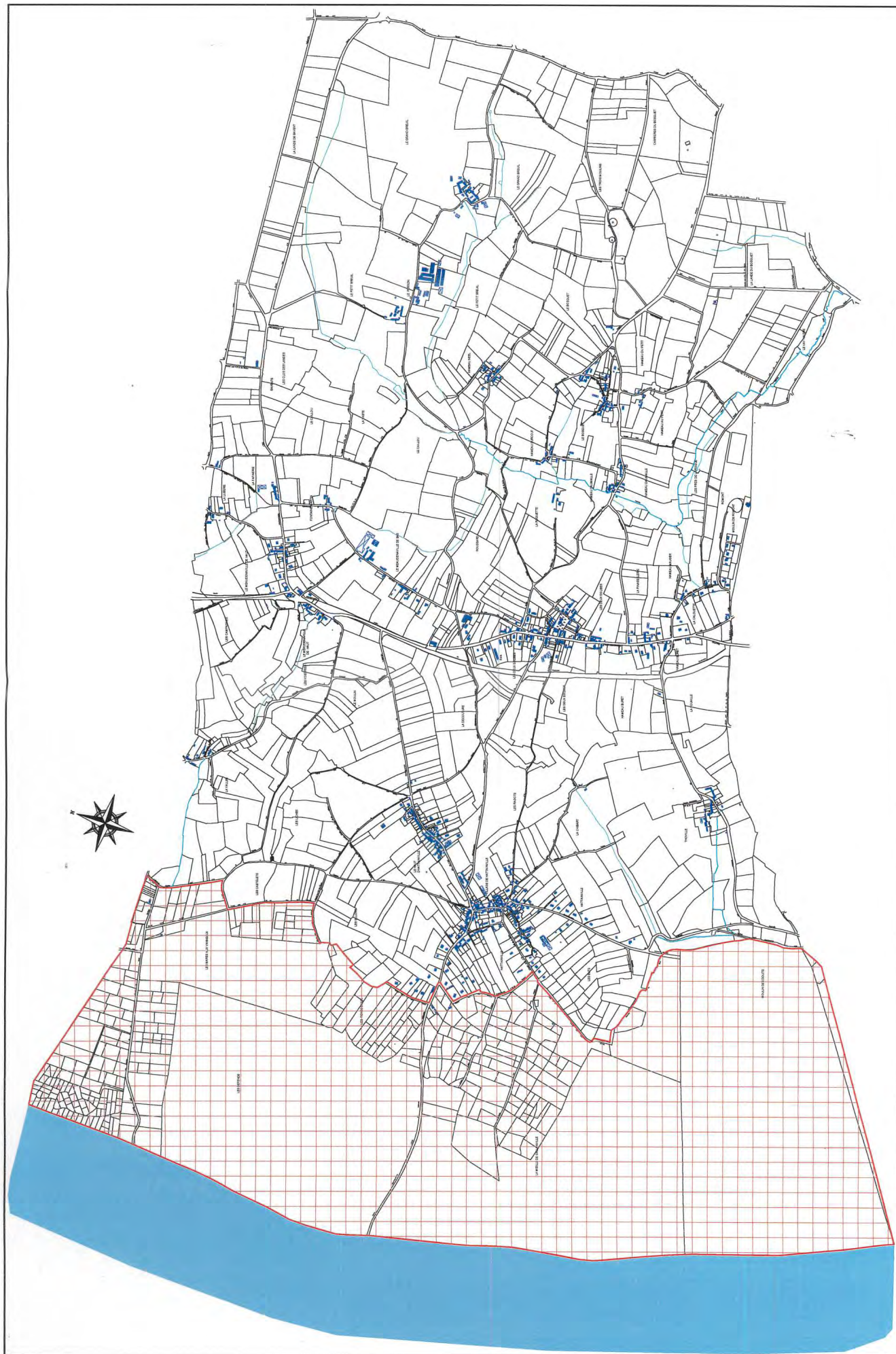


Figure 12. Cartographie du site classé.

2°) Sensibilité de l'environnement :

Pour certains thèmes abordés dans cette partie, un constat à une échelle supra-communale (cantonale par exemple) précédera l'état des lieux sur la commune des Moitiers d'Allonne. Ceci permet en effet d'avoir des informations sur les problèmes environnementaux généraux que connaît le secteur, et qui touchent ou toucheront peut-être les Moitiers d'Allonne. De plus, cette vision supra-communale est nécessaire car la qualité de l'environnement dans une commune influence l'environnement de toutes les communes voisines. Les thèmes abordés comprennent les gênes à l'encontre du milieu naturel (faune et flore) mais aussi à l'encontre des habitants.

- Alimentation en eau :

La commune des Moitiers d'Allonne appartient au syndicat des eaux de La Scye, qui n'est qu'un syndicat d'exploitation. Il s'approvisionne auprès du syndicat de production de la côte des Isles, qui regroupe les syndicats de La Scye, de Carteret et de Portbail.

Ce syndicat s'approvisionne dans des captages d'eau souterraine sur la commune de St-Lô d'Ourville, près de Portbail. Cette alimentation se fait à partir d'aquifères de grande capacité, avec des eaux de bonne qualité. Le fait de capter cette eau en profondeur permet d'être moins dépendant de la qualité des eaux de surfaces. Ces dernières sont en général les premières touchées par les pollutions, essentiellement d'origine agricole (nitrates, phosphates, pesticides). Les captages sont entourés par des périmètres de protection. L'approvisionnement en eau au niveau du syndicat est donc satisfaisante tant au point de vue quantitatif que qualitatif, mais la fragilité de la ressource implique la prise en compte de la protection de l'eau dans les programmes d'urbanisme.

La commune des Moitiers d'Allonne ne possède pas de captage d'eau. Le nombre total de branchements en 1996 était de 395, pour une consommation totale de 48.489 m³ (27 et 22400 m³ pour les branchements non domestiques, 368 et 26.089 m³ pour les branchements domestiques).

La consommation domestique moyenne est donc de 71 m³/an, soit beaucoup moins que la moyenne nationale (120 m³/an/branchement). Ceci s'explique par le nombre important de résidences secondaires.

- Gestion des eaux pluviales :

Le bourg des Moitiers d'Allonne ainsi qu'Hattainville et La Luberie possèdent un réseau de collecte des eaux de ruissellement de voiries et des eaux de toiture. Il a été constitué, au fil du temps, par tronçons successifs. Quelques regards sont visibles en bord de voirie. Aucun plan de recellement n'a été réalisé.

Les chemins ruraux sont tous bordés de fossés de collecte des eaux pluviales.

Il n'y a donc pas de problème particulier d'évacuation des eaux pluviales, principalement grâce à une faible imperméabilisation des sols (les bâtiments sont répartis sur toute la commune).

- Gestion des eaux usées :

. Assainissement collectif :

La commune a engagé des travaux de collecte des eaux usées domestiques sur le Hameau de Hattainville. Trois tranches de pose de réseau ont déjà été réalisées.

Les eaux usées des 120/125 logements raccordables sont évacuées gravitairement vers le réseau et la station de Barneville-Carteret. Cette station est de type boues-activées, avec une capacité de traitement de 10 000 Eh pour un raccordement permanent de 2500 HE et saisonnier de 7 000 EH. Des mesures 24 heures réalisées ont montré que la charge polluante était variable

et pouvait atteindre quasiment la capacité nominale de la station. Le rejet est quand même d'une qualité physico-chimique acceptable en période estivale. Cette situation n'est donc pas un frein au développement maîtrisé de la commune des Moitiers d'Allonne. A terme, cette dernière envisage donc de raccorder tous les logements du hameau ainsi que les zones urbanisables définies au PLU.

. Assainissement autonome : Une enquête a été réalisée auprès des foyers, le taux de réponse a été de 46 %. Les résultats qui suivent doivent donc être interprétés avec précautions, mais ils permettent de dégager de grandes tendances:

- dans 67% des cas, les eaux pluviales sont séparées des eaux usées.
- 9 % des installations datent d'avant 1970, 31 % datent d'après 1982.
- 55% des installations possèdent une fosse septique, 32 % une fosse toutes eaux.
- 44.3 % des installations ont un rejet au fossé, autant ont des tranchées d'infiltration.

Il existe donc une grande variation d'installations, certaines étant source d'une pollution plus ou moins importante.

La DDASS n'effectue pas de suivi de la qualité des eaux de baignade sur la commune, mais elle le fait sur les communes voisines de Baubigny et de Barneville Carteret. Les résultats sont les suivants :

	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1999
Baubigny (face Cd 131)	A	A	B	A	A	A	A	A
Barneville-Cart. (Nord du Cap)	A	A	B	A	A	A	A	A

Légende des normes (selon la directive européenne du 8 Décembre 1975).

Source : DDASS

- A : Eaux conformes de bonne qualité
- B : Eau conformes de qualité moyenne
- C : Eaux non-conformes pouvant être momentanément polluées
- D : Eaux non-conformes de mauvaise qualité

Ces chiffres montrent que depuis 1991 les eaux de baignades sont de très bonne qualité, et ceci de façon stable et continue (artefact en 1993). Ces résultats se retrouvent dans 50.6% des communes littorales analysées de la Manche (chiffres en 1999).

Du fait de l'absence de rejet ponctuel de polluants, on peut supposer que les eaux de baignade sont de même qualité sur la commune des Moitiers d'Allonne. Ceci est le signe d'un environnement naturel de qualité.

- Préservation de la qualité des cours d'eau :

Le canton possède de nombreux petits ruisseaux sur son territoire.

Sur la commune, aucun n'a fait l'objet d'un suivi régulier, il n'y a donc aucun objectif de qualité des eaux défini.

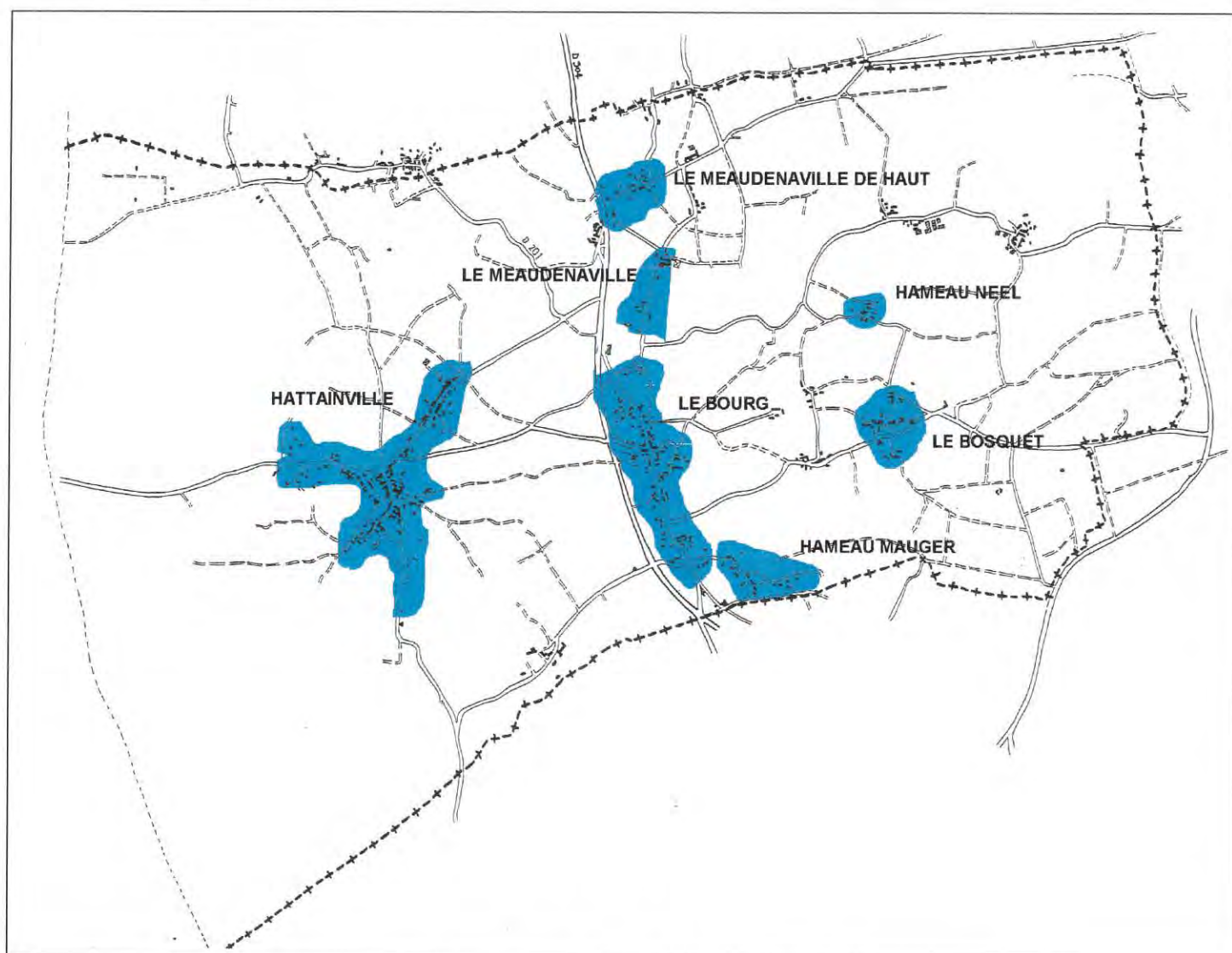
B) Le milieu urbain :

L'analyse du milieu bâti a pour but :

- de cerner les morphologies homogènes (définition de secteurs) et permettre l'évolution du bâti dans le cadre d'un règlement préservant les qualités de ce secteur.
- comprendre l'historique de l'évolution (développement) des zones urbaines et d'anticiper le développement futur par un règlement adapté.

1°) Localisation et densité des zones d'urbanisation :

La commune possède 235 logements au recensement de 1999. La carte ci-dessous permet de localiser ces bâtiments.



**Figure 13. Carte de localisation
des zones d'urbanisation**

Il existe très peu de mitage (maison isolée) sur la commune, l'urbanisation est regroupée en trois grands secteurs :

- Secteur ouest : Hattainville. L'urbanisation est groupée autour de deux anciens hameaux et s'est développée en périphérie. Ce secteur est en expansion actuellement.
 - Secteur central : le bourg et le Méaudenaville. L'urbanisation se développe parallèlement à la RD 650, et a tendance à créer des jonctions entre les différents hameaux. L'urbanisation du bourg se développe majoritairement le long de la voie principale.
 - Secteur est : L'urbanisation est assez diffuse, sous formes de petites poches regroupées autour d'anciennes fermes toujours en activité. Certains hameaux assez importants ou sans lien avec l'activité agricole font l'objet d'une classification en NB au POS actuel, ce qui leur permet de légères extensions.
-

2°) Etude architecturale des bâtiments :

Cette étude distinguera trois types de bâti selon sa période de construction.

- le bâti ancien, dont la construction peut remonter jusqu'à l'époque Napoléonienne.
- le bâti intermédiaire, érigé entre 1900 et 1980.
- le bâti récent, qui date des deux dernières décennies.

a) Le bâti ancien :

Les maisons traditionnelles sont très vieilles (elles datent de l'époque Napoléonienne, c'est à dire début du XIX^{ème} siècle). Elles possèdent une grande uniformité de volumétrie et de matériaux.

La maison de la figure 14 peut être prise comme maison type pour en faire une description architecturale.



Figure 14. Bâtisse ancienne

- **Volumétrie** : Le faîtage (ligne de jonction des deux pans du toit) est parallèle à la façade. Le pignon (mur sur le côté) est carré (6 x 6 mètres) et toujours aveugle, mais quelques appentis ont été ajoutés récemment (cabane à outils, garage). La maison est très étirée (parfois jusqu'à 20 mètres), et séparée en deux parties de 6 mètres de long environ par un refend (mur porteur intérieur).

- **Percements** : Sur l'image, la partie de gauche est à usage d'habitation. Les ouvertures (porte et fenêtres) sont entourées par de grosses pierres granitiques parfois taillées (linteau au-dessus, jambage sur les côtés et appui en dessous). Certaines proportions d'ouvertures se retrouvent fréquemment : les portes mesurent 2/3 des façades et les fenêtres 2/3 des portes. Les proportions sont donc nettement verticales. La lucarne est de type pignon, on en trouve de nombreuses de type meunière (à moitié en dessous de la gouttière), mais elles ne se trouvent jamais à mi-toit.

- **Toitures** : Le toit est très souvent recouvert d'ardoises, même si certains bâtiments annexes sont constitués de tuiles rouges. Les cheminées se trouvent toujours aux extrémités du faîtage, elles sont souvent massives et dans le prolongement des pignons.

On trouve deux types d'implantation pour le bâti.

- soit le bâti est constitué d'anciens corps de ferme : on a alors formation d'une cour intérieure entourée par de très grande bâtisses. Cette cour est toutefois bien visible depuis le domaine public. Ce type de disposition est observable dans tous les hameaux anciens.
- soit le bâti est indépendant d'autres constructions, il est alors souvent parallèle à la voie. Ce type de bâti correspond à des maisons d'habitations, on a donc souvent deux étages (R+1+C, comme sur la photo).



Figure 15. Bâti ancien en retrait et parallèle à la voie



Figure 16. Maison d'habitation sur deux étages

- **Matériaux** : Comme exposé précédemment, les toits sont composés soit d'ardoises, soit de tuiles. Par contre les murs sont plus uniformes car ils sont essentiellement constitués de granite, même si les matériaux utilisés pour les jointures varient d'un mur à l'autre. Le granite est aussi utilisé pour la construction des petits murets qui ferment les cours, et assurent les continuités bâties à l'alignement des rues.

b) Le bâti intermédiaire :

Ce bâti a été construit au XX^{ème} siècle. Il est nettement plus hétérogène que le bâti ancien, surtout en terme de matériaux. C'est le bâti constitutif du coeur du hameau d'Hattainville.

- **Volumétrie** : Le faîtage est parallèle à la façade. Le pignon est rectangulaire (ces maisons sont souvent plus hautes que les précédentes, c'est à dire R+1+C) et aveugle. La maison est moins étirée que dans le bâti traditionnel (la façade fait en moyenne 10 mètres), et constituée d'un seul corps de bâtiment (maison uniquement destinée à l'habitation).

- **Percements** : Les ouvertures (porte et fenêtres) sont parfois entourées par des briques (alternance de rouge et de blanc comme on peut le voir sur la photo page suivante). On retrouve aussi assez souvent la proportion suivante : la hauteur représente le double de la largeur. La lucarne est essentiellement de type pignon.

- **Toitures** : Le toit est très souvent composé d'ardoises (majoritaires dans le hameau d'Hattainville), même si on trouve de nombreux dépendances avec des tuiles rouges. Les cheminées sont souvent en briques et se trouvent toujours dans le prolongement des pignons. La pente peut varier, comme on le voit sur la photo ci-dessous. Enfin, il y a peu d'ouvertures, même si on rencontre des vasistas.

- **Implantation** : Le bâti présente une implantation très homogène. Il se trouve systématiquement à l'alignement de la voie dans le centre d'Hattainville, et légèrement en retrait dans les autres secteurs, ce qui permet d'aménager un petit enclos privé. Ces murets assurent donc la continuité bâtie à l'alignement de la rue. Les maisons sont très souvent contiguës mais on trouve rarement une continuité de la ligne de faîtage.



Figure 17. Exemple d'ouvertures avec des briques bicolores.



Figure 18. Recul permettant d'aménager un espace privatif.

- **Matériaux** : Comme exposé précédemment, les toits sont composés soit d'ardoises, soit de tuiles. Les murs sont souvent recouverts d'un enduit de type crépis de couleur très terne, mais on trouve aussi des murs en pierres apparentes. Les murets qui ferment les cours sont constitués soit de granite, soit de béton. A noter aussi la présence de briques autour des ouvertures ou sous les chevronnières d'égout du toit.

Conclusion partielle : Les éléments d'analyse morphologique de ces deux secteurs seront repris dans les éléments réglementaires des zones UB.

c) Le bâti récent :

Ce bâti a été construit dans les deux dernières décennies. Il présente la plus grande hétérogénéité, en terme de volumétrie comme de matériaux. Ce bâti est présent dans presque tous les hameaux de la commune .

- **Volumétrie** : Le faîtage est souvent parallèle à la façade, même si quelques maisons présentent un toit à 4 pans ou un volume en forme de L. Le pignon est carré (la volumétrie s'apparente au bâti traditionnel), mais souvent avec des ouvertures. La maison peut être assez étirée (façade comprise entre 8 et 12 mètres), ce qui lui confère une forme allongée selon qu'elle possède un ou deux étages. Elle possède parfois un garage enterré, qui peut être bien intégré si la pente est favorable, mais qui peut avoir un effet désastreux quand il n'est pas enterré (maison en taupinière).

- **Percements** : Les ouvertures (porte et fenêtres) sont souvent sans embages, même si on peut trouver des linteaux en bois, des appuis en granite, etc. La proportion des ouvertures est ici très variable, certaines maisons présentant des fenêtres de forme carrée. Les lucarnes sont essentiellement de type pignon.

- **Toiture** : Le toit est parfois composé d'ardoises, mais on trouve de nombreux bâtiments avec des tuiles béton, de couleur brune. Les cheminées sont souvent en briques et se trouvent assez souvent dans la pente du toit. Cette pente varie, mais elle est souvent plus accentuée que dans les deux types de bâti précédent. Enfin, les ouvertures y sont fréquentes, majoritairement des fenêtres à mi toit.

- **Implantation** : Le bâti présente une implantation très homogène. Il se trouve très souvent en retrait de la voie, au milieu de grandes parcelles (c'est de plus en plus souvent le cas), ces maisons ne sont donc jamais contiguës. Ces espaces privés en bordure de zone publique sont aménagés de façon hétérogène (muret, bahut, haies, clotures, grillage, etc).



Figure 19. Maison de couleur ocre avec un garage enterré.



Figure 20. Maison de couleur beige avec des ouvertures sombres.

- **Matériaux** :

Comme exposé précédemment, les toits sont composés soit d'ardoises, soit de tuiles (quasi systématiquement des tuiles béton). Les murs sont souvent recouverts d'un enduit de couleur claire (ton ocre ou beige), avec parfois des façades ou des pignons avec des imitations pierres. Les volets et les boiseries sont souvent de teinte sombre (noire ou marron), ce qui leur permet de se détacher de la façade claire. Enfin, on trouve quelques maisons avec un bardage bois, d'autres présentent un soubassement de teinte différente.

Conclusion : L'analyse morphologique du bâti récent montre que les règlements appliqués ont un résultat diversifié

- *absence d'homogénéité du bâti (matériaux, couleurs,...).*
- *implantations aléatoires, tissu urbain lâche et sans cohésion.*
- *nature diverse des clôtures et plantations.*

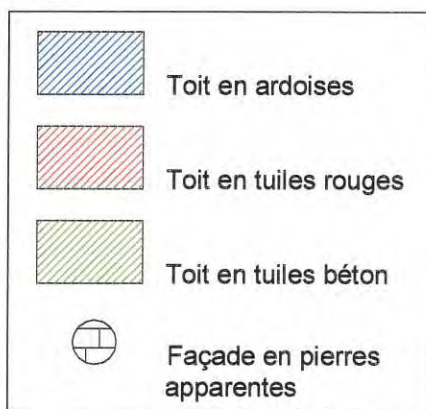
Le projet de développement s'appuie sur une refonte du règlement pour mieux intégrer le bâti récent à son environnement.

3°) Etude de l'urbanisation par hameau :

Cette étude est basée sur un relevé exhaustif de l'aspect extérieur des maisons basé sur deux critères : le type de murs (pierres ou enduit) et le type de toit (ardoises, tuiles rouges ou tuiles béton). Ceci permet de définir selon l'ancienneté de leur bâti et leur homogénéité. Cette étude a été réalisée pour tous les hameaux classés en zone urbanisable (U ou NB) au POS actuel.

Pour chaque plan du cadastre actuel, la légende est la suivante

- couleur bleu : toit en ardoise
- couleur rouge : toit en tuiles rouges
- couleur verte : toit en tuiles béton
- couleur noire : bâtiment public, hangar ou bâtiment en parpaing et tole.
- cercle hachuré : maison en pierres
- pas de cercle hachuré : maison en enduit



*** Hattainville :**



Figure 21. Hattainville (partie nord).

Ce hameau présente une urbanisation très hétérogène :

Au nord-ouest, l'urbanisation est assez récente (cf urbanisation récente page 24). Les maisons sont exclusivement composées de murs en enduit (pas de pierres), on trouve une majorité de toit en ardoise mais aussi plusieurs toits en tuiles béton et quelques uns en tuiles rouges. On peut voir que cette urbanisation est assez éparpillée, les maisons sont isolées sur leurs parcelles et ne respectent ni une logique d'alignement, ni une logique d'orientation.

La partie centrale est beaucoup plus homogène. Le bâti est très majoritairement constitué de toits en ardoises, avec quelques maisons récentes dans l'îlot central (toit en tuiles béton). Ce secteur comporte peu de bâtiments initialement destinés à l'activité agricole, les maisons en tuiles rouges correspondent donc à des maisons d'habitation. On trouve aussi majoritairement des maisons en pierres, même si certaines se trouvant dans le centre (secteur très dense) possèdent des murs en enduit. L'implantation se fait de deux façons : la majorité du bâti est en bordure de voies, avec des maisons qui sont souvent collées, mais certains secteurs sont constitués en îlots qui s'organisent autour d'une place centrale.





Figure 22. Hattainville (partie sud).

La partie sud comporte elle aussi un secteur aggloméré avec du bâti en pierres présentant des toits en ardoises ou parfois en tuiles rouges. Le long des voies se développe un bâti très récent qui ressemble beaucoup à celui de la partie nord : les maisons sont toutes en enduit, on trouve autant de toits en ardoise qu'en tuile béton, mais il existe ici une logique d'implantation : les maisons sont toutes parallèles à la voie, avec un recul de 20 mètres par rapport à cette dernière.



*** Le Haut d'Hattainville :**

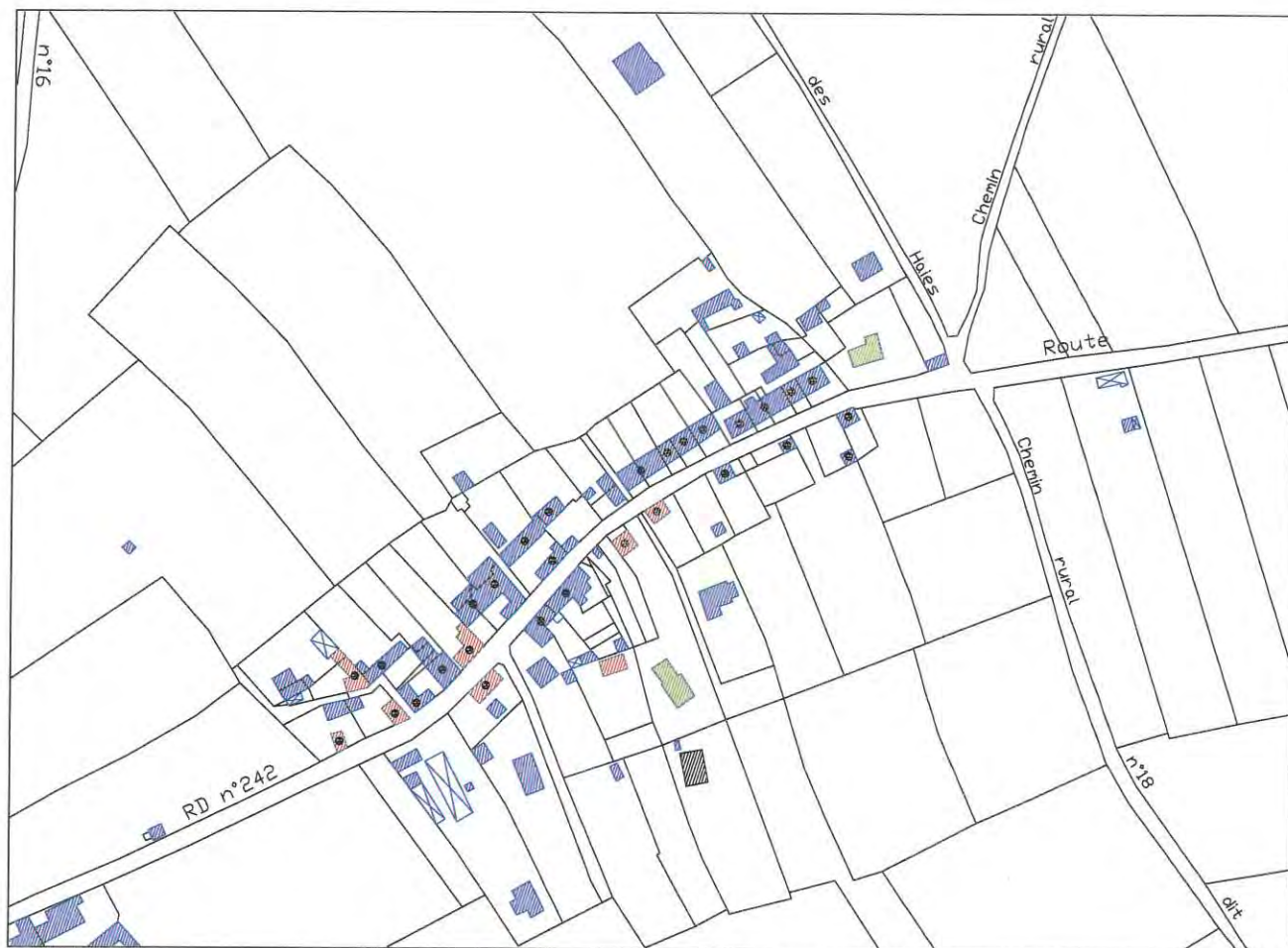


Figure 23. Le Haut d'Hattainville.

On trouve majoritairement un bâti très ancien, présentant les caractéristiques suivantes :

- toit en ardoises
- murs en pierres
- maisons juxtaposées formant un long ensemble bâti
- implantation parallèle à la voie, avec un recul de quelques mètres
- continuité du faîtage
- bâtiment de type R+C ou R+1+C
- façade de faible largeur, avec un parcellaire en longueur délimitant un petit jardin derrière le front bâti.

On trouve aussi des maisons récentes qui s'implantent à l'écart de la voie, ainsi que de vieilles maisons possédant des toits en tuiles rouges. En conclusion, ce hameau présente une grande cohérence architecturale.



* Le Bourg :



Figure 24. Le Bourg (partie nord)

Cette partie présente une urbanisation assez hétérogène :

Au nord, l'urbanisation est assez récente. Quelques maisons nouvelles se sont en effet insérées dans la trame urbaine existante, assez lâche dans ce secteur. On a donc apparition de maisons avec des murs en enduit et majoritairement des toits en tuiles béton, qui se placent en vis à vis de vieilles bâtisses en pierres et ardoises situées en limites de voie. Ces nouvelles maisons s'implantent au centre de parcelles moyennes avec une marge de recul de 15 mètres en moyenne. Ce recul limite l'impact visuel de ces constructions depuis la voie mais renforce l'image d'un urbanisme lâche, qui ne rappelle pas la présence d'un centre-bourg.

La partie centrale est beaucoup plus homogène. Le bâti est très majoritairement constitué de maisons en pierres avec des toits en ardoises, il y a très peu de maisons récentes. Le bâti est constitué de très grands bâtiments parallèles ou perpendiculaires aux voies. Certains bâtiments sont organisés autour d'une cour privée, ce qui correspond à de vieilles exploitations agricoles (à noter le remarquable ensemble bâti du secteur est)..





Figure 25. Le Bourg (partie sud)

Ce secteur présente une urbanisation très hétérogène :

La partie la plus au nord est constituée d'un îlot urbain avec un bâti de grande qualité (pierres et toits en ardoises) et des volumes importants (bâtiment de 50 mètres de long). Pour près qu'il soit du coeur du bourg, ce secteur présente une faible densité de bâti, avec de grandes parcelles libres. Ce secteur ne dégage pas d'impression urbaine.

Ce secteur est le symétrique du secteur nord : un bâti récent composé de maisons en enduit avec des tuiles béton à l'ouest de la voie fait face à un bâti très ancien organisé en noyau. Ce secteur qui est l'entrée du bourg dégage là aussi un sentiment d'urbanisation très aérée. .



*** La Calouette et le hameau Mauger :**



Figure 26. La Calouette et Mauger

Ce secteur présente une urbanisation très hétérogène :

Il existe peu de bâti ancien (quelques bâtiments en pierres autour de la jonction avec le chemin rural des Savonneries). Le reste de l'urbanisation est composé intégralement de bâtiments avec des murs recouverts d'enduit, les toits étant recouverts d'ardoises ou de tuiles béton. L'urbanisme est très lâche, même si les maisons sont sur des parcelles relativement petites et à faible distance de la voie.

Les maisons de la Calouette ont un fort impact paysager puisqu'elles se trouvent en ligne de crête. De plus, les espaces publics et privés autour des constructions sont peu ou mal entretenus (début de friche avec l'étalement de la lande). Ces maisons semblent donc isolées du reste de la commune, cet urbanisme en isolat complet semble donc devoir être proscrit dans le futur PLU. Ce dernier peut réfléchir au moyen de redonner une cohérence urbaine à ce secteur (création d'une liaison urbaine avec le bourg par exemple) .

*** Le Meaudenaville de Bas :**

Figure 27. Le Meaudenaville de Bas

Ce hameau est de petite taille (zonage NB actuellement). On trouve du bâti ancien composé de maisons en pierres avec toit en ardoises, placé presque à l'alignement de la voie. Ce bâti fait d'ailleurs l'objet de rénovation de très bonne qualité.

Les maisons au sud sont très récentes (enduit + ardoise). Leur implantation se fait à 20 mètres en retrait de la voie, ce qui les rend en partie invisible depuis le domaine public.

La partie nord est constituée d'anciens bâtiments agricoles qui hébergent une exploitation en activité. ces bâtiments sont d'anciens corps de ferme en pierres avec des toits en ardoise. Leur volumétrie est très importante (50 mètres de long sur 12 mètres de large).

* Le Bosquet :



Figure 29. Le Bosquet

Ce hameau présente une urbanisation très homogène, d'une très grande qualité architecturale. Il existe très peu de bâti récent, toutes les maisons possèdent des murs en pierres alors que les toits sont pour moitié en ardoises et pour moitié en tuiles rouges. Les bâtiments sont très longs, et parfois divisés en plusieurs habitations.

Ce hameau est particulier puisqu'il s'est développé autour d'une voie secondaire, avec un bâti très groupé autour d'un virage, il crée donc un véritable noyau urbain.

La partie nord est elle aussi composée de grands et vieux bâtiments en pierres bien regroupés, on peut toutefois regretter la présence d'un bâtiment en parpaing et en tôle, donc l'usage d'entrepôt explique le peu de valorisation architecturale.



*** Hameau Neel :**



Figure 30. Hameau Neel

Ce bâti très groupé présente une grande cohérence urbaine puisque les bâtiments sont très majoritairement en pierres avec des ardoises et parfois des tuiles rouges. A noter la présence d'une construction récente (mur en enduit et toit en tuile béton) qui se trouve à l'écart du noyau urbain.

*** Hameau Daumaille :**



Figure 31. Hameau Daumaille

Ce hameau est un peu plus aéré et un peu plus étendu (organisation le long de la voie). Il présente lui aussi un bâti de type ancien, avec toutefois plus de variation dans le choix des matériaux pour le toit, puisque la tuile rouge est largement représentée en proportion.

En conclusion sur l'analyse architecturale, on peut distinguer trois secteurs :

- le secteur d'Hattainville : Le bâti est intermédiaire (cf page 23), on trouve une certaine densité avec des murs majoritairement en enduit.
- le secteur du bourg : on trouve du bâti très ancien, en pierres apparentes, avec des volumes très importants et des bâtiments en retrait par rapport à l'espace public.
- les hameaux ruraux à l'est : ces hameaux sont très denses et avec un bâti très ancien.

Ces architectures différentes ont influencé le règlement qui cherche à trouver un équilibre entre intégration (adaptation à l'environnement) et innovation (apparition de nouvelles formes architecturales).

C) Population et logement :

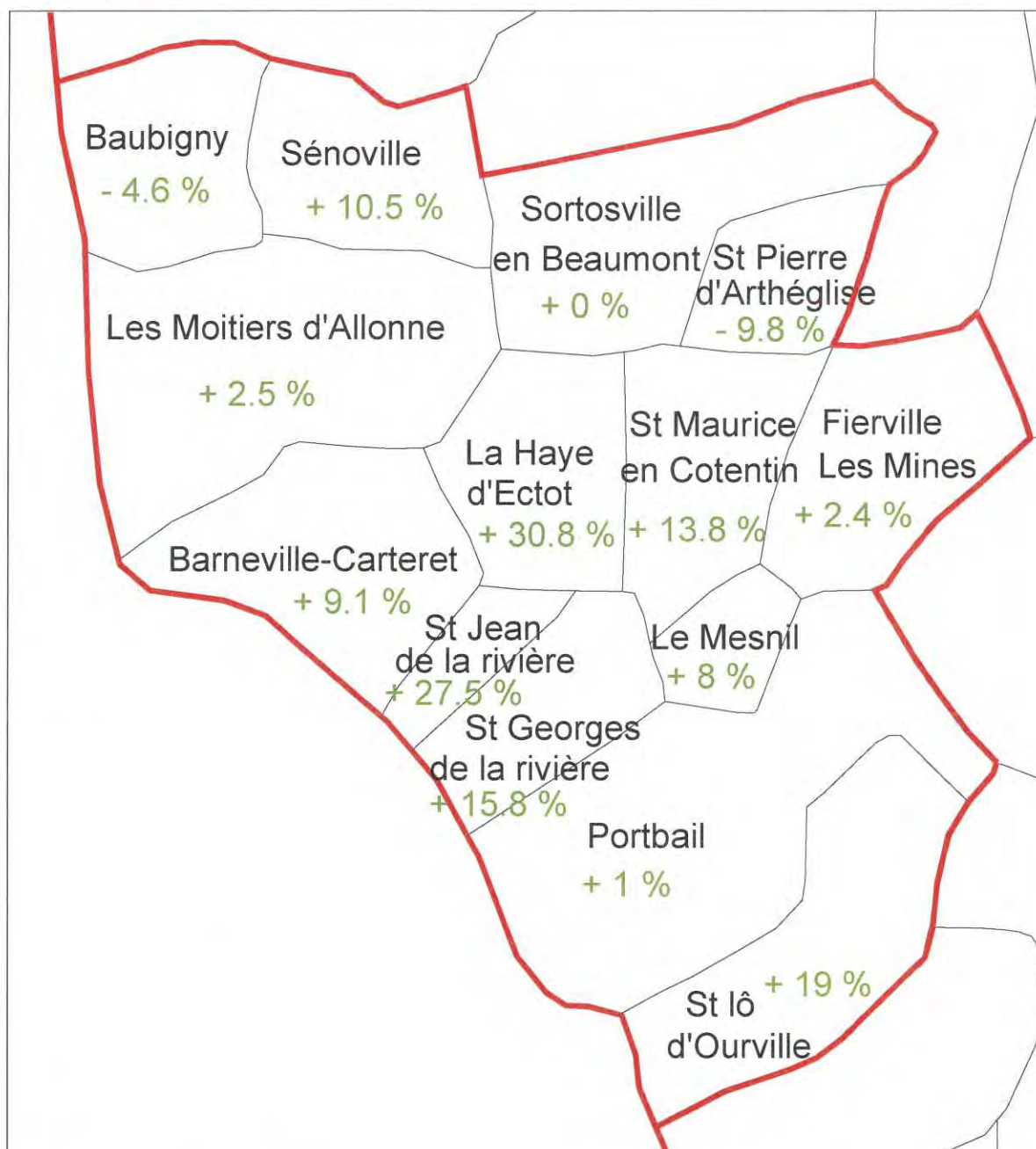
1°) Evolution de la population et des logements dans le Canton

Il est nécessaire de tout d'abord faire un bilan au niveau du Canton pour mieux appréhender les questions démographiques sur la commune.

- **La population :**

Le Canton connaît une croissance continue depuis 1975 (6632 habitants en 1975, 7319 aujourd'hui, soit + 10.3%), plus forte que Département (+6.7% entre 1975 et 1999).

Cette croissance est inégalement répartie sur le territoire : certaines communes grandissent et pas d'autres. Ceci est influencé par l'attrait de la mer, mais ne concerne pas uniquement les communes littorales.



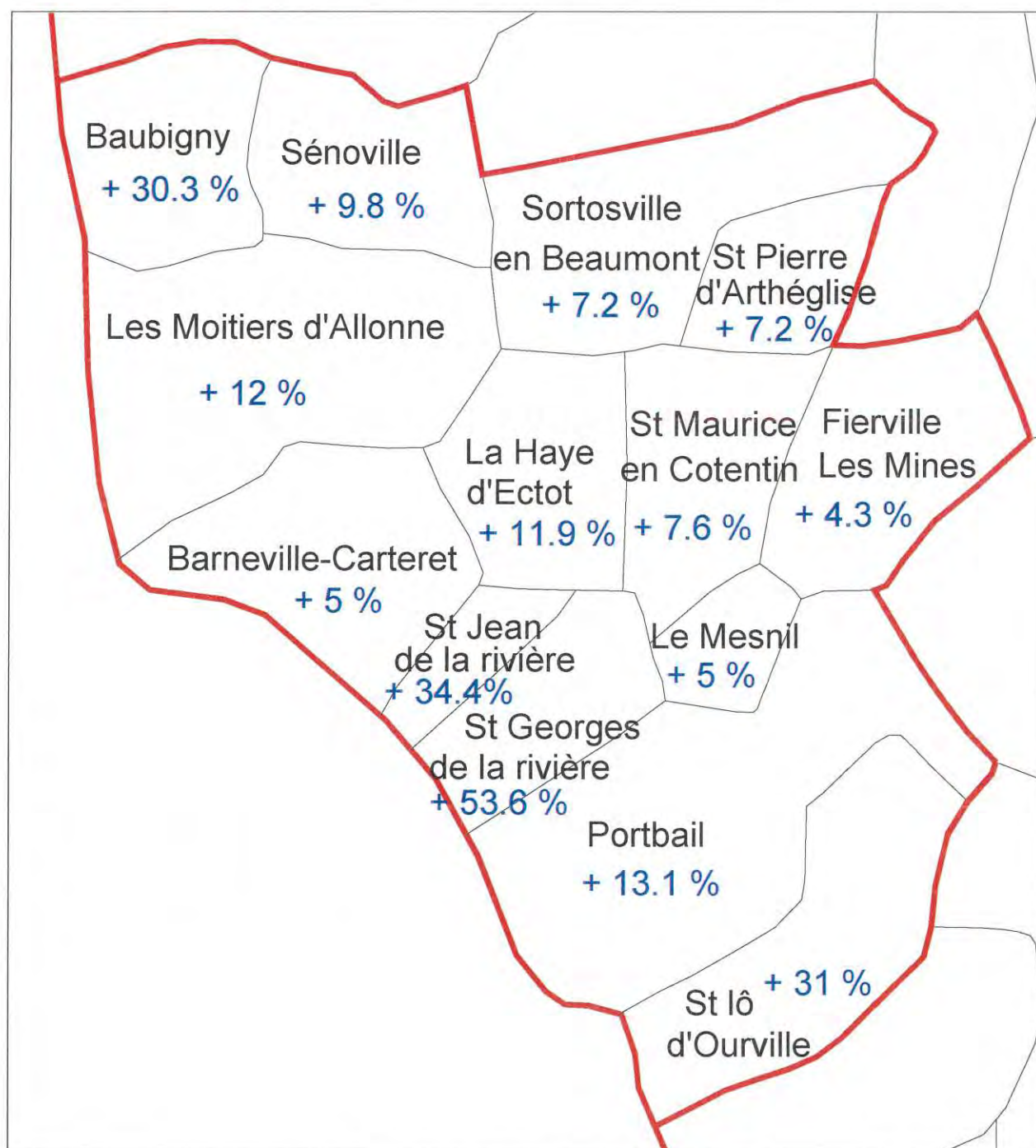
Variations démographiques (90-99) à
l'échelle du Canton

Source : INSEE

- **Les logements :**

L'augmentation de population à l'échelle du Canton entraîne une augmentation assez importante du nombre de logements (+ 657 logements entre 90 et 99, soit + 11.8%).

Cette hausse concerne essentiellement les communes littorales. On observe simultanément une diminution du nombre de logements vacants (-30 %) et une augmentation du nombre de résidences secondaires (+16%), l'augmentation des résidences principales est donc relativement faible (+ 657 logements), mais permet de conserver un territoire dynamique.



**Variations du nombre de logements
(90-99) à l'échelle du Canton**

Source : INSEE

2°) Evolution de la population et des logements sur la commune des Moitiers d'Allonne :

• La population :

Les résultats depuis 1975 apparaissent au tableau 4. On peut voir que la commune a connu une forte croissance démographique entre 1982 et 1990 (+10.5 %). Ceci s'inscrit dans le processus d'une augmentation forte et généralisée à toute la région décrit ci-dessus. Par contre, l'hypothèse présentant cette croissance sur la région de Cherbourg comme conjoncturelle s'est confirmée, puisque la population n'a augmenté que de 2.5 % entre 1990 et 1999.

	1968	1975	1982	1990	1999
Population communale	515	504	540	597	612
Variation depuis le précédent recensement		-2.1 %	+ 7.1 %	+ 10.5 %	+ 2.5 %

Tableau 4. Evolution démographique de la commune depuis 1975

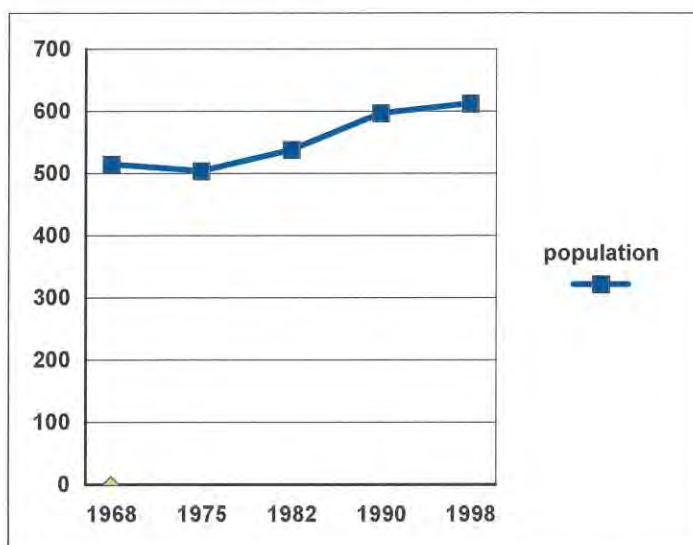


Figure 32. Evolution de la population communale depuis 1975

Les données concernant le nombre d'occupants moyen par foyer principal nous donne un indice supérieur au canton et au département (2.60).

Bien qu'on note une baisse par rapport à l'indice de 1990 correspondant à une phénomène conjoncturel de déserrément familial observable à l'échelle de la nation, on peut considérer cet indice plutôt rassurant. Son taux, plus important qu'ailleurs, nous amène à envisager une population pour partie jeune et familiale.

Si le solde naturel est négatif, en revanche le solde migratoire est plus important que sur le canton et le département.

Les principales fluctuations s'observent sur le plan du logement, mettant en lumière une exploitation à dominante balnéaire de la commune, à opposer avec une tendance emploi/habitat principal plutôt faible.

Une étude plus fine de la population permet de dégager les grandes caractéristiques de celle-ci.

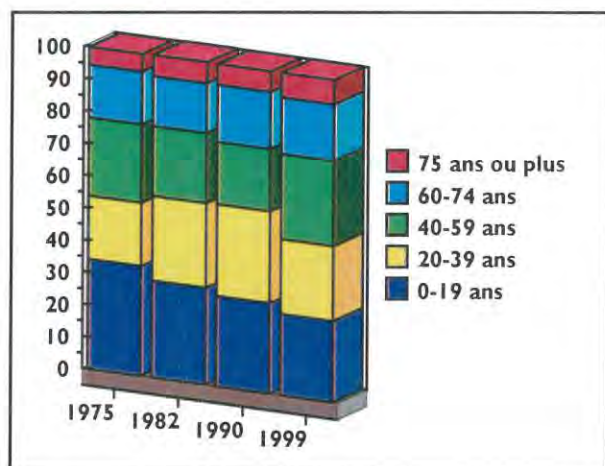


Figure 33. Répartition des différentes tranches d'âge depuis 1975

- Population de 1990 :

- Les personnes âgées de 0 à 39 ans représentent **48.5 %** des habitants, alors que la moyenne départementale de l'époque était de **50.4 %**. La commune a donc une proportion de jeunes proche de celle du département
- La part des personnes de plus de 75 ans est de **4,6 %**, ce qui reste très en dessous de la moyenne départementale (**8,8 %**).

- Evolution 1975-1999 :

- la proportion de personnes en dessous de 19 ans connaît une baisse assez forte : proche de **35 %** en 1975, elle n'est plus que de **25.3 %** en 1999.
- la proportion de personnes au dessus de 60 ans reste relativement stable au cours des 4 derniers recensements.
- ce sont les classes d'âge 20-39 ans et 40-59 ans qui varient le plus. La classe des 40-59 ans a augmenté entre 1975 et 1990 (en liaison avec la bonne santé économique du secteur), puis ces personnes ont vieilli, d'où l'augmentation de la classe d'âge des 40-59 ans.

On voit que la population a tendance à vieillir depuis 1975, puisque les moins de 19 ans diminuent de 10 points. La classe d'âge majoritaire aujourd'hui est celle des 40-59 ans. Ceci s'explique par le vieillissement de la population résidente, mais aussi par l'arrivée de jeunes retraités, phénomène qui s'observe sur le littoral de la Manche, et plus précisément dans le secteur de Granville.

Ces résultats permettent aussi de définir qualitativement la nouvelle population arrivée depuis 1975. Jusqu'à 1990, elle était âgée majoritairement de 20 à 39 ans, avec peu d'enfants. On peut supposer que sa venue était liée à la COGEMA (grand chantier ou exploitation courante). Ensuite, les arrivants étaient dans des tranches d'âges plus diverses, d'où des variations liées à l'évolution naturelle de la population résidente.

Pour conclure, on peut dire que ces variations se font dans des valeurs absolues relativement faible. Il ne semble donc pas nécessaire de programmer la création de nouveaux équipements pour répondre à une demande forte ou pour créer une offre.

- Les logements :

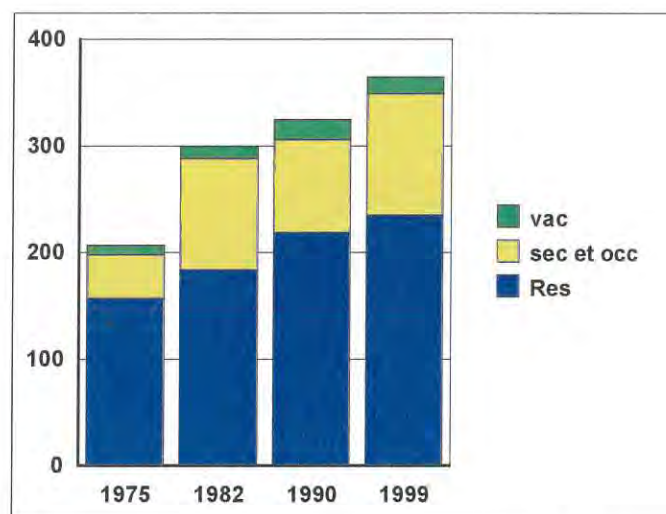


Figure 34. Evolution du nombre de logements depuis 1975

	1975	1982	1990	1999
Nombre de logements	157	184	219	235
Variation depuis le précédent recensement		+ 17.2 %	+ 19 %	+ 7.3 %

Tableau 5. Evolution du nombre de logements depuis 1975

L'habitat principal voit son évolution ralentir depuis la dernière décennie (seulement augmentation de 7%) tandis que les résidences secondaires augmentent de 24%. Cette réorientation sur les résidences secondaires amène la proportion des occupations saisonnières à 1/3 des occupations totales.

C'est à partir de la période de 1975-82 que l'on a vu se développer le caractère de résidence secondaire de la commune. Sur la période suivante de 82-90, on observe un rééquilibrage dans le sens d'une dominante plus nette des résidences principales; mais sur la dernière décennie, la caractéristique d'un fort taux de résidences secondaires reprend de la vigueur.

On peut ainsi supposer une caractérisation de type balnéaire, liée au front littoral proche et au caractère rural représentant une attractivité dans un contexte où le tourisme vert se développe.

La proximité de Barneville Carteret semble jouer un rôle important dans l'attractivité de la commune de la Moitiers d'Allonne: 55% des logements sur Barneville Carteret sont des résidences secondaires ou occasionnelles, et les logements vacants y ont subi une baisse de 56 % de 1990 à 1999 (de 10,3 % en 90, ce taux est passé à 4,3 % en dix ans, témoignant de l'intérêt immobilier pour ce secteur littoral).

Conclusion : l'accroissement de la population, ajoutée aux phénomènes de desserrement familial (diminution du nombre d'habitant par foyer) et de pénurie en logements vides, impose au PLU de proposer de nouveaux terrains à bâtir pour maintenir le dynamisme de la commune. Le potentiel de cette surface constructible nécessite une étude plus complète de la commune.

D) Activité économique et équipements

1°) Activité économique dans la commune

L'**agriculture** est un secteur très développé sur la commune, du moins en terme d'occupation des sols. L'orientation technico-économique des exploitations au niveau du Nord-Cotentin se fait à environ 80 % vers la production bovine extensive (une grosse majorité pour le lait et un peu pour la viande). Cette activité nécessite beaucoup d'espaces et ne cause aucune gêne à l'environnement (pas d'utilisation de pesticides ou de produits phytosanitaires). Cette activité connaît actuellement une crise (liée à la crise de la vache folle), ce qui peut fragiliser certaines exploitations.

Les Moitiers d'Allonne est une commune agricole, avec 37 exploitations dont 17 à caractère professionnel (chiffres du recensement agricole de 2000). Toutes n'ont pas une pérennité assurée, faute de revenus suffisants ou de succession potentielle. La superficie agricole utilisée est de 1287 ha, soit 75% de la superficie communale. En terme d'emploi, la population agricole familiale n'est plus que de 116 personnes, contre 216 en 1979.

De par son rôle sur le paysage de la commune et de par son rôle social et économique très fort, l'activité agricole doit être préservée et confortée par le zonage, l'extension des zones d'urbanisation devra donc être limitée, ou se faire dans un souci de préservation de l'activité agricole.

L'**activité industrielle et artisanale** est essentiellement axée sur l'exploitation des ressources naturelles (pêche et agriculture), mais aussi sur l'artisanat en petites structures. La **Chambre de Commerce et d'Industrie de Cherbourg Cotentin** dresse une liste de 18 établissements au 03/09/2001.

Dénomination	Activité	Effectifs salariés	Date de création
SA ELEVAGE DU BREUIL	Activité agricole, élevage	3	18/12/1995
ROSE DES CHAMPS	Pêche en mer	4	06/10/1986
CAP DE CARTERET	Pêche en mer	3	20/04/1984
L'EQUINOXE	Pêche	3	01/05/1991
RHATAINVILLE	Pêche	1	14/09/1999
DUBOIS MARINE 2000 SERVICES	Mécanique marine, accastillage, hivernage, vente, dépôt	0	03/04/2000
PESNEL STEPHANE	Couverture zinguerie ramonage	0	01/07/1998
MARTIN RENE	Maconnerie carrelage	1	01/01/1972
DEVOUGES YVES	Plomberie sanitaire chauffage	1	01/01/1973
FLAMBAR HERVE	Plomberie et chauffage central	2	03/07/2000
DEVOUGES GERARD	Plomberie sanitaire chauffage	1	02/11/1970
SARL POULAIN ET FILS	Menuiserie charpente maconnerie	14	01/04/1999
PEUGEOT DÉPANNAGE	Mécanique réparation auto	3	01/11/1978
MARÉE DE CARTERET	Poissonnerie à titre ambulant	0	01/09/1998
LEVEAUFRE SERGE	Transports publics marchandises	0	01/09/1985
SARL STRATIC	Conseil et développement en informatique	0	01/01/1998
SARL MORA	Prestation liées aux activités du sport, de la communication et de la technologie	0	06/04/2000

Ces 18 entreprises industrielles ou artisanales emploient 33 personnes, ce faible nombre s'explique par la grande majorité d'activité artisanale (BTP ou pêche). Le nouveau PLU doit toutefois accorder de l'importance au secteur industriel, en délimitant des secteurs suffisants en superficie pour leur développement et bien localisés pour une bonne intégration urbaine (dans le paysage, mais aussi dans le réseau routier).

Ces 31 entreprises se trouvent principalement sur différents sites, dont 2 principaux :

- Hattainville : ce hameau concentre la majorité de l'activité de pêche, ce qui s'explique par sa desserte privilégiée au port de Carteret.
- Le bourg : la ZA accueille le garage automobile ainsi que des entreprises de maçonnerie. La zone UX dispose encore de nombreuses parcelles libres mais le PLU conserve toutefois la zone 2Aux permettant l'extension de cette zone d'activité.

L'activité commerciale sur la commune est très limitée, il existe 1 bar-alimentation. Tous les commerces nécessaires se trouvent à Barneville-Carteret, chef lieu du Canton situé à 7 km des Moitiers d'Allonne.

Services présents sur la commune ou dans le pôle d'attraction commerciale :

* Domaine alimentaire :

- | | |
|-----------------------|---------------------|
| - Boulangerie : | Barneville-Carteret |
| - Boucherie : | Barneville-Carteret |
| - Epicerie, Supérette | Barneville-Carteret |

* Domaine médical :

- | | |
|---------------|---------------------|
| - Médecin : | Barneville-Carteret |
| - Pharmacie : | Barneville-Carteret |

2°) Equipements sur la commune

On trouve une mairie, une salle communale neuve, une école (4 classes de la maternelle à la primaire, soit environ 80 enfants) et une cantine. Tous ces équipements se situent dans le bourg, ce qui en fait un lieu de centralité dans la commune.



Figure 35. Cantine et salle communale



Figure 36. Ecole primaire

E) Patrimoine culturel

1°) Monuments historiques

Le patrimoine culturel de la commune est essentiellement constitué des vieilles maisons décrites dans l'analyse architecturale (cf. page 27). Le PLU peut préserver des bâtiments non classés mais de haute valeur architecturale ou historique, où désignés comme telle en commun accord avec la municipalité. Il le fait au titre de l'article **L 123-1-7** du code de l'urbanisme qui fixe comme objectif du PLU l'identification des rues, monuments ou secteurs à protéger et le cas échéant, la définition de prescription de nature à assurer leur protection. Cela se traduit par un repérage symbolique sur le document graphique. Pour les Moitiers d'Allonne, le choix a été de ne pas repérer précisément de bâtiment. Le PLU protège les bâtiments par son règlement et notamment l'article 11, le repérage sur les plans de zonage créé en effet des contraintes fortes et semble inadapté à la très grande diversité du bâti.

Il existe de plus un Monument historique dont la date de classement remonte à 1906 : l'allée couverte dite Autel des Druides, au hameau du Grand-Breuil.

Pour les bâtiments classés, la *loi du 31 Décembre 1913 sur les monuments historiques* autorise le classement de tout bâtiment "situé dans le champ de visibilité d'un immeuble classé [...], visible de celui ci ou visible en même temps que lui, et compris dans un périmètre n'excédant pas 500 mètres". Tous les bâtiments sont donc susceptibles d'être classés, ce qui entraîne des servitudes pour tout changement de l'aspect extérieur de ces bâtiments.

2°) Patrimoine archéologique

Les Moitiers d'Allonne ne possède pas de site archéologique. Cependant, des découvertes de nature archéologique sont susceptibles d'être effectuées par ailleurs, en particulier au cours de travaux. Il est donc indispensable de protéger ce patrimoine. Pour cette raison, c'est le titre III de la loi du 27 septembre 1941 réglementant en particulier les découvertes fortuites qui doit s'appliquer :

« Toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Basse-Normandie (Service régional de l'Archéologie, 13 bis rue St-Ouen, 14052 Caen Cedex 04), soit par l'intermédiaire de la Mairie, ou de la Préfecture du département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen d'un spécialiste mandaté par le Conservatoire Régional »

Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du nouveau code pénal

II - DISPOSITION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

A) Objectifs du Plan Local d'Urbanisme :

1°) Le parti d'aménagement

Pour mettre en cohérence le PLU avec les politiques d'urbanisme menées dans La Manche, le PLU s'est inspiré des orientations d'aménagement énoncées dans le Schéma Directeur de la région de Cherbourg. Ce document d'urbanisme prend en compte les contraintes et les éléments du contexte dans lesquels s'inscrit le territoire du Nord-Cotentin, sa limite sud se trouvant être la commune de Surtainville, située à moins de 10 km au nord. Même si la commune est hors du périmètre de ce schéma directeur, les problèmes présents sur ce territoire s'apparentent beaucoup à ceux du territoire des Moitiers d'Allonne, on peut donc essayer d'appliquer les mêmes orientations générales, qui associées forment un parti d'aménagement. Ceci permet aussi de chercher une cohérence avec des territoires plus grands (Département, Région, Etat, Europe)

Le Schéma Directeur a prescrit 3 grandes orientations qui peuvent s'appliquer au territoire des Moitiers d'Allonne, via son PLU entre autre. Pour chacune de ces orientations, il a défini un ou plusieurs objectifs:

- **Orientation 1 : Modérer les extensions urbaines.** Les développements doivent porter sur les territoires déjà urbanisés, compte tenu des hypothèses de croissance de la population, qui s'avèrent incompatibles avec une urbanisation guidée par la pression de la demande. Il faut rendre les urbanisations existantes plus attractives et densifier l'armature urbaine actuelle.

↳ **objectif 1 : Consolider et densifier en continuité de l'urbanisation existante.** La forte attractivité du littoral s'est souvent accompagnée d'extensions urbaines, parfois largement étalées sur l'espace rural.

↳ **objectif 2 : Dans les bourgs et villages, soutenir l'offre d'habitat et son volet services et commerces.** Hormis quelques hameaux qui ont des fonctions exclusivement touristiques, l'habitat entretient des liens étroits avec l'agriculture. Le maintien de l'ensemble de cette armature villageoise est particulièrement important (vie sociale, paysage). Il faudra des opérations nouvelles de faible taille construites en continuité de l'habitat existant, et prioritairement sur les bourgs (pour des causes d'assainissement, la croissance des hameaux devant être très mesurée).

↳ **objectif 3 : Maintenir identités et différence.** L'identité des espaces urbains repose sur le bâti ancien. Pour maintenir cette identité, la croissance urbaine des bourgs devra prendre en compte les anciens noyaux villageois dans la perspective de développer leurs fonctions de centre ancien. Dans cette optique, une attention toute particulière devra être portée à la qualité architecturale du bâti, hors des opérations de construction ou de réhabilitation dans les coeurs de villages, ou à proximité de ces derniers.

- Orientation 2 : Permettre le redéploiement économique.

↳ **objectif 1 : Faire du tourisme un secteur d'activité à part entière.** L'absence de produits touristiques très spécialisés impose de développer ce secteur dans des logiques transversales, en articulation avec d'autres secteurs (culture, industrie, agriculture, etc...). Il faut aussi concevoir la politique touristique dans son articulation avec les loisirs des résidents, optimisant ainsi les investissements et consolidant l'attachement des habitants à leur territoire.

- **Orientation 3 : Assurer l'équilibre protection-valorisation des patrimoines naturels, urbains et historiques.** Il faut préserver un équilibre entre exploitation et protection de l'ensemble des ressources, qu'elles soient naturelles ou qu'elles résultent de l'activité humaine. Il faut donc concilier l'importance de l'économie et de l'emploi avec la défense de l'environnement, dans une logique de développement durable.

↳ **objectif 1 : La gestion globale de l'eau.** Pour la commune des Moitiers d'Allonne, cela concerne essentiellement la protection du littoral. Mais certaines recommandations plus générales sont applicables. Ainsi, pour tout équipement structurant, il faudra limiter l'imperméabilisation des sols (larges espaces végétalisés) et maîtriser le ruissellement. Il faudra aussi conserver le maillage bocager et réduire les rejets polluants (urbains, agriculture, industrie).

↳ **objectif 2 : Maîtriser l'évolution des paysages urbains, littoraux et ruraux.** Les paysages modelés par les activités rurales sont fortement caractérisés par l'agriculture, par les contraintes géographiques et climatiques. La topographie, les vents et la puissance des tempêtes, les marées ont limité les ambitions des hommes sur le littoral. Faiblement occupé, il est encore maîtrisable, à l'inverse de nombreux espaces littoraux français. Pour les sites naturels majeurs comme le littoral dunaire s'étendant de Surtainville à Barneville-Carteret, il faut développer un partenariat avec le Conservatoire du Littoral et le Département.

↳ **objectif 3 : Construire les articulations agriculture - aquaculture - tourisme - vie urbaine.** Le Nord Cotentin dispose de richesses locales très diverses. L'enjeu est d'articuler le tourisme aux autres secteurs. La conception des produits touristiques doit viser à faire des produits complets, c'est à dire intégrant les productions agricoles et aquacoles, les espaces et les équipements urbains. Enfin, dans les PLU devra être réalisée une approche des besoins en termes de zones agricoles susceptibles de limiter les conflits de voisinage et de permettre la diversification des productions.

Le PLU devra donc essayer de répondre à ces grandes orientations afin de trouver une cohérence à l'échelle communale, mais aussi à l'échelle cantonale, voire départementale.

2°) Historique et bilan du POS précédent

La commune des Moitiers d'Allonne dispose d'un plan d'occupation des sols qui a été approuvé par arrêté du maire le 14 février 1989. Ce POS a depuis subi une révision (délibération datant du 21 janvier 1995) et des modifications : la première et la plus importante étant celle de 1994 adaptant le POS à la législation de la loi littoral, la deuxième entraînant une modification du tracé de la servitude de passage des piétons le long du littoral (juillet 1999).

Le rapport de présentation datant de 1995 a défini des objectifs précis :

- Le renforcement de l'urbanisation du bourg.
- Le développement des activités artisanales.
- L'extension de la zone réservée à l'activité de carrière.
- L'extension des zones NB.
- Le renforcement de la protection des abords du massif dunaire.
- Permettre le développement de l'aire naturelle de camping existante.

Ces objectifs sont similaires à ceux du POS de 1989, qui précisait même le souhait de créer un camping et un village de vacances.

Ces objectifs peuvent être mis en regard de la situation actuelle.

- renforcement de l'urbanisation du bourg :

Le bourg a connu un développement le long de la route principale parallèle à la VLO. Cette nouvelle urbanisation est assez lâche et ne fait que créer des jonctions entre les noyaux de bâti ancien sans créer une véritable cohérence urbaine. Le nouveau PLU doit chercher une urbanisation plus dense et en profondeur, en rupture avec la linéarité actuelle. Ce principe est appliqué dans la localisation des tout-nouveaux logements dans la zone UC.

- développement des activités artisanales :

Le POS actuel a rempli son rôle puisque la zone UX a accueilli des entreprises et qu'une zone 1NAUXc est prévue pour en recevoir de nouvelles.

- extension des hameaux :

Ce choix a permis d'accueillir quelques nouvelles constructions dans les hameaux, dont l'intégration urbaine est plus ou moins bien réussie (cf analyse architecturale). Cette politique de développement des hameaux doit être en partie revue pour recentrer le développement sur le bourg, voir sur Hattainville.

- renforcement de la protection des abords du massif dunaire :

Le massif dunaire a été préservé, mais ses abords ont accueilli une urbanisation très récente avec des maisons qui s'installent de façon libre au centre de grandes parcelles. Ce type d'urbanisation découlant du zonage en UC est très consommatrice d'espace et ne permet pas de créer une unité urbaine.

3°) Objectifs de la commune

Le souci premier de la municipalité est de conforter la légère hausse démographique que connaît actuellement la commune, liée entre autre à une forte attractivité basée sur un paysage naturel et urbain de qualité. Or, elle ne peut accueillir de nouveaux habitants du fait du manque de terrains constructibles. Pour y remédier, elle souhaite une extension modérée des zones constructibles, sans toutefois porter atteinte à la grande valeur patrimoniale des secteurs naturels mais aussi urbains de la commune. De plus, elle a la volonté de mieux maîtriser l'urbanisation en évitant l'implantation de maison sur de grandes parcelles, ce qui est consommateur d'espace et ne permet pas de créer une cohésion urbaine.

L'Atelier du Canal a eu pour rôle de rendre ce souhait de développement compatible avec les contraintes juridiques supra-communales (site classé, zone de préemption du conservatoire du littoral, etc) mais aussi patrimoniales (hameaux composés de bâti très ancien et milieu naturel de très grande valeur paysagère).

Les Moitiers d'Allonne est une commune littorale, elle se trouve donc par nature dans une position difficile : elle doit préserver son milieu naturel exceptionnel au titre de l'intérêt supérieur de la nation, ce qui se fait au détriment de son intérêt propre puisqu'elle limite l'installation de nouveaux arrivants tout comme le renouvellement de la population. Cette difficulté sur les Moitiers d'Allonne est grande puisque Hattainville qui est un des pôles de développement de la commune se trouve à proximité immédiate du massif dunaire. Ainsi le PLU tente de trouver un compromis entre la préservation du patrimoine et la libération de terrains constructibles.

Les orientations d'urbanisme qui ont orientée les études et les décisions ont été :

- préservation des zones ND.
- préservation des hameaux de forte valeur architecturale.
- extension modérée des zones d'habitat, en adéquation avec la demande.
- préservation de l'activité agricole.
- organisation des futures zones d'habitat afin d'éviter l'urbanisation linéaire le long des voies.
- allier la préservation du massif dunaire à un développement touristique basé sur sa mise en valeur.

4 idées directrices ont orienté les études et les projets :

- mise en sécurité de la VLO.
 - aménagement touristique de Hattainville.
 - préservation des hameaux ruraux.
 - extension du bourg sous forme de zones AU.
-

B) Eléments de réflexion

1°) L'article L 121.10 du code de l'urbanisme

L'article L. 121-10 du code de l'urbanisme relatif au principe d'équilibre, pose la règle que :

"Les documents d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'une part, de limiter l'utilisation de l'espace, de préserver les activités agricoles, de protéger les espaces forestiers, les sites et paysages naturels ou urbains, de prévenir les risques naturels prévisibles et les risques technologiques et d'autre part, de prévoir suffisamment d'espaces constructibles pour les activités économiques et d'intérêt général, ainsi que pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat".

2°) La loi "Littoral"

Cette loi n° 86-2 du 6 janvier 1986 est relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral et comporte des dispositions d'urbanisme codifiées aux articles L. 146-1 et suivants du code de l'urbanisme.

- Le maintien de coupures d'urbanisation

L'article L. 146-2 du code de l'urbanisme stipule que les documents d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation.

- L'inconstructibilité d'une bande de 100 mètres

En dehors des espaces urbanisés, une bande de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage est inconstructible, sauf s'il s'agit de constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (article L. 146-4-III du code de l'urbanisme).

- L'extension de l'urbanisation en continuité ou en hameaux nouveaux

L'article L. 146-4-1 stipule que l'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

Le Plan Local d'Urbanisme devra prendre en compte cette contrainte, et préciser les garanties de l'intégration pour les hameaux nouveaux.

- L'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage

L'article L. 146-4-2 du code de l'urbanisme précise que l'extension de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage doit être limitée. Le Plan Local d'Urbanisme devra justifier du caractère limité d'éventuelles extensions.

- La localisation des routes de transit à plus de deux kilomètres du rivage

Les nouvelles routes de transit doivent être situées à plus de deux kilomètres du rivage (article L. 146-7 du code de l'urbanisme).

- La préservation des espaces remarquables

Le Plan Local d'Urbanisme devra identifier, délimiter et assurer la préservation des espaces terrestres et marins remarquables, caractéristiques du patrimoine naturel et culturel ou nécessaires au maintien des équilibres écologiques (article L. 146-6 du code de l'urbanisme).

3°) La loi pour la ville (L.O.V.)

Cette loi, publiée au journal officiel du 19 juillet 1991, pose les principes d'une évolution plus maîtrisée et mieux équilibrée du territoire urbain. Elle vise, à long terme, à introduire dans la planification spatiale, les besoins relatifs à des politiques de contenu social.

Le Plan Local d'Urbanisme doit obligatoirement délimiter des zones urbaines ou à urbaniser en prenant en compte les besoins en matière d'habitat, d'emploi, de service et de transport des populations.

4°) La loi paysage

La loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages fait obligation, pour les communes dotées d'un plan d'occupation des sols, de prendre en compte les territoires remarquables par leur intérêt paysager. L'article L. 123-1 du code de l'urbanisme stipule que les plans d'occupation des sols doivent :

"Prendre en compte la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution".

et peuvent :

"Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique, ou écologique et définir le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection".

5°) L'assainissement (loi sur l'eau)

La loi sur l'eau complète l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme d'un alinéa supplémentaire qui offre la possibilité de délimiter des zones d'assainissement telles qu'elles sont définies à l'article L. 372-3 du code des communes par le biais P.L.U. :

"Les communes ou leurs groupements délimitent, après enquête publique :

- *Les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées.*
 - *Les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont seulement tenues, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement et, si elles le décident, leur entretien.*
 - *Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.*
 - *Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement."*
-

C) Justification des dispositions du PLU

1°) Compatibilité avec les objectifs d'aménagement du Schéma Directeur

Pour chaque orientation citée aux pages 46 et 47, les réponses apportées par le PLU en terme d'objectif sont les suivantes :

- **Modérer les extensions urbaines** : Il faut rendre les zones urbanisées existantes plus attractives et densifier l'armature urbaine existante. Cela se concrétise par deux objectifs :
 - Consolider et densifier en continuité de l'urbanisation existante : Le PLU remplit cet objectif puisque toutes les extensions d'urbanisation se situent en continuité des hameaux existants et dans le respect du bâti environnant. Ces extensions respectent de plus la morphologie urbaine générale de la commune.
 - Soutenir l'offre d'habitat et son volet services et commerces : Le PLU permet de maintenir une certaine cohésion sociale en localisant les extensions à proximité immédiate du bourg ou autour de hameaux en pleine expansion, permettant ainsi une meilleure intégration dans le tissu social actuel. L'apport de population nouvelle rendu possible par le nouveau PLU peut être l'instigateur de l'installation de nouveaux commerces.
 - Maintenir identités et différences : Le PLU répond à cette demande de préservation du bâti ancien par un travail de repérage et d'analyse qui se trouve dans le constat du rapport de présentation, et par un règlement (notamment l'article 11), qui doit permettre une bonne insertion paysagère des constructions futures.
- **Permettre le redéploiement économique** : Ce redéploiement se traduit par un objectif sur la commune :
 - Faire du tourisme un secteur d'activité à part entière : Le PLU préserve le littoral naturel de la commune, qui est sa principale richesse touristique. Il conserve le sentier (GR 223) protégé dans le précédent POS, et crée tout un réseau de cheminement à conserver, afin de favoriser la pratique de la randonnée. La commune a décidé de développer ce secteur touristique en créant un équipement d'accueil et d'information (maison de la Dune) accompagné de gîtes dans le village d'Hattainville, en connexion immédiate avec le GR et le massif dunaire.
- **Assurer l'équilibre protection-valorisation des patrimoines naturels, urbains et historique** :
 - La gestion globale de l'eau : Hormis les recommandations habituelles de préservation du milieu naturel (conservation du maillage bocage, maîtrise du ruissellement) le PLU permet une protection de la ressource en favorisant l'assainissement collectif. La totalité des terrains qui vont être rendus constructibles répondent à ce principe. Il autorise entre autre la construction d'habitations à proximité du bourg et du hameau d'Hattainville. De plus, il délimite des emplacements réservés afin de créer des ouvrages de maîtrise des crues.
 - Maîtriser l'évolution des paysages urbains, littoraux et ruraux : Le PLU conserve la logique d'implantation du bâti qui a opéré pour le bâti ancien (en arrière de la ligne de crête, dans l'intérieur des terres). Le maintien de l'activité agricole (pâturage essentiellement) dans la partie ouest de la commune (zones 2N) devrait permettre de gérer et donc de conserver le milieu naturel actuel.
 - Construire les articulations agriculture-aquaculture-tourisme-vie urbaine. L'objectif est de limiter entre autre les conflits de voisinage. Le PLU tente de les limiter principalement entre les résidents et l'activité agricole, puisqu'il autorise la construction de bâtiments d'élevage sur des terrains éloignés des hameaux, et éloignés des sites naturels sensibles.

2°) Le respect des servitudes d'utilité publique

La commune des Moitiers d'Allonne est soumise aux servitudes suivantes :

- Servitudes de passage des piétons le long du littoral (EL 9)
- Servitudes de protection des sites et monuments historiques (AC 1).
- Servitudes de protection des sites et monuments naturels (AC 2).
- Servitudes pour la pose des canalisations publiques (A 5) : eau potable et assainissement.
- Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques, concernant la protection contre les obstacles, des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat (PT 2).
- Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques, concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques (PT 1).
- Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques (alimentation générale et distribution publique) (I4).
- Servitudes relatives aux postes militaires assurant la défense des côtes et la sécurité de la navigation. (Ar 2).
- Servitudes concernant les terrains riverains des cours d'eau non domaniaux ou compris dans l'emprise de ces cours d'eau (A 4).

Le PLU respecte ces diverses servitudes, entre autre en classant en zone 2N presque tout le secteur correspondant au site classé.

3°) La prise en compte des lois d'aménagement et d'urbanisme

a) La loi littoral :

- Délimitation des espaces proches du rivage :

La loi littoral stipule dans l'article L.146.4 que «L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage doit être justifiée et motivée, dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité de l'eau». De plus, la loi n°99-574 du 9 juillet 1999 stipule que «les constructions ou installations liées aux activités agricoles et forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées peuvent être autorisées, en dehors des espaces proches du rivage, avec l'accord du préfet après avis de la commission départementale des sites.»

Ces deux articles montrent l'importance des espace proches du rivage sur une commune littoral. C'est pourquoi leur délimitation doit être précise et justifiée.

La délimitation de ces espaces a été essentiellement basée sur des critères de visibilité depuis le littoral. Ont été classés en espaces proches du rivages :

- tout secteur qui se trouve visible depuis le rivage ou depuis les abords immédiats de la côte.
- tout secteur qui participe au paysage littoral, que ce soit visuellement (espace visible en même temps que la mer depuis un point haut par exemple), ou par son caractère propre (espace typiquement littoral même sans lien visuel avec la mer : marais arrière-dunaire, massif dunaire, etc...).

Ceci concerne donc les flancs de collines qui descendent vers la mer, mais aussi la ligne de crête de ces collines, où toute urbanisation peut-être particulièrement visible depuis le littoral.

La carte IGN ci-dessous permet d'étudier plus précisément la topographie sur la commune des Moitiers d'Allonne, et de localiser les secteurs urbanisés par rapport au littoral.



Figure 37. Repérage du profil topographique étudié

La coupe AA' figurant ci-dessous permet de repérer le secteur visible depuis le littoral, et donc concerné pour être reconnu espace proche du rivage.

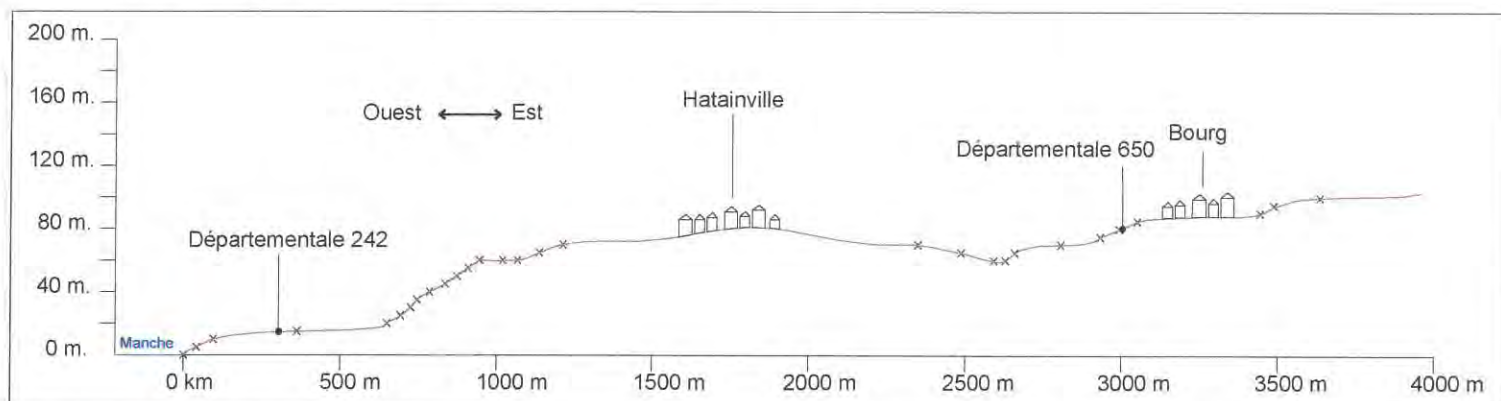


Figure 38. Profil topographique de la commune (est-ouest)

Ce profil topographique démontre que les espaces proches du rivage que l'on définit comme visibles depuis le littoral sont assez restreints sur la commune. A l'ouest, le massif dunaire crée un vaste paysage littoral que l'on peut observer depuis le talus. Ce dernier crée une ligne de crête très franche, les terrains se trouvant au delà dans les terres n'étant visibles que depuis des points très éloignés en mer. Cet éloignement rend nul l'impact visuel de toute construction située dans l'intérieur des terres. De plus, la végétation devient plus dense une fois ce talus franchit, ce qui crée un effet d'écran visuel.

L'autre critère prenant en compte la typologie du paysage (milieu très marqué par les facteurs maritimes ou non) s'applique de façon plus nuancée. La zone côtière constituée du massif dunaire est déjà concernée par le critère de visibilité exposé ci-dessus. Or, ce massif dunaire, l'un des plus importants d'Europe (cf analyse paysagère), s'étend au delà de la ligne de crête, jusqu'en limite de la départementale D 201. Un plan cadastral nous montre par la présence d'un maillage parcellaire assez dense que l'homme a gagné sur ce massif, pour construire mais surtout pour pratiquer l'élevage. Comme le prouvent les photos des pages suivantes, cette anthropisation a fortement modifié le milieu pour lui donner un caractère bocager (prairies plus ou moins hautes enserrées dans un réseau de haies). La photo panoramique n°3 montre que ce paysage bocager présente une limite nette qui correspond au chemin de la Mielle. A l'ouest de ce chemin, le paysage est constitué de prairies dunaires, alors qu'à l'est les prairies sont vouées au pâturage. Ce chemin sert donc de délimitation.

La délimitation choisie ainsi que les repérages photographiques figurent sur la page 56. Pour justifier ce tracé, on peut découper le littoral en deux secteurs :

- le secteur nord : il correspond à la grande vallée se situant au niveau du hameau La vallée de Baubigny. La photographie panoramique n°1 montre que la ligne de crête crée une limite nette. On peut y voir que la vallée creusée par le ruisseau Herbert au val est en partie masquée par le coteau sud, ce qui l'exclue des espaces proches. Les photos panoramiques 2 et 3 permettent de positionner précisément le tracé par rapport aux maisons situées au nord-ouest d'Hatainville. Malgré l'éloignement, deux maisons ou trois, selon le point de vue, se détachent très nettement sur cette ligne de crête.
- le secteur central : Il correspond au secteur littoral d'Hatainville. La limite entre les terres cultivées et celles laissées à l'état sauvage crée une dichotomie paysagère forte, visible sur la photo panoramique n°4.
- le secteur sud : Tout le massif dunaire figure en espace proche dans ce secteur, la limite étant le ruisseau s'écoulant le long de la D 201 jusqu'au havre de Carteret.

Espaces proches du rivage : Délimitation et Repérages photographiques



Prise de vue n° 1



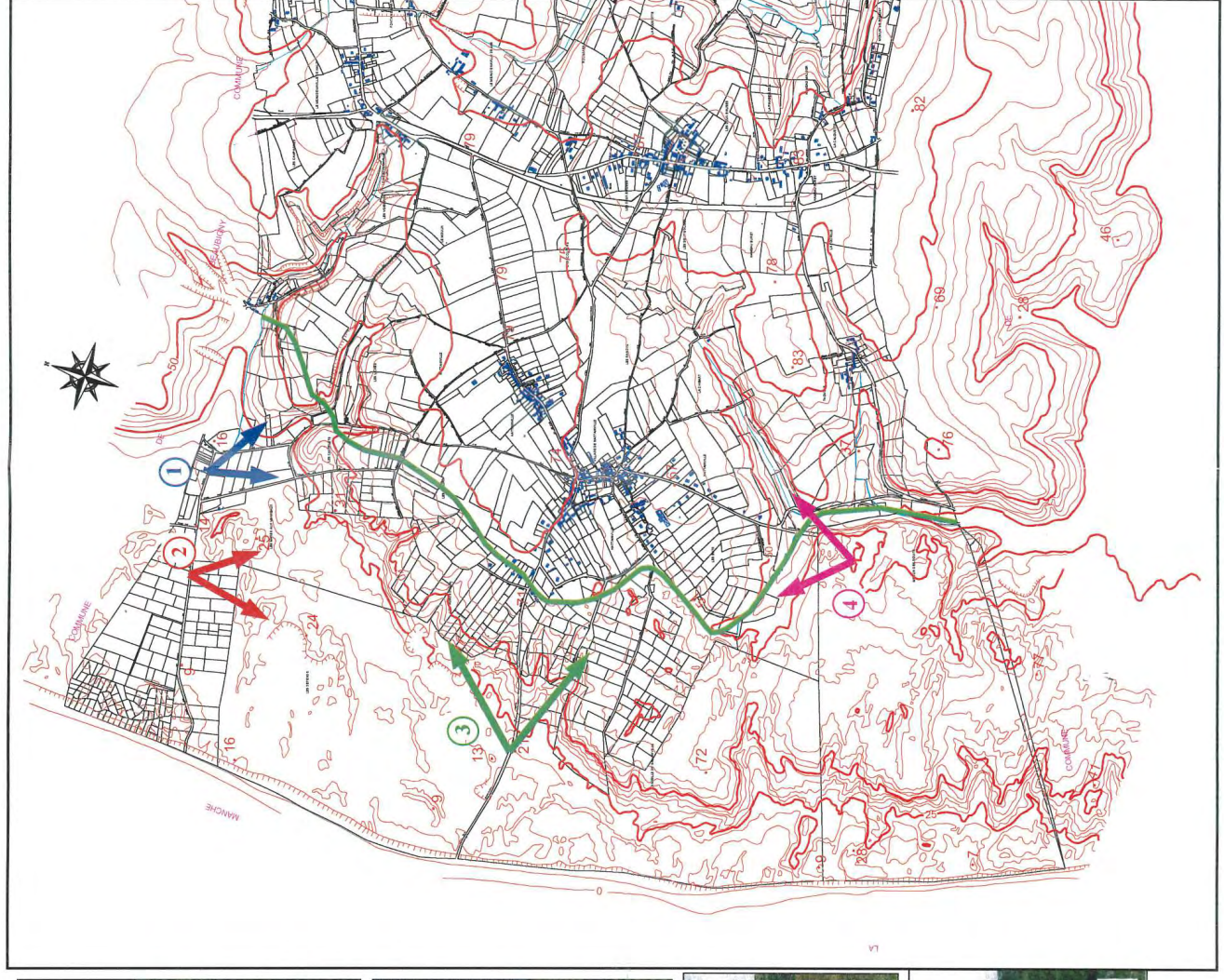
Prise de vue n° 2



Prise de vue n° 3



Prise de vue n° 4



- Délimitation des espaces naturels remarquables :

Le territoire communal des Moitiers d'Allonne fait partiellement partie d'un site d'une très grande valeur paysagère et écologique : celui du Massif dunaire de Baubigny. Or, un certain consensus semble se dégager quand à la distinction d'un milieu naturel de très grande qualité à préserver absolument par rapport à un milieu naturel moins sensible. Le premier correspond au site classé du massif dunaire, dont le périmètre est presque le même que celui de la ZNIEFF du Massif Dunaire de Baubigny. Le POS reprend donc la délimitation du site classé dans son intégralité pour délimiter les espaces naturels remarquables, ce qui va donc dans le sens d'une préservation maximale du milieu naturel.

Selon l'article L146-6 du code de l'urbanisme, le PLU doit "identifier, délimiter et assurer la préservation des espaces terrestres remarquables et marins remarquables". Le PLU préserve ces milieux puisqu'il maintient la zone 2N dans ses interdictions réglementaires et aggrandit sa délimitation, ces espaces naturels situés en site classé ayant vocation à être considérés comme des espaces naturels remarquables au sens de la loi littoral.

Ces espaces naturels dunaires font l'objet d'une forte fréquentation en période estivale. De plus, leur attrait pourrait être valorisé du point de vue touristique. Le PLU se propose donc de permettre la réalisation d'un projet de maison de la Dune, pour valoriser le site tout en organisant et en régulant sa fréquentation. Ce projet fait l'objet d'une présentation détaillée dans le PADD, le choix de son implantation étant basé sur un équilibre entre proximité du site et limitation de l'impact sur ce dernier.

b) La loi d'orientation agricole (juillet 1999) :

Afin d'éviter les conflits de voisinages et les problèmes sanitaires, la construction de bâtiments d'élevage doit respecter **un périmètre minimum d'implantation vis à vis du bâti existant**. Ces périmètres dépendent du type et de la taille de l'élevage, et sont repris dans le tableau ci-dessous.

Or, la loi d'orientation agricole du 10 juillet 1999 a introduit une **notion de réciprocité**. Son article L.111-3 stipule : « **Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles, la même exigence d'éloignement doit être imposée à toute construction ultérieure à usage d'habitation ou à usage professionnel nécessitant une autorisation administrative de construire** ».

La conséquence est donc qu'il est **interdit de construire à proximité des bâtiments d'élevage**, même si le terrain est en zone constructible. Cette interdiction de construire concerne toute création de foyer, c'est à dire toute construction ou tout aménagement de bâtiments agricoles (anciennes étables par exemple) en maison d'habitation. Ce périmètre n'interdit toutefois pas la rénovation de vieilles bâtisses ayant servi d'habitation.

Les dimensions des périmètres d'inconstructibilité figurent dans le tableau ci-dessous.

		 HABITATION D'UN TIERS ET ZONES CONSTRUCTIBLES				
ETABLISSEMENTS SOUMIS AU REGLEMENT SANITAIRE DEPARTEMENTAL		VACHES LAITIÈRES	VACHES ALLAITANTES	PORCS + de 30Kg	VOLAILLE ★	VEAUX DE BOUCHERIE
Porcherie	100	Inférieur à 40	Inférieur à 40	Inférieur à 50	Inférieur à 5000	Inférieur à 50
Autres bâtiments d'élevage	50					
Silo	50					
ETABLISSEMENTS RELEVANT DE LA REGLEMENTATION DES INSTALLATIONS CLASSEES		DECLARATION				
Bâtiments d'élevage soumis à autorisation ou à déclaration	100	40 / 80	Supérieur ou égal à 40	50 / 450	5000 / 20000	50 / 200
Extension d'établissements (si accord du Préfet et	50	Supérieur à 80		Supérieur à 450	Supérieur à 20000	Supérieur à 200

Toutefois, le législateur a assoupli cette règle lors de l'élaboration de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain en 2000. Ainsi, il est précisé dans l'article 204 : *"Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme."*

L'incidence sur la commune des Moitiers d'Allonne est assez importante puisqu'il existe trois bâtiments d'élevage à proximité de zones d'habitat. Afin de ne pas porter préjudice à l'activité de ces exploitations dont la pérennité n'est pas remise en cause (exploitants jeunes ou successeur), le PLU ne crée aucune extension d'urbanisation dans les périmètres qu'elles génèrent. Actuellement, le document graphique désigne les bâtiments d'élevage et les périmètres d'inconstructibilité. Toute cessation d'activité fera disparaître ces périmètres sans procédure de modification de PLU. De plus, des dérogations pourront être délivrées, notamment dans la zone très dense du coeur d'Hattainville.

4°) L'équilibre entre le développement des espaces urbains, agricoles et naturels / l'utilisation économe et équilibrée des espaces:

Le parti d'aménagement repose sur 3 idées fortes, qui ont dirigé les études et été réaffirmées à chaque étape du processus d'élaboration du PLU :

- Protection du milieu naturel : ces espaces correspondent aux zones 1N et 2N.
 - Préservation de l'activité agricole : elle a lieu sur la quasi intégralité du territoire communal (zones A).
 - Maîtrise et cohérence de l'extension du milieu urbain : cela correspond au bourg et à ses alentours.
-

a) Protection du milieu naturel :

L'article R 123-8 du code de l'urbanisme, issu de la loi SRU, qualifie ainsi les zones naturelles et forestières dites "zones N" : *"Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels"*.

Ces espaces sont nombreux et de grande qualité sur la commune. On peut en distinguer deux types selon leur qualité, ce qui induit deux niveaux de protection.

- Le milieu naturel qui s'étend du rivage vers l'intérieur des terres et qui correspond au site classé et à la ZNIEFF du massif dunaire fait l'objet d'une protection stricte (classement en 2N).
- Le milieu naturel que l'on trouve sur le reste de la commune fait l'objet d'une exploitation par l'agriculture. Mais cette exploitation qui façonne les paysages n'est pas uniforme sur tout le territoire communal. On trouve donc des secteurs qui présentent un paysage remarquable qui n'est pas façonné par l'agriculture. Ces secteurs se trouvent très majoritairement le long des cours d'eau, puisque la topographie et la qualité des sols ne sont pas compatibles avec la culture de céréales ou l'implantation de bâtiments agricoles. De plus, ces espaces naturels bordant le réseau hydrographique présentent de fortes potentialités écologiques. Enfin, le PLU préserve le site des Trois Moulins. Cette ancienne ZNIEFF est un site de grande valeur paysagère. Le PLU protège donc tous ces sites naturels en les classant en zone 1N.

Cette protection du milieu naturel ne passe pas uniquement par ces principes d'inconstructibilité dans les secteurs les plus sensibles, mais aussi par une réflexion à l'échelle communale et une étude des interactions entre les différentes entités paysagères.

Ainsi la localisation des zones d'urbanisation nouvelle dans le secteur d'Hattainville ont été choisies selon leur impact vis à vis du paysage de la commune. Le principe a été d'éviter au maximum toute nouvelle urbanisation dans les sites sensibles du point de vue paysager, sites qui correspondent aux espaces proches du rivage. Ainsi, les zones d'urbanisation future ne débordent pas sur la ZNIEFF et sont étudiées pour avoir le plus faible impact possible sur le milieu naturel tout proche, en terme de circulation automobile par exemple.

La préservation du milieu naturel passe aussi par une réduction des rejets polluants. Les extensions des zones constructibles concernent donc dans leur majorité des terrains assainis de façon collective, ou donc l'équipement est programmé. De plus, les unités de traitement individuel des eaux usées ne poseront pas de problèmes puisque le nouveau propriétaire devra passer une convention avec un établissement public pour la gestion de son équipement, voir pour sa réalisation. Il paiera ensuite une taxe permettant le suivi de son installation. Réglementairement, le PLU oblige les habitations des zones UB et UC à se raccorder au réseau d'assainissement existant ou à programmer, alors que celles des zones UH peuvent s'équiper d'une installation individuelle lorsque le réseau est absent. Enfin, le dimensionnement actuel de la station permet de recevoir les effluents nouveaux liés à la création de réseaux sur Hattainville notamment. De plus, la commune de Barneville-Carteret prend des dispositions dans ses documents d'urbanisme afin de pouvoir étendre la capacité de traitement de sa station lorsque la situation le nécessitera.

b) Préservation de l'activité agricole :

L'agriculture est l'une des principales sources de revenus pour les habitants de la commune. Elle participe aussi au caractère naturel propre au Nord-Cotentin puisqu'elle le façonne depuis plusieurs décennies. Mais comme le prouve l'analyse de sa situation économique (cf page 42), l'activité agricole est en forte régression, comme sur une large part du territoire national.

L'article R 123-7 du code de l'urbanisme, issu de la loi SRU, qualifie ainsi les zones agricoles dites "zones A" : *"Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A"*.

Cette nouvelle réglementation renforce le caractère exclusivement agricole des zones classées en A, elle s'adapte donc partiellement au contexte des Moitiers d'Allonne où l'agriculture occupe une large part du territoire communal (75% du territoire), mais de façon extensive avec une préservation du bocage et des potentialités de reconversion dans l'agro-tourisme (fermes auberges, gîtes ruraux, etc...). Le PLU distingue donc deux types de zones en secteur rural :

- les zones 1N qui bordent les cours d'eau préservent les sites au paysage remarquable et au rôle écologique fort.
- les zones A qui correspondent au reste des zones rurales. Ces zones permettent le développement de l'activité agricole via notamment l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles, mais tiennent compte du paysage bocager de qualité en instituant réglementairement une préservation dans la mesure du possible des haies en limite séparatives, et en imposant des conditions d'intégration des bâtiments.

Il est à noter que ce projet a fait l'objet d'une discussion avec les agriculteurs, puis d'une modification de sa version initiale pour ne pas pénaliser les exploitations existantes.

De plus, le nouveau PLU préserve le plus possible la surface destinée à l'agriculture dans ses choix d'extension de zone constructible, la surface zonée en A ou 1N connaissant une diminution de seulement 4 hectares (soit 0.4 %). Outre ce maintien des surfaces existantes, le nouveau PLU a pour souci de localiser les futures habitations dans des secteurs proches de l'habitat existant. Comme les habitations nouvelles reculent d'autant les périmètres d'épandage, les extensions le long des voies génèrent des périmètres de non-épandage très importants. Seul le secteur de la Calouette représente une extension importante par rapport au POS précédent, mais ce secteur était peu agricole puisqu'en partie déjà urbanisé. Dans le secteur ouest de la commune, le PLU étend les zones constructibles UH (anciennement NB) avec un impact minimum sur l'activité agricole, puisque ces zones sont déjà bâties ou de faible surface.

La présence d'exploitations agricoles à proximité des zones urbaines pose bien évidemment des problèmes de voisinage et est incompatible avec les lois d'urbanisme. De plus, cela peut rendre difficile la mise aux normes de ces bâtiments si cela nécessite des extensions. Or, ces mises aux normes sont nécessaires pour une réduction des émissions de polluants. Il est donc souhaitable de laisser une marge de manoeuvre à ces exploitations, en n'urbanisant pas les parcelles qui les entourent. Le PLU conserve donc une possibilité d'extension pour ces stabulations, vers l'est pour deux d'entre-elles et vers le sud pour la troisième.

En outre, le PLU se met en conformité avec la loi littorale en interdisant la construction de nouveaux bâtiments d'élevage dans les espaces proches du rivage. Ce secteur 1N correspond au secteur dunaire au nord de Hattainville et hors du site classé. L'activité agricole y est toujours autorisée, puisque le massif dunaire peut accueillir les bêtes l'hiver dans de bonnes conditions (le sable absorbe l'humidité, les sols restent donc secs).

Enfin, en réponse aux difficultés structurelles et conjoncturelles que connaît le monde agricole, une des réponses peut être la diversité de l'activité en milieu rural, comme le développement du tourisme vert par exemple. Le PLU permet donc le développement de ce tourisme vert (gîtes ruraux, fermes auberges, ...) dans les hameaux ruraux classés en zone 1Nh, où il n'existe plus de sièges d'exploitation ou de bâtiments d'élevage, mais aussi en zone si cette activité fait partie de l'activité générale de l'exploitation.

c) Maîtrise et cohérence de l'extension du milieu urbain :

Le PLU a souhaité conserver les limites de l'urbanisation fixées par le POS précédent, pour préserver les espaces agricoles mais aussi pour conserver une certaine cohérence urbaine.

Les extensions d'urbanisation se font selon trois formes, sur trois secteurs distincts :

- le hameau d'Hattainville :

Ce hameau fait l'objet d'une pression foncière supérieure à celle du bourg. Ces dernières années, le développement s'est essentiellement effectué le long des voies, au nord-ouest et au sud. La grande zone 2NA au sud prévue pour des habitats de loisirs est restée inopérante, probablement du fait de son éloignement vis à vis du hameau.

Le problème actuel du développement d'Hattainville est le suivant : la zone UB centrale est quasiment remplie, les nouvelles constructions se localisent donc dans les trois zones UC périphériques. Or, les parcelles y sont très étendues, ce qui crée un urbanisme linéaire le long des voies et très lâche (les maisons se trouvent au centre de grandes parcelles, ce qui est très consommateur d'espaces).

L'orientation prise par le nouveau projet est de recentrer l'urbanisation future sur le hameau et de lui faire retrouver une certaine densité. Le projet conserve donc les limites existantes en terme de zones constructibles. Ces limites reposent sur des réalités administratives (délimitation du site classé) ou physiques (paysage bocagé, existence d'une exploitation agricole au sud et à l'est). Il n'y aura donc presque aucune extension sur les secteurs naturels ou agricoles.

Le secteur 1NA existant au POS est en grande partie enclavée. Le projet de PLU révisé propose de classer ce secteur en zone 1AU et de le désenclaver par la création d'une voie interne. La partie Est sera destinée à accueillir des habitations à proximité du centre du hameau, alors que la partie Ouest, plus proche du massif dunaire, sera destinée à l'accueil touristique sous forme d'un équipement et de gîtes de mer par exemple, en relation avec le massif dunaire et la maison de la dune.

La municipalité souhaite en effet créer un centre d'interprétation sur le massif dunaire, ce dernier attire en effet de nombreux touristes mais aussi des scientifiques étudiant la faune et la flore présentes dans les dunes. La municipalité souhaite positionner cet équipement à proximité du site tout en limitant l'impact sur ce dernier.

L'aménagement de tout le secteur de Hattainville représente un potentiel de 25 logements et de 15 logements de loisirs. Ceci doit bien sûr rester compatible avec la capacité d'apport d'eau potable et de traitement des eaux usées.

Le projet trouve souhaitable de préserver une coupure d'urbanisation entre le Haut et le Bas d'Hattainville, afin de conserver les caractères propres de ces hameaux. De plus, ce secteur se trouve dans le périmètre de 100 mètres généré par une stabulation, il conserve donc son classement en A.

Pour conclure sur ce hameau, le nouveau projet se base sur quatre idées principales :

- Renforcement de la sécurité des circulations par la création de voies nouvelles, permettant d'éviter le coeur du hameau.
 - Limitation des extensions de secteurs constructibles à un seul petit secteur au nord du village d'Hattainville (extrémité des parcelles 124, 134 et 136), et suppression d'autres secteurs (1NA au sud par exemple).
 - Prise en compte des limites physiques et agricoles des secteurs constructibles.
 - Création d'une urbanisation relativement dense avec l'aménagement d'espaces publics faisant actuellement défaut dans le hameau.
-

- le bourg (les Deux Eglises) :

Le bourg a connu un développement linéaire le long de l'ancienne départementale. La volonté du parti d'aménagement du PLU révisé est de limiter ce développement linéaire en créant des limites franches à l'urbanisation, ou tout au moins de mieux le maîtriser afin d'éviter la formation d'un tissu urbain lâche et étalé.

Dans la partie ouest, le long de la VLO, une marge de recul de 75 mètres interdit toute urbanisation nouvelle ne répondant pas à des critères d'insertion définis par le PLU. Afin d'éviter les nuisances liées à la VLO (essentiellement sonores) et pour conserver la façade verte qui masque le bourg, ces marges de recul n'accueilleront aucune urbanisation nouvelle, excepté à l'intersection avec la voie menant à Hattainville, (restructuration de l'existant) et au nord près de la ZA. Cette frange de 75 mètres de large devra faire l'objet d'un traitement paysager afin de masquer le bourg ou de créer des vues spécifiques, elle est donc classée en zone 1N.

La partie sud prévoyait un emplacement pour accueillir un hôtel le long de la VLO (zone 1NAh). Il existe une réelle pénurie en terme d'accueil et de logements touristiques sur la commune, mais il semble, au dire de la CCI notamment, qu'une réponse de type hôtellerie-routière est inadaptée et peu intéressante en terme de retombées économiques pour la commune. Il semble souhaitable de développer un accueil axé de préférence vers un tourisme de séjour (gîte de mer par exemple) et non vers un tourisme de passage. Le PLU supprime donc cette zone 1NAh.

Le secteur sud-est du bourg ne fait pas l'objet d'une nouvelle urbanisation, puisqu'il existe un siège d'exploitation récent sur la parcelle 171.

Dans la partie nord, le secteur d'activités ne subit pas de modification, la zone UX peut toujours accueillir de nouvelles entreprises immédiatement avec des contraintes d'intégration paysagère, et la zone 1AUXc constitue une réserve de terrains en cas de saturation de cette zone.

Dans la partie centrale, la densification urbaine recherchée doit aller de pair avec l'aménagement de la voie centrale, afin de lui donner un caractère plus urbain. Onze logements individuels vont se créer prochainement à proximité immédiate du bourg (parcelles 12, 13 et 14). Cette urbanisation permet d'étoffer le bourg et pourra se poursuivre vers le nord à plus long terme (zone 2 AUc).

Enfin, le bourg des Moitiers d'Allonne souffre d'un manque de lisibilité depuis la route, les entrées étant nombreuses mais sans hiérarchie et sans marquage précis. La modification du plan de circulation, présentée page 64, permet de redéfinir les entrées du bourg de la façon suivante :

La liaison entre le bourg et le hameau d'Hattainville passe, de toute évidence, par un traitement de l'intersection entre la VLO et la D 323. Ce carrefour peut aussi marquer le passage de la VLO dans la commune et plus précisément près du bourg, alors que celui-ci nie la voie en conservant un écran naturel sans urbanisation (aucune vue sur le bourg lorsque l'on arrive du sud). Cet aménagement doit donner le sentiment de la traversée d'une zone agglomérée, afin de ralentir la vitesse des véhicules. Cette liaison devra aussi s'accompagner d'un traitement de la Départementale 323 : aménagement d'un cheminement piétons/cycles en site propre, par exemple.

Dans le sud, le PLU propose de développer le hameau de la Calouette sous forme d'une urbanisation maîtrisée (zone 2AU accompagnée d'un schéma de développement dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable). Ce choix s'explique par la nouvelle vocation attribuée à la route longeant cette zone à l'ouest : elle se greffe à la VLO et sert de nouvel accès au bourg depuis le sud. L'aménagement de cette zone doit donc permettre de formaliser l'entrée du bourg et ne crée pas de contraintes en terme de circulation dans le bourg.

- les hameaux sur le reste de la commune :

Afin de ne porter préjudice ni à l'activité agricole, ni au patrimoine urbain de grande qualité qui compose ces hameaux, le PLU conserve en grande partie les délimitations des zones NB du POS existant, sans réaliser beaucoup d'extensions. La majorité concernent la prise en compte de bâtiments existants, le reste permet l'extension du hameau sur une ou deux parcelles, dans des conditions de bonne intégration au tissu urbain existant.

Dans les hameaux anciennement classés en NC mais ne possédant plus de sièges d'exploitation, le PLU prévoit, grâce au classement en zone 1Nh, la réhabilitation ou l'extension des bâtiments existants. Le changement de destination permet de conserver la valeur foncière des bâtiments agricoles, ce qui permet leur préservation, voir leur rénovation. Ce type de zonage interdit toute nouvelle construction, ce qui protège ces hameaux de l'implantation de maisons modernes mal intégrées. Tout ceci permet donc de conserver leur patrimoine architectural.

Potentiel de développement :

Le tableau des surfaces de la page 69 montre une croissance de 11,6 ha des zones constructibles (soit + 23 %). Or, ce chiffre doit être relativisé car il correspond au passage de terres de zones NB en zone UH afin de s'adapter à la nouvelle nomenclature du PLU. Mais dans l'esprit, ces deux types de zones sont très semblables. Les extensions d'urbanisation se font donc très majoritairement sous forme de zones 1AU. Ces extensions d'urbanisation représentent un potentiel de développement de 45 logements. Ce total permet au PLU de répondre à une demande de 4-5 logements par an sur une durée d'une dizaine d'années. Le rythme actuel est à peu près semblable. De plus, la non-construction de certains terrains n'entraînerait pas de mitage puisque les zones de construction nouvelles sont proches de secteurs déjà urbanisés.

5°) La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale:**- Population et logement :**

En terme de population, le PLU souhaite répondre à deux objectifs complémentaires :

- fixation de la population existante, par une revalorisation des zones d'habitat.
- offrir de nouvelles possibilités de construire pour accueillir une population de jeunes ménages avec enfants, afin de rééquilibrer la population connaissant actuellement un vieillissement.

Il permet aussi de participer à une utilisation plus diversifiée du territoire communal, via deux orientations sur le logement :

- permettre la réhabilitation du bâti en milieu rural, pour éviter la désertification des campagnes.
- favoriser la mixité sociale dans les nouveaux secteurs d'habitat :
 - accession.
 - logements sociaux.
 - parc locatif.

- Activités économiques et équipements :

Le PLU propose deux actions principales sur ce secteur :

- aménagement de structures d'accueil pour le tourisme, en liaison avec le milieu naturel (massif dunaire), mais aussi avec les secteurs urbains existants (village d'Hattainville). Les aménagements urbains qui les accompagnent (place centrale) permettent l'accueil de la clientèle au cas où des commerces se développent, et la convivialité et l'animation en liaison avec la structure d'accueil.
- préservation de l'aire de camping près des Ronds Duval, mais réduction de sa surface à 1Ha et de sa capacité à 25 emplacements, afin de lui donner le statut d'aire naturelle de camping. Son aménagement s'accompagne d'une obligation de planter en bordure de la crête (cf PADD).
- préservation de terrains à bâtir dans la partie nord du bourg, à proximité des équipements (école, cantine, salle polyvalente).

6°) La maîtrise des besoins de déplacement:

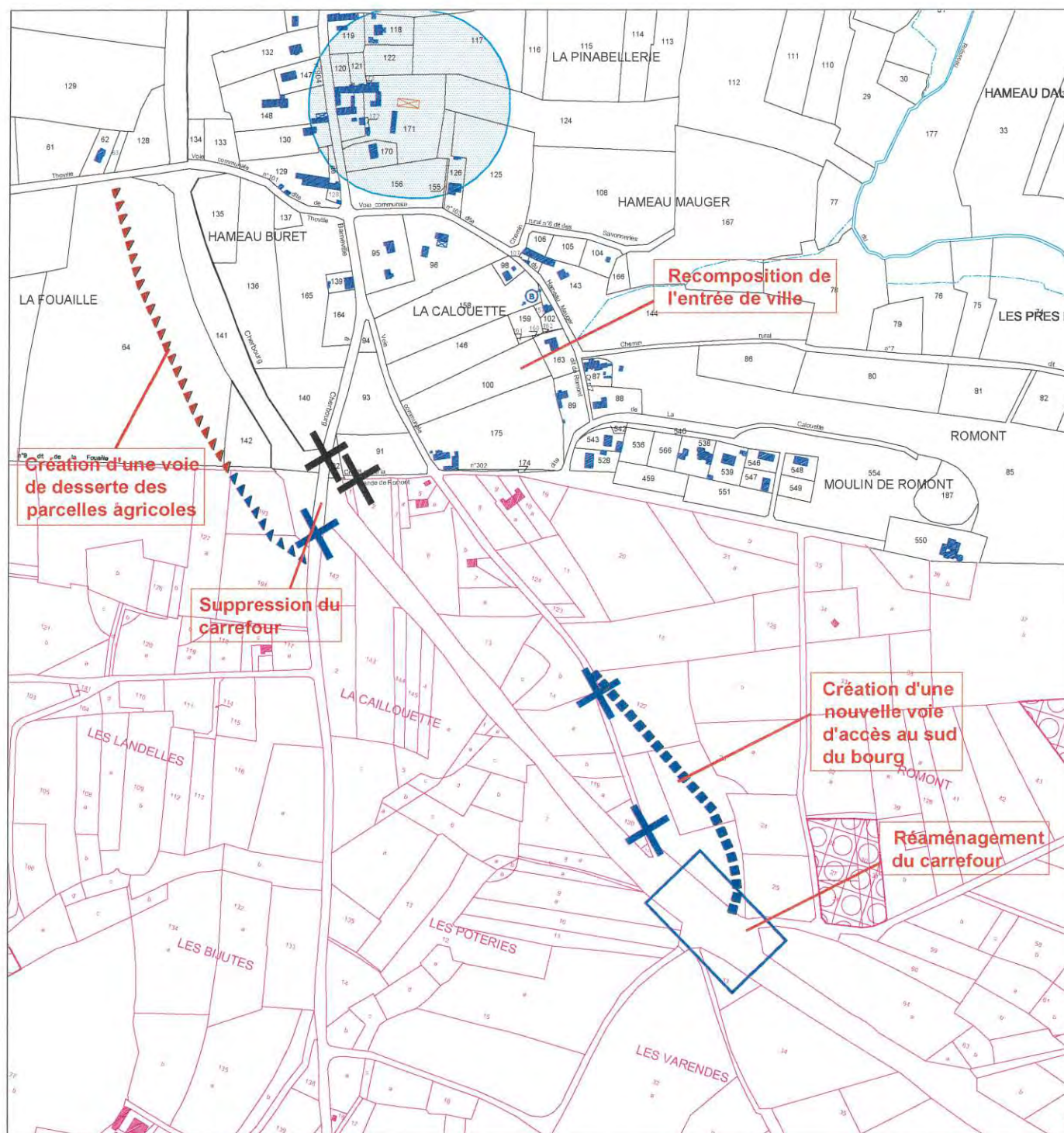


Figure 39. Aménagements prévus sur la VLO.

Afin de sécuriser l'accès à la commune de Barneville-Carteret depuis la RD 650 (VLO), le Conseil Général a décidé, via la Direction des Routes, de lancer une étude sur l'aménagement de ce carrefour. L'étude a abouti à un projet d'un carrefour avec deux giratoires et de la suppression de certains débouchés de chemins ruraux.

Parallèlement à cette étude, la DRD a réfléchi sur la mise en sécurité du tronçon de la RD 650 au sud du bourg des Moitiers d'Allonne. Il a été convenu de procéder aux aménagements figurants au plan ci-dessus :

- suppression du carrefour RD 904 E / RD 650 : Sa situation en pleine courbe et en sommet de côte lui donne des conditions de visibilité particulièrement médiocre, ce qui explique le nombre et la gravité des accidents observés (cf plan page suivante). Le bourg possède d'autres accès plus sécurisants, cette suppression de carrefour doit toutefois s'accompagner des mesures suivantes.
 - Aménagement du chemin de la Calouette : cette chaussée de 5 mètres (croisement de deux véhicules possibles, interdiction de tourner à gauche depuis la RD 650) permet de desservir les hameaux Mauget et Buret. Ce secteur devient la nouvelle entrée du bourg des Moitiers d'Allonne, le PLU propose donc d'accompagner cet aménagement de l'urbanisation du secteur de la Calouette sous forme d'une zone 2AU. Cette voie ne coupe pas de terrains sur la commune, elle réutilise l'ancien tracé. Les anciens tracés en desservant plus de parcelles seront détruits et rétrocédés aux riverains.
 - Carrefour RD 650 / RD 323 : Il conviendra d'aménager un tourne à gauche sur ce carrefour, ceci fera l'objet d'une étude ultérieure.
 - Desserte des parcelles agricoles : Une voie de désenclavement sera conçue entre le chemin rural en bordure de commune et la voie communale 101 desservant le hameau de Thoville. Cette voie sera bordée de plantations afin de limiter son impact visuel. De plus, l'étude agricole actuellement en cours permettra de révéler de nouveaux problèmes d'accès et permettra au projet d'évoluer dans le sens d'une meilleure prise en compte de ces problèmes.
-

7°) La prévention des risques et nuisances :

La municipalité a informé les différents acteurs associés à l'élaboration du PLU de problèmes d'écoulement des eaux sur les parcelles à l'est du bourg, ce qui entraîne l'inondation de maisons dans le secteur des hameaux Surcouf et Daumaille (débordement du Ruisseau du Vay Haigre). Pour réguler ces circulations d'eau, le PLU prévoit la réalisation d'un bassin de rétention en amont sur cette rivière, juste après la jonction avec deux autres ruisseaux, sur la parcelle 136 à l'ouest du hameau Néel.

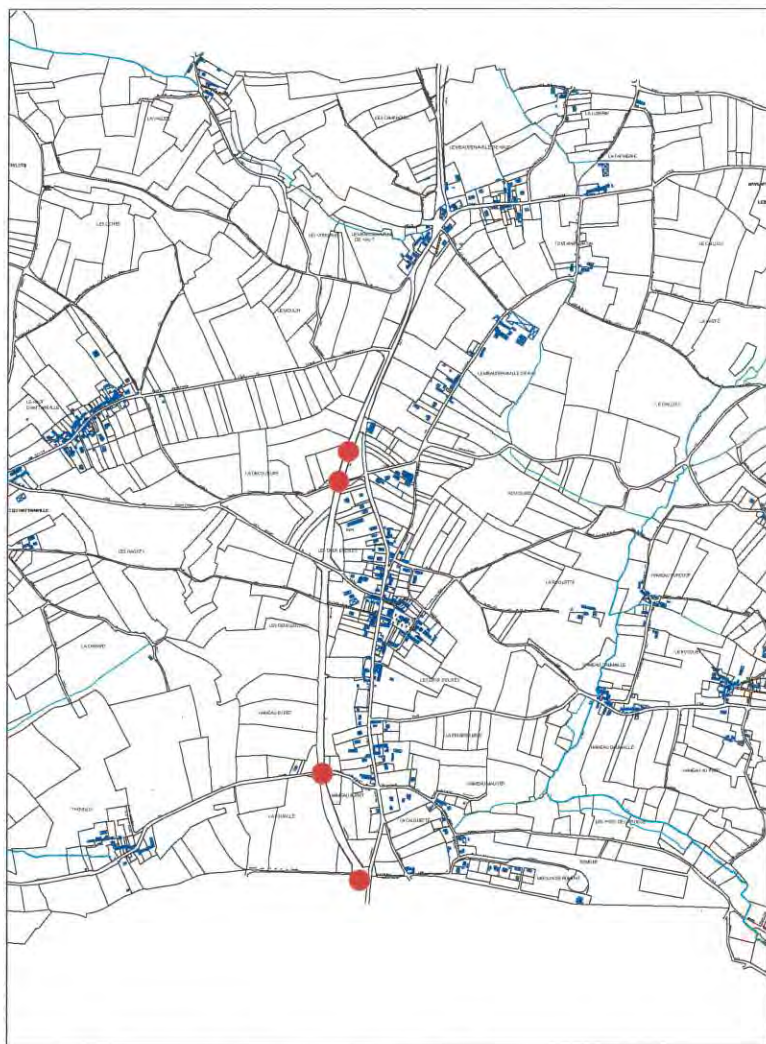


Figure 40. Localisation des accidents corporels entre 1994 et 1998.

Les services de l'Etat, via leur Porter à Connaissance, ont fait part de l'existence de risques et nuisances liés à la circulation routière sur la départementale 650.

Entre 1994 et 1998, les statistiques relèvent 4 accidents corporels (3 blessés légers et 3 morts), impliquant des usagers locaux. La carte ci-contre reprend l'emplacement de ces 4 accidents corporels.

Les problèmes dans la partie sud de la commune devraient être résolus grâce aux aménagements présentés ci-dessus. Pour ceux qui concernent le nord du bourg, à proximité de la zone artisanale, le PLU propose l'aménagement du carrefour avec la D323 qui mène au village d'Hattainville. Ceci permettrait de ralentir la vitesse des véhicules en entrée d'agglomération. Ceci permettrait aussi de sécuriser la traversée de la VLO, pour les usagers automobilistes, mais aussi cyclistes ou piétons.

8°) La préservation de l'environnement :

- Incidence sur l'agriculture :

Le PLU a pour objectif de préserver l'activité agricole tout en intégrant les nouvelles dispositions de gestion des espaces ruraux définis par la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain).

La gestion du milieu par le monde agricole permet à ce jour de conserver un milieu naturel de qualité, et doit donc se poursuivre dans ce souci de gestion durable des ressources naturelles.

Le PLU propose donc deux types de zones en espace rural (A et N), la justification de ce zonage figure page 60 et 61.

- Préservation de la qualité des eaux :

L'urbanisation des secteurs 1 AU a une forte incidence sur les écoulements des eaux pluviales (débit de ruissellement augmenté par l'imperméabilisation, modification des cheminements d'eau pluviale, etc...). L'aménagement de bassins tampons de régulation devra donc être prévu si ces eaux de ruissellement entraînent des désagréments pour le milieu naturel ou urbain.

La délimitation de zones 1N en bordure de la majorité des cours d'eau permet de préserver le caractère naturel de ces derniers et évite toute implantation de bâtiments agricoles, qui sont parfois des sources potentielles de pollution.

- La protection des espaces d'intérêt écologique :

Les mesures de protection des zones naturelles de forte valeur écologique ont déjà été exposées dans de nombreuses rubriques de ce rapport de présentation. L'inconstructibilité du secteur du massif dunaire est garante d'une conservation de cet espace et d'une protection de ses ressources animales et végétales. Le projet de "Maison de la Dune" fait l'objet d'une présentation détaillée dans le PADD, le choix de son implantation étant basé sur un équilibre entre proximité du site dunaire et limitation de l'impact sur ce dernier. Cette mise en valeur devra donc s'accompagner d'une protection accrue, le Comité de pilotage Natura 2000 et le Conservatoire du littoral seront les garants de la maîtrise de la fréquentation.

Un PLU peut permettre la protection de boisements par la création d'espaces boisés classés. Les incidences de ce type de classement sont les suivantes :

- sont soumises à autorisation toutes coupes ou abattages d'arbres.
- sont interdits tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- d'entraîner le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement.

La différence entre coupe et défrichement est la suivante : la coupe assure le maintien de l'état boisé, parfois au travers d'une régénération naturelle ou d'une plantation. Par contre, le défrichement met fin à la destination forestière d'un sol.

La demande doit se faire en Mairie lorsque la commune possède un PLU approuvé depuis plus de 6 mois, sinon c'est en Préfecture.

L'analyse paysagère a montré la présence d'un paysage agricole plus ou moins fermé sur une grande partie ouest de la commune. Afin de préserver les quelques bois existants, le POS en vigueur a classé en EBC les principaux boisements. Une étude réalisée en 2001 a permis de voir leur état de conservation. Malgré des formes différentes (taillis plus ou moins dense ou futaie), tous continuent de remplir leurs différents rôles :

- rôle écologique : lieu d'habitat pour la faune (petits mammifères et oiseaux), permet d'éviter l'érosion des sols et permet de maintenir la biodiversité.
- rôle cynégétique ; lieu de reproduction et de refuge pour toute la micro faune (lapins, renards, etc...).
- rôle paysager : crée des points d'accroche pour le regard, crée des sites de promenade.

Ceci explique que tous les boisements ont conservés leur classement en EBC dans le nouveau PLU.

- La préservation des chemins de randonnée :

Le nouveau PLU reprend les protections du document précédent, sans y ajouter de nouveaux sentiers.

D) Impact sur l'environnement et mesures de préservation et de mise en valeur :

1°) Impact sur l'environnement :

Le projet prévoit des potentialités nouvelles d'urbanisation dont l'impact sur l'environnement doit être analysé. Cette analyse a été faite en de nombreux points du dossier, notamment dans la partie de justification du projet, puisque l'ensemble des éléments de ce projet doivent être compatibles avec la préservation de l'environnement. Cette analyse peut ainsi être synthétisée comme suit :

- **zones naturelles** : elles correspondent aux espaces naturels remarquables (au sens de la loi littoral), mais aussi à des secteurs naturels et paysagers sensibles (espace en périphérie immédiate de ces zones sensibles, terrains bordant les cours d'eau, etc...). Les règles du PLU interdisent toute nouvelle construction dans les deux cas, le PLU n'occasionne donc aucun impact nouveau sur ces espaces naturels.

- **zones agricoles** : ces espaces correspondent au reste des espaces ruraux, hors zones naturelles protégées. Ils permettent une constructibilité très limitée, puisque impérativement en lien avec une activité agricole. Cette réglementation limite fortement le potentiel de constructibilité des zones agricoles, par rapport à celle qui existait au POS précédent dans les zones NC. L'impact du projet de PLU dans les zones rurales est donc limité, la réglementation visant à limiter l'urbanisation de ces espaces, principalement destinés à l'agriculture.

- **zones urbaines** : la constructibilité autorisée dans les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) est à la source des principales nuisances induites sur l'environnement. Toute urbanisation nouvelle induit les impact suivants :

- modification forte des espaces naturels (terrassment, artificialisation des zones naturelles avec une disparition des espèces végétales et animales initialement présentes sur le site). Cette modification est souvent irrévocable, et s'observe dès l'édification des constructions.
- augmentation des risques de pollution vis à vis des espaces naturels situés en périphérie des zones nouvellement urbanisées : pollution chimique et organique (rejets d'eaux usées, produits polluants tels que les solvants ou les hydrocarbures, etc), pollution sonore (les activités humaines peuvent causer des troubles pour certaines espèces animales).
- impact sur les espaces naturels sensibles : toute nouvelle urbanisation induit l'arrivée de nouveaux habitants. Ceci peut accroître la pression anthropique sur les espaces naturels les plus sensibles, qui deviennent des lieux de repos et de promenade, mais dont la fréquentation par les habitants peut induire des gênes (dérangement des animaux, dégradation de certains milieux fragiles).
- dégradation des paysages : le PLU ne maîtrise que partiellement les conditions d'implantation et d'intégration d'une construction dans son environnement. L'objectif est bien souvent de limiter l'impact du bâti dans le site, ou parfois de recréer un paysage nouveau grâce à cette nouvelle construction.

2°) Mesures de préservation et de mise en valeur de l'environnement :

1. Mesures de préservation des zones naturelles :

- préservation du site classé du massif dunaire par un zonage et une réglementation stricte, correspondant au caractère "d'espaces naturels remarquables" de ces espaces.
-

- préservation du réseau hydrographique en interdisant les nouvelles constructions, y compris de type agricole, à proximité des principaux cours d'eau. Cette mesure vise à limiter les risques de pollution des cours d'eau, et à préserver des secteurs paysagers intéressants et peu façonnés par l'activité agricole.

- préservation du secteur des Trois Moulins pour des raisons patrimoniales (paysage et architecture de qualité).

2. Mesures de préservation des zones rurales :

- préservation de vastes zones rurales où l'urbanisation nouvelle est très réglementée : elle doit être liée à l'activité agricole dans le cas des zones A et est exclue dans celui des zones N. Dans les zones A, le règlement précise que les constructions sont autorisées sous réserves de ne pas porter atteinte à l'environnement.

- en respect de la loi littoral et pour éviter une banalisation des espaces ruraux (urbanisation diffuse les assimilant à des espaces urbains), le PLU prévoit de limiter les zones potentiellement constructible en surface et de les localiser en continuité de l'urbanisation existante, dans des espaces ne présentant pas de grandes potentialités écologiques.

3. Mesures de limitation de l'impact des nouvelles constructions :

- le projet prévoit de construire en continuité de l'urbanisation existante, en évitant l'urbanisation linéaire le long des voies. Le développement le long des voies entraînent des sur-coûts pour la collectivité, en terme de création de réseau notamment (réseau d'assainissement, électricité, voie de desserte, ...). Le procédé le plus efficace consiste à réaliser des secteurs AU, qui permettent une urbanisation en profondeur, avec une organisation prédéfinie dans ses grands principes dans le PADD et dans un souci de gestion économe des espaces.

- les extensions des zones constructibles concernent dans leur grande majorité des terrains assainis collectivement, ou donc l'équipement est programmé. Réglementairement, le PLU oblige les habitations des zones UB et UC à se raccorder au réseau d'assainissement existant ou à programmer, alors que celles des zones UH peuvent s'équiper d'une installation individuelle lorsque le réseau est absent.

En terme de valorisation de l'environnement, le PLU reprend et définit un projet moteur au niveau communal et intercommunal : la création d'une maison de la dune. Les espaces naturels dunaires font l'objet d'une forte fréquentation en période estivale. Le PLU se propose donc de permettre la réalisation d'un projet de maison de la Dune, pour valoriser le site tout en organisant et en régulant sa fréquentation. Ce projet fait l'objet d'une présentation détaillée dans le PADD, le choix de son implantation étant basé sur un équilibre entre proximité du site et limitation de l'impact sur ce dernier

E) Le zonage et son explication

Pour chaque type de zone, voici les caractéristiques principales.

1°) Les zones urbaines :

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II sont des zones dans lesquelles la capacité des équipements publics existants ou en voie de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

LES ZONES UB : zones urbaines correspondant aux secteurs de bâti ancien ou la densité des constructions est la plus élevée et où l'implantation des constructions se fait de manière continue ou semi-continue. Elles correspondent au bourg des Moitiers-d'Allonne et aux villages agglomérés de Hattainville.

- ⇒ **Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol** : Les zones UB ont vocation à accueillir tous types de constructions compatibles entre elles et permettant d'assurer la diversité urbaine et la mixité sociale. Les occupations et utilisations du sol générant des nuisances incompatibles avec le voisinage de l'habitat sont interdites (art. UB1 et 2).
- ⇒ **Les conditions de l'occupation du sol** en zone UB, sont générales et classiques en ce qui concerne l'accès, la voirie (article UB3) et la desserte par les réseaux (art. UB4), des terrains à bâtir. Ceux-ci doivent pouvoir être bâtis dans des conditions normales de sécurité (accès, voirie), d'hygiène et de salubrité publique (réseaux d'eau potable, eaux usées, ...). C'est pourquoi l'article UB5 ne prévoit pas de caractéristiques particulières des terrains à bâtir, l'assainissement étant par ailleurs collectif et le raccordement au réseau étant obligatoire.
- ⇒ **Quant aux règles de prospect** (articles UB6 et 7), elles sont destinées à favoriser une densité plus importante de l'urbanisation du centre-bourg, et des villages de Hattainville, ainsi qu'à ordonner les constructions suivant un alignement relatif des façades le long des voies, afin de leur faire jouer leur véritable rôle de centralités du territoire (ambiance urbaine d'une zone agglomérée). C'est pourquoi les constructions principales (hors annexes) doivent s'implanter à l'alignement des voies, ou bien si ce n'est pas le cas, la propriété doit être close par une clôture permettant d'assurer la continuité bâtie afin d'obtenir *in fine* un «front urbain» le long des voies du centre-bourg et de Hattainville. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété est laissée à la discrétion du propriétaire. L'emprise au sol des constructions étant régie par ces règles de prospect, l'article UB 9 (emprise au sol) n'est donc pas réglementé.
- ⇒ **Pour la hauteur** des constructions (art. UB10), le seuil fixé (12m) a été déterminé de manière à s'adapter à la morphologie urbaine existante (de manière générale : R+2+C). Cette hauteur plus importante que dans les autres zones urbaines est fixée toujours dans l'objectif de pérenniser une ambiance urbaine de centre-bourg.
- ⇒ **Quant à l'article UB11**, qui régie l'aspect extérieur des constructions, il comporte des dispositions de nature à inciter les constructions nouvelles à présenter des volumes, des ouvertures et des matériaux en relation avec les constructions traditionnelles, repérées dans l'analyse urbaine et architecturale, en évitant cependant de pasticher ces constructions traditionnelles. Ceci afin de rechercher et inscrire dans le temps une identité caractéristique du cœur de bourg des Moitiers d'Allonne, et éviter une «standardisation» du bâti nouveau, en

rupture trop franche avec le passé. L'architecture contemporaine et de qualité n'est évidemment pas exclue lorsqu'elle s'intègre bien à son environnement naturel et bâti.

- ↳ **Les dispositions concernant le stationnement** (art.UB12) : Pour des raisons de sécurité, celui-ci doit se faire, sauf exception, en dehors du domaine public. Le nombre d'aires de stationnement est libre, il doit permettre de répondre aux besoins des constructions projetées en fonction de leur destination.
- ↳ **Les espaces libres, les délaissés des aires de stationnement** devront faire l'objet d'un **traitement paysager**. L'article UB13, incite à l'adaptation des projets de construction aux plantations et bois existants afin d'assurer une «respiration» des surfaces bâties et de maintenir un équilibre entre le «minéral» et le «végétal», en cohérence avec l'environnement rural alentour.
- ↳ **Les possibilités maximales d'occupation du sol** sont déterminées par les règles de prospect et de hauteur, l'article UB 14 prévoyant le coefficient d'occupation du sol n'est donc pas réglementé.

LES ZONES UC : de part leur densité, elles apparaissent comme des zones de transition entre les secteurs agglomérés anciens et le bâti pavillonnaire de développement plus récent. Elles correspondent de manière générale, aux extensions en continuité des pôles agglomérés du bourg et des villages d'Hattainville.

- ↳ Les dispositions de la zone UC sont pratiquement identiques à celle de la zone UB, en raison de leur vocation urbaine diversifiée. Elles ne diffèrent que par la **règle d'implantation des constructions à édifier par rapport aux voies** (art. UC 6) et par la **règle de hauteur** (art. UC 10).
Les constructions doivent en effet s'implanter en **retrait de la voie** (pas de front urbain), dans la continuité de la morphologie existante et devront être **moins haute**, de manière à confirmer ce caractère transitoire entre d'une part les pôles plus denses et agglomérés, et d'autre part l'espace naturel ou agricole.

LES ZONES UH : Elles correspondent aux secteurs déjà urbanisés et cependant faiblement équipés (secteurs de villages) et où il n'est pas prévu de les renforcer ; Toutefois des constructions individuelles (à vocation principale d'habitat) peuvent y être admises sous réserve de pouvoir implanter un dispositif d'assainissement afférent, conforme aux normes sanitaires en vigueur.

- ↳ **Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol** : En raison de la volonté de ne pas renforcer ou développer des secteurs «urbains» dans l'espace rural, **seuls sont admis sous conditions, les constructions à destination d'habitat, les aménagements sur l'existant et ponctuellement les petites activités artisanales**. Les lotissements ou autres opérations sont interdits sur le fondement du principe de l'utilisation économe et équilibrée des différents espaces et pour préserver les paysages, l'environnement et la poursuite de l'activité agricole.
- ↳ Le reste des dispositions du règlement des zones UH est identique aux dispositions des zones UB et UC, à l'exception de l'article UH6 qui incite à pérenniser le modèle dominant de

l'implantation des constructions dans les villages, c'est-à-dire à l'alignement des voies afin de renforcer la continuité du tissu bâti et de manière à retrouver la morphologie des hameaux agglomérés. La hauteur du bâti (UH10), en raison de sa localisation dans le paysage, doit rester limitée, elle est exprimée en niveaux : R+1+C. En outre, l'assainissement étant principalement individuel, la superficie des terrains (art. UH5) doit être suffisante pour accueillir un tel dispositif conforme aux normes en vigueur.

LA ZONE UX : zone urbaine destinée à accueillir des activités de type artisanal, industriel et commercial. Le type d'établissement autorisé ne doit pas être générateur de nuisances importantes.

- ↳ **Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol** : En raison de sa spécificité, les occupation et utilisations du sol autorisés dans la zone sont limitativement énumérés (art. UX1 et 2).
- ↳ **Les conditions de l'occupation du sol** : **Les conditions d'accès, de voirie** (UX3) et de **desserte par les réseaux** (art. UX4), des terrains à bâtir, sont générales et classiques suivant la vocation d'une telle zone . Ceux-ci doivent pouvoir être bâtis dans des conditions normales de sécurité (*accès, voirie*), d'hygiène et de salubrité publique (*réseaux d'eau potable, eaux usées, ...*) propres aux usages principaux autorisés dans la zone. L'article UX5 ne prévoit pas de caractéristiques particulières des terrains à bâtir, l'assainissement étant collectif et le raccordement au réseau étant obligatoire.
- ↳ **Quant aux règles de prospect** (articles UX6 et 7) : Considérant la destination des constructions, celles-ci doivent s'implanter en retrait de la voie et en retrait des limites séparatives pour des raisons de sécurité.
- ↳ **L'emprise au sol des constructions** (UX9) doit être limitée, en raison de la proximité de la zone avec l'habitat et pour éviter des bâtiments trop importants en entrée nord du centre-bourg.
- ↳ **Pour la hauteur** des constructions (art. UX10), le seuil fixé (12 m) correspond à des hauteurs classiques de bâtiments d'activités.
- ↳ **L'article UX11, régissant l'aspect extérieur des constructions**, comporte des dispositions visant à inciter la recherche de qualité et l'intégration optimale des projets dans leur environnement.
- ↳ **Les dispositions concernant le stationnement** (art.UX12) : Pour des raisons de sécurité, celui-ci doit se faire en dehors du domaine public.
- ↳ **Les espaces libres, les délaissés des aires de stationnement** devront faire l'objet d'un **traitement paysager**. L'article UX13, fixe un pourcentage d'espaces verts à réaliser et des conditions d'intégration des projets par des plantations, au regard de l'impact dans le paysage et en entrée de bourg, que peut avoir une telles zone spécifique.
- ↳ **Les possibilités maximales d'occupation du sol** sont déterminées par les règles de prospect et de hauteur, l'article UX 14 prévoyant le coefficient d'occupation du sol n'est donc pas réglementé.

2°) Les zones d'urbanisation futures :

Les zones d'urbanisation future auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III, sont des zones naturelles (non équipées) destinées à être ouvertes à l'urbanisation. Elles comprennent, suivant leur échéance d'ouverture à l'urbanisation :

LES ZONES 1 AU : zones d'urbanisation future à vocation principale d'habitat ou culturelle et de loisirs (1 AUt). Peu ou pas équipées, elles admettent dès à présent, sous certaines conditions la réalisation d'opérations d'ensemble (lotissements, groupements d'habitations, etc.) sous réserve de la réalisation préalable des équipements primaires nécessaire à l'urbanisation des zones et dans le respect de l'actuel règlement et des dispositions du PADD.

↳ **Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol (art. 1AU 1 et 2)** : Ces zones ont vocation à devenir de nouveaux secteurs urbains organisés et diversifiés. En dehors du fait de permettre à l'existant d'évoluer sans compromettre l'urbanisation ultérieure, celle-ci doit se faire sous forme d'opérations d'ensemble garantes de cohérence et d'économie d'utilisation des espaces. L'urbanisation ne peut se projeter de façon cohérente que si elle porte sur une superficie minimum ou un nombre minimum de constructions. C'est la raison du seuil fixé pour les futures opérations d'aménagement.

↳ Le reste des dispositions est identique aux zones urbaines.

LA ZONE 1 AUx : zone d'urbanisation future destinée à accueillir les activités. Le type d'établissement autorisé ne doit pas être générateur de nuisances importantes. Lorsque les équipements primaires nécessaires à l'urbanisation de la zone sont réalisés, les dispositions réglementaires applicables sont celles de la zone UX.

LES ZONES 2 AU : zones urbanisables à long terme, (réserve foncière) inconstructibles dans l'immédiat. L'activité agricole peut s'y poursuivre mais dans la perspective d'une mutation ultérieure des sols. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une procédure de modification ou de révision du PLU.

3°) Les zones de protection de l'économie agricole :

LA ZONE A : zone de protection du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Seules l'implantation de constructions liées à l'exploitation agricole et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées.

- ↳ **Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol** : Les occupations et utilisations du sol pouvant être admises dans la zone A, compte tenu de sa vocation de protection forte des terres agricoles, sont énumérées de façon limitative. En substance, tout ce qui n'est pas lié ou nécessaire à l'exploitation agricole ou bien aux services publics ou d'intérêt collectif, directement ou accessoirement, est interdit.
- ↳ **Les conditions de l'occupation du sol** en zone A, comme dans les zones urbaines, concernant l'**accès, la voirie** (art.A3), et la **desserte par les réseaux** (art.A4), des terrains à bâtir, doivent permettre d'accueillir les constructions autorisées dans la zone dans des conditions normales de sécurité (*accès, voirie*), d'hygiène et de salubrité publique (*réseaux d'eau potable, eaux usées, ...*).
- ↳ L'assainissement collectif n'étant pas systématique, l'**article A5** prévoit une superficie minimale des parcelles à construire d'au moins 1000 m², afin de pouvoir implanter aisément un dispositif d'assainissement autonome .
- ↳ **Quant aux règles de prospect** (articles A6 et A7), elles sont simples considérant la spécificité des occupations principales de la zone et l'application d'autres législations (code rural, code de l'environnement : périmètres de protection divers, ...). Il est simplement exigé un recul minimum par rapport à l'alignement des voies, afin d'éviter des incidents de sécurité routière notamment.
- ↳ **Hauteur** des constructions (art. A10) : Considérant le caractère principalement naturel de la zone A, la moindre construction à édifier peut avoir un impact important dans le paysage. L'habitation est donc limitée à 6 m à l'égout et les bâtiments techniques ne doivent pas dépasser 12 m de hauteur.
- ↳ **L'article A11, concernant l'aspect extérieur des constructions**, ne comporte que des dispositions très générales marquant la volonté de ne pas ajouter de contraintes supplémentaires trop lourdes sur l'activité agricole.
La qualité des constructions de toute nature et leur bonne intégration dans le site, ne doit cependant pas être ignorée sous peine de refus de permis de construire.
- ↳ **Les dispositions concernant le stationnement** (art. A12) : Pour des raisons de sécurité, celui-ci doit se faire en dehors du domaine public.
- ↳ **Les espaces libres, les délaissés** devront faire l'objet d'un **traitement paysager**.
L'**article A13**, insiste sur le fait de préserver ou de s'adapter harmonieusement aux plantations, talus, ..., en cohérence avec l'environnement rural.
- ↳ **Les possibilités maximales d'occupation du sol** sont déterminées par les règles de prospect et de hauteur, l'**article A 14** prévoyant le coefficient d'occupation du sol n'est pas réglementé.

4°) Les zones naturelles à protéger :

↳ **LES ZONES NATURELLES À PROTÉGER** en raison de la qualité des sites, milieux naturels et paysages et de leur intérêt notamment esthétique et écologique :

LA ZONE 1N : zone de protection des sites et paysages conservant la vocation agricole des terrains et permettant sous certaines conditions des implantations nécessaires à toute activité autorisée dans la zone. Elle comprend des sous-secteurs :

- **1Nc** : admettant les installations classées liées et nécessaires à l'exploitation et la mise en valeur des richesses du sol et du sous-sol (carrières) ;
- **1Nd** : autorisant les installations classées liées et nécessaires à la collecte, au tri et au traitement des déchets domestiques ;
- **1Nr** : autorisant la restauration et la réhabilitation dans les emprises et volumes initiaux des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;
- **1Nt** : permettant l'accueil saisonnier d'aire naturelle de camping conformément à l'arrêté du 11 janvier 1993 relatif au classement des terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.

Eu égard à la nature spécifique de chaque secteur, dont certains sont soumis à d'autres législations de protection de l'environnement, les conditions d'occupation du sol sont simples :

- ↳ Dispositions classiques pour la voirie, les réseaux dans le respect des conditions d'hygiène et de sécurité des constructions pouvant servir à l'hébergement ou au travail ;
- ↳ Les constructions pouvant être autorisées au titre du présent chapitre doivent s'implanter avec un retrait minimum par rapport aux voies toujours pour des raisons de sécurité (visibilité) ;
- ↳ Le reste des dispositions présente des règles générales permissives fournissant des repères permettant d'orienter les pétitionnaires et les services instructeurs sur les conditions d'occupation du sol.

LA ZONE 1Nh correspond à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées pouvant admettre sous conditions, la réhabilitation du bâti existant à la date d'approbation du PLU et le changement de destination à usage d'habitation, dans le respect de la qualité des sites, milieux naturels et paysages ou de leur intérêt esthétique ou écologique.

- ↳ La réhabilitation, le changement de destination et les extensions mesurées nécessaires à l'habitat doivent être réalisées dans des conditions satisfaisantes au regard de la desserte des terrains par la voirie et les réseaux, et en matière d'assainissement. Ce dernier étant principalement individuel, les terrains supportant déjà les constructions doivent avoir une superficie minimale pour permettre la mutation du bâti dans des conditions satisfaisantes.

LA ZONE 2N : zone de protection strictes des sites et paysages. Elles correspondent aux espaces naturels remarquables comprenant le site classé du massif dunaire le long du littoral. Toute installation ou construction de quelque nature qu'elle soit est interdite.

Considérant le caractère inconstructible de la zone les conditions de l'occupation du sol ne sont pas réglementées de manière générale.

Zones	POS actuel	POS révisé	Evolution
Zones urbaines			
Zone UB	13.0 ha	20.82 ha	+ 7.82 ha (+ 60.1%)
Zone UC	34.5 ha	23.20 ha	- 11.3 ha (- 32.7 %)
Zone UH	-	14.85 ha	-
Zone UX	3.5 ha	3.70 ha	+ 0.20 ha (+ 5.7 %)
Total des zones urbaines	51 ha	62.67 ha	+ 11.57 ha (+ 22.7 %)
Zones naturelles			
Zones NC/A	1082.5 ha	945.79 ha	- 136.71 ha (- 12.6 %)
Zone 2NA/1AU	8.0 ha	18.8 ha Zone 1AU : 15.21 ha Zone 1AUt : 1.55 ha Zone 1Auxc : 2.04 ha	+ 10.8 ha (+ 135 %)
Zone 1NA/2AUxc	23.5 ha	4.38 ha	- 19.12 ha (- 81.4 %)
Zone NB	14.0 ha	-	-
Zone ND/1N et 2N	542 ha	689.46 ha Zone 1N : 132.36 ha Zone 1Nc : 10.93 ha Zone 1Nh : 10.67 ha Zone 2N : 535.50 ha	+ 147.46 ha (+ 27.2 %)
Total des zones naturelles	1670 ha	1658.43 ha	- 11.57 ha (- 0.7 %)
Superficie totale du POS	1721 ha	1721 ha	

Un certain nombre d'emplacements réservés ont été créés, voici leur liste ainsi que leur destination et leur bénéficiaire.

Numéro	Destination	Bénéficiaire	Superficie
1	Aménagement d'une place de retournement	Commune	925 m ²
2	Aménagement d'une place de retournement	Commune	746 m ²
3	Aménagement d'une place de retournement	Commune	1 221 m ²
4	Aménagement d'un bassin tampon et poste de relevage	Commune	12 010 m ²
5	Aménagement d'un parking	Commune	1 056 m ²
6	Aménagements de la RD 904	Conseil Général	26 610 m ²

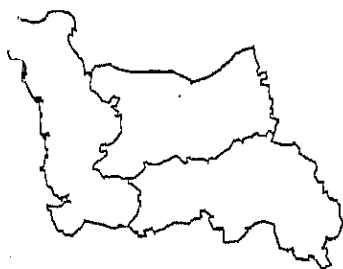
ANNEXES

Inventaire du Patrimoine Naturel de Basse-Normandie

Une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF) se définit par l'identification scientifique d'un secteur de territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique, où ont été identifiés des éléments rares, remarquables, protégés ou menacés du patrimoine naturel. La présente zone est inscrite à l'inventaire des ZNIEFF. Cette fiche descriptive a notamment pour objet de contribuer à la prise en compte du patrimoine naturel, tel que la prévoit la législation française, dans tous projets de planification ou d'aménagement.

0000-0010

MASSIF DUNAIRE DE BEAUBIGNY



Limité au nord par le petit promontoire rocheux de la pointe du Rozel et au sud par les hautes falaises schisteuses du cap de Carteret, le vaste massif dunaire de Beaubigny constitue l'un des derniers grands ensembles de dunes perchées encore intact en Europe. Il s'est formé depuis la fin de la dernière glaciation quaternaire. Globalement, il montre pratiquement toute la gamme des formes et situations pouvant exister en milieu dunaire : dunes embryonnaires, mobiles, fixées rases, arbustives, arborées ou perchées, pannes humides.

FLORE

L'intérêt floristique exceptionnel du site, révélé par la présence de nombreuses espèces rares dont certaines sont protégées au niveau national (**) ou régional (*), est fonction de la diversité des formes dunaires.

Parmi les espèces édifiatrices de la dune embryonnaire, l'Elyme des sables (*Elymus arenarius***) est présente sur le site. Il convient également de signaler la présence originale du Chou marin (*Crambe maritima***) normalement caractéristiques des plages de galets.

Au niveau de la dune fixée, mentionnons le Cynodon (*Cynodon dactylon*), l'Ophrys araignée (*Ophrys sphegodes*), la Scille d'automne (*Scilla autumnalis*), l'Arabette hirsute (*Arabis hirsuta*), le Buplèvre aristé (*Bupleurum baldense*), l'Hutchinsie des pierres (*Hutchinsia petraea*), le Rosier pimprenelle (*Rosa pimpinellifolia*), le Silène conique (*Silene conica*), l'Armérie des sables (*Armeria alliacea*), la Légousie hybride (*Legousia hybrida*), la Pensée naine (*Viola kitaibeliana*), le Maceron (*Smyrniolum olusatrum*), le Torilis noueux (*Torilis nodosa*), le Trèfle strié (*Trifolium striatum*), l'Oeillet prolifère (*Petrorhagia prolifera*), la Mâche de Morison (*Valeriana dentata*), la Cynoglosse officinale (*Cynoglossum officinale*), le Gêranium pourpre (*Geranium purpureum*), ...

A cette liste s'ajoutent deux mousses peu communes : *Amblystegium varium* et *Campyllum polygamum*.

L'Argousier (*Hippophae rhamnoides*) constitue par endroits des fourrés arbustifs denses. De riches végétations hygrophiles, de composition floristique très variée, sont répandues dans toutes les pannes dunaires. Parmi les espèces les plus intéressantes, citons le Flûteau fausse-Renoncule (*Baldellia ranunculoides*), la Laïche à trois nervures (*Carex trinervis**), le Marisque (*Cladium mariscus*), l'Epipactis des marais (*Epipactis palustris*), le Jonc aigü (*Juncus acutus*), les Orchis incarnat (*Dactylorhiza incarnata*) et bouffon (*Orchis morio*), la Bartsie visqueuse (*Parentucellia viscosa*), la Gentiane amère (*Gentianella amarella***), le Gnaphale blanc-jaunâtre (*Gnaphalium luteo-album*), la Littorelle uniflore (*Littorella uniflora***), la Menthe pouliot (*Mentha pulegium*), la Pyroïde des dunes (*Pyroia rotundifolia* var. *arenaria***), la Sagine noueuse (*Sagina nodosa**), le Saule rampant des dunes (*Salix repens* ssp. *arenaria*), la Germandrée des marais (*Teucrium scordium* ssp. *scordioides**), la Renoncule de Baudot (*Ranunculus baudotii*), ...

FAUNE

Les relevés entomologiques effectués sur ce massif dunaire ont révélé une grande diversité d'insectes.

Parmi les orthoptères, signalons la présence du rare Oedipode turquoise (*Oedipoda caerulescens*).

Un Fourmilion peu commun en Normandie a aussi été observé : *Euroleon nostras*.

Les hyménoptères sont également nombreux sur le site et comptent deux espèces rares : *Podalonia hirsuta*, qui est une espèce d'ordinaire plus méridionale, et une espèce de bourdon, *Pyrobombus jonellus*, qui fréquente habituellement les landes. Notons enfin que ces dunes constituent avec la pointe d'Agon, l'une des deux stations françaises pour une troisième espèce d'hyménoptère : *Crabro loewi*, découverte ici en 1985.

La faune ornithologique compte quelques espèces intéressantes avec notamment la Huppe fasciée (*Upupa epops*), régulièrement observée sur le site, et le Gravelot à collier interrompu (*Charadrius alexandrinus*), dont plus de 10 couples nichent sur le haut de la plage.

Forme de type : 1

° régional : 0000-0010

° national : 250002619

Année de mise à jour : 1998

Superficie : 1038,1 ha

Altitude : 0-80 m

Prescription(s) existante(s) :

Zone protégée au titre de la Loi Littoral

Site classé selon la loi de 1930

Zone ND du POS

Zone de préemption du département

Terrain acquis par le département grâce à la TDENS

Périmètre d'acquisition approuvé par le

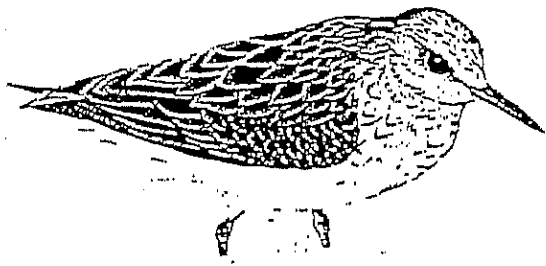
Conservatoire de l'Espace Littoral

Terrain acquis par le Conservatoire de

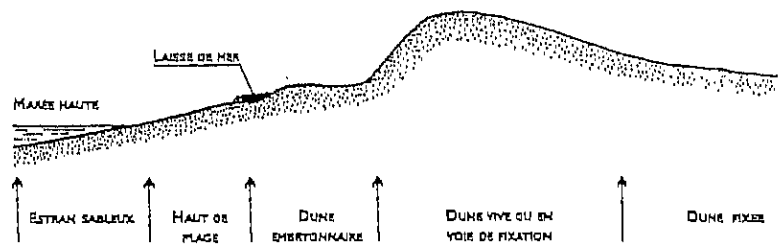
l'Espace Littoral

Commune(s)

INSEE	NOM
1031	BARNEVILLE-CARTERET
1033	BEAUBIGNY
1332	MOITIERS-D'ALLONNE (LES)
1585	ISURTAINVILLE



Sécaresseau sanderling



Coupe schématique du massif dunaire de Baubigny-Hatainville

Orientations générales

Il s'agit de préserver les intérêts biologique, écologique et paysager des sites en maintenant dans un état de conservation favorable, les différents types de milieux naturels littoraux présents, dont l'avenir est en partie dépendant des solutions adoptées à une échelle plus vaste en matière de défense contre la mer. Les dunes et falaises, qui constituent des milieux fragiles, sont soumis à une forte fréquentation en période estivale. Les prés salés ou herbus dont les plus vastes étendues européennes se situent au niveau de la côte ouest du Cotentin. Les estrans meubles et rocheux qui demeurent à priori stables.

Préconisations de gestion

Elles seront définies précisément dans le document d'objectifs, en fonction des caractéristiques propres de chaque espace concerné, des exigences écologiques des espèces présentes et de leur faisabilité locale.

➤ Poursuivre la gestion des espaces et de la fréquentation touristique déjà entreprise, notamment aux abords des panoramas, afin d'éviter le surpiétinement puis l'érosion des dunes et pelouses sensibles (organisation de la circulation et du station-

nement automobiles, établissement d'une information appropriée, canalisation et sensibilisation du public, ...).

➤ Encourager les chantiers de restauration des cordons dunaires dégradés (plantation d'oyats, ...) pour atténuer l'érosion éolienne.

➤ Privilégier, au niveau des dunes, le maintien de l'état herbacé qui assure un optimum de richesse écologique, soit par le recours à l'intervention mécanique afin de limiter la progression non maîtrisée des fourrés, notamment dans les dépressions humides, soit par le maintien voire la restauration dans certains cas d'un pâturage extensif et par l'interdiction du maraîchage ou de toute autre forme de mise en culture.

➤ Remplacer progressivement les bois résineux dunaires par des espèces locales adaptées.

➤ Concilier les pratiques locales en vigueur (pastoralisme extensif, ...) avec le respect des qualités écologiques et paysagères des prés salés.

➤ Éviter les grands travaux pouvant modifier les équilibres naturels de la sédimentation dont dépendent les caractéristiques des havres.

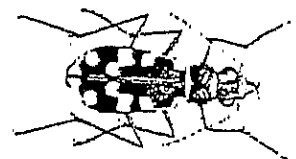
➤ Proscrire l'extraction non autorisée de matériaux marins, les remblais ou décharges sauvages sur l'ensemble des secteurs concernés. De manière générale, il convient de préserver la topographie naturelle des lieux.

➤ Encourager les chantiers de ramassage des détritiques organisés par les communes notamment dans le cadre des journées de l'environnement.

➤ Prendre en considération le maintien de la qualité des eaux littorales.

Les nombreuses actions du Conservatoire de l'Espace Littoral, en liaison avec le Conseil Général et les gestionnaires, contribuent très largement à préserver l'intégrité des sites : programmes d'acquisitions foncières importants et vastes périmètres de préemption, réalisation de plans de gestion au moyen de crédits européens LIFE (Surville, Portbail). Des comités de gestion, composés de tous les partenaires concernés se réunissent régulièrement et permettent ainsi le développement d'actions à des échelles pertinentes.

D'autres outils (espaces remarquables du littoral au sens de l'article L146-6 du code de l'urbanisme, sites classés, réserve libre) sont d'ores et déjà présents sur les sites. Ils viennent compléter l'action du Conservatoire du Littoral.



Cicindelle maritime



Hirondelle de mer

Partenaires pour la gestion du site

➤ Communes et structures intercommunales

➤ Conservatoire de l'Espace Littoral

➤ Représentants des propriétaires, des exploitants et des principaux usagers

➤ Syndicat Mixte de l'Équipement Touristique de la Manche

➤ Services de l'État

➤ Chambre d'Agriculture

Glossaire *

annuelles : se dit de plantes effectuant leur cycle de vie sur une seule année.

cambrien : période géologique la plus ancienne de l'ère primaire se situant entre -570 et -510 millions d'années.

dérive littorale : transport des particules sédimentaires sous l'action d'une houle arrivant obliquement sur le rivage.

hygrophiles : se dit de groupements végétaux inféodés aux milieux humides.

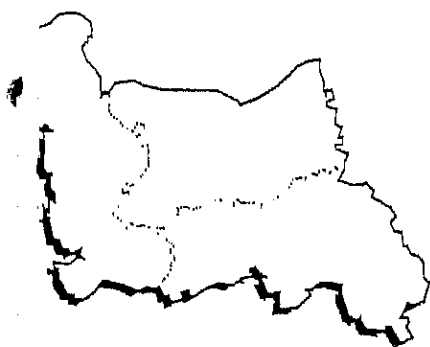
thermophiles : caractérise les groupements végétaux qui affectionnent les milieux chauds, très exposés au soleil.

N° régional : 7
N° national (SPN) : 82

Manche

PROJET DE RESEAU EUROPEEN NATURA 2000

Littoral ouest du Cotentin de Saint-Germain-sur-Ay au Rozel



Communes :

Barneville-Carteret, Beaubigny, Bretteville-sur-Ay, Glatigny, Le Rozel, Les Moitiés-d'Allonne, Portbail, Saint-Germain-sur-Ay, Saint-Georges-de-la-Rivière, Saint-Jean-de-la-Rivière, Saint-Lô-d'Ourville, Saint-Rémy-des-Landes, Surtainville, Surville.

Superficie : 2328 ha
dont 780 ha de DPM

Dunes de Saint Germain sur Ay et Bretteville-sur-Ay : 44 ha. Havre et dunes de Surville - Saint-Rémy-des-Landes : 614 ha dont 267 de DPM. Havre de Portbail et dunes périphériques : 517 ha dont 399 de DPM. Massif dunaire entre les Caps de Carteret et du Rozel : 1052 ha dont 114 de DPM

Statuts des propriétés :

- Conservatoire de l'Espace Littoral
- Domaine Public Maritime
- Domaines communaux
- Privé
- Département de la Manche

Patrimoine naturel remarquable

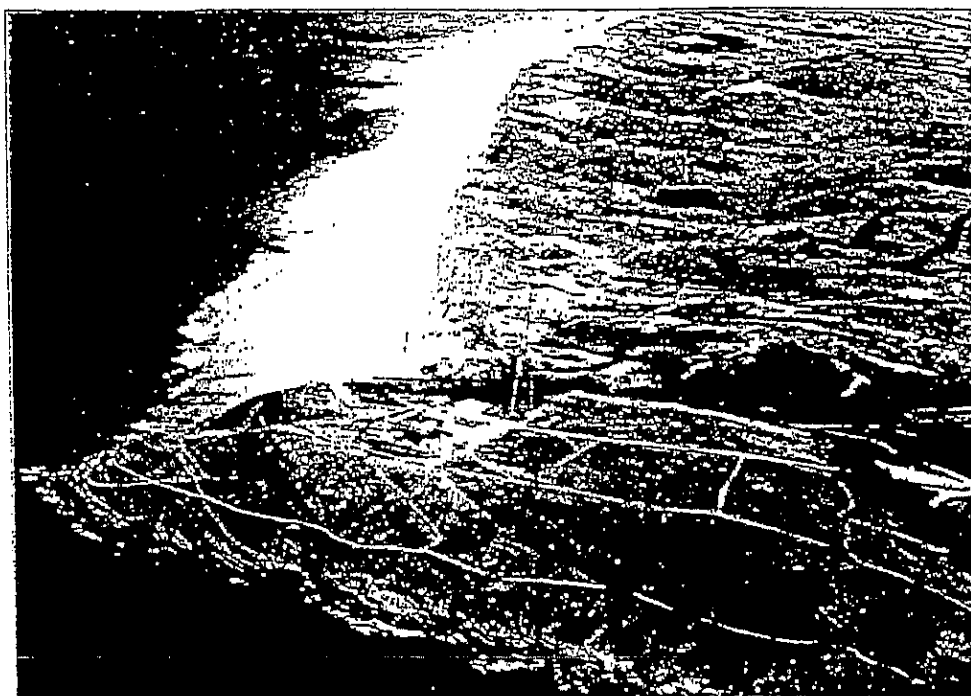
habitats naturels
d'intérêt communautaire : 16

habitats naturels d'intérêt
communautaire prioritaires : 3

espèces d'intérêt communautaire : 2

espèce d'intérêt
communautaire prioritaire : 1

espèces végétales protégées : 12



Le Cap de Carteret et le massif dunaire de Baubigny-Hatainville - Cl. Dren

Réparti au niveau de la moitié nord de la côte ouest du Cotentin, entre Saint-Germain-sur-Ay et le cap rocheux du Rozel, ce site d'intérêt international regroupe un ensemble cohérent de quatre remarquables entités naturelles, exclusivement littorales.

Le petit massif dunaire de Saint-Germain-sur-Ay et Bretteville-sur-Ay (carte 1/4) enserré entre deux zones urbanisées.

Les havre et dunes de Surville (2/4), secteur d'intérêt particulier du fait de la position centrale du havre à l'intérieur d'un massif dunaire encore bien préservé.

Le havre de Portbail et dunes périphériques (3/4), associant à l'un des estuaires les plus septentrionaux de la côte ouest du Cotentin, un ensemble dunaire au nord de Portbail et les dunes de Lindbergh au sud.

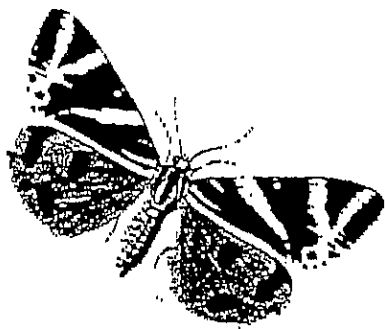
- Enfin, s'intégrant entre les promontoires rocheux schisto-gréseux d'âge cambrien* de Carteret et du Rozel (4/4), un puissant massif dunaire, qui s'étend sur dix kilomètres de linéaire côtier, apparaît comme l'un des plus importants sites de dunes perchées encore intact en Europe et montre pratiquement toute la gamme de formes et situations pouvant exister en milieu dunaire.

A l'origine de la grande richesse biologique et de la haute qualité paysagère

du site pris dans son ensemble, la complémentarité des milieux naturels présents entre les différents secteurs géographiquement disjoints par des espaces urbanisés, est ici exceptionnelle. Les massifs dunaires présentent l'éventail complet et successif des communautés végétales typiques de ces milieux : hauts de plage, dunes embryonnaires, mobiles et fixées, importantes dépressions humides, fourrés littoraux. Ils génèrent des groupements végétaux très diversifiés

Liparis de Loesel - Cl. Dren

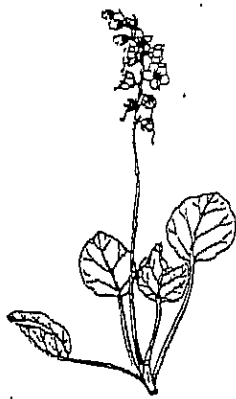




l'écaille chinée



Hélianthème à gouttes



Pyrole maritime

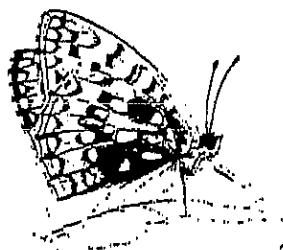


Huppe fasciée

thermophiles* et hygrophiles*) d'un grand intérêt patrimonial. Les havres correspondent au débouché de petits fleuves côtiers. Leur ampleur et leur forme originale en "bec de perroquet" résultent de la dérive littorale* d'orientation nord-sud. Les végétations des sables maritimes et des vases salées depuis les zones peu végétalisées des vasières (basse-slikke) jusqu'au sommet des verbus (haut-schorre), y sont diversifiées et étendues. Les caps rocheux, hautes falaises maritimes abruptes, sont surplombées de pelouses et colonisées par des landes et des végétations pionnières caractéristiques de ces conditions stationnelles particulières. Enfin, le vaste estran sableux longiforme constitue un élément indispensable en termes sédimentologique et nutritionnel. Il est indissociable de l'ensemble continental qu'il borde. Toute l'originalité et la complexité du fonctionnement hydro-sédimentaire de la côte ouest du Cotentin est d'ailleurs largement illustrée par l'étude globale concernant la défense contre la mer réalisée par le Conseil Général.

de bordure dunaire), ● Habitats rocheux : (falaises avec végétation des côtes atlantiques, végétations herbacées sur sol très superficiel et landes sèches littorales dominées par les bruyères et les ajoncs).

Ils renferment deux espèces d'intérêt communautaire, l'une végétale, l'autre animale : le liparis de Loesel, orchidée discrète en régression à l'échelle nationale récemment retrouvée dans les dunes de Saint-Rémy-des-Landes et l'écaille chinée, papillon nocturne désigné comme espèce prioritaire.



Grand noctu

... Les conditions écologiques contraignantes (vent, embruns, ...) engendrent l'abondance de formes littorales prostrées.



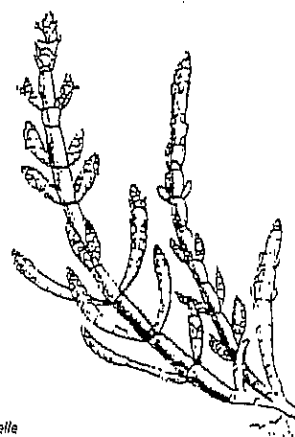
Lotier velu



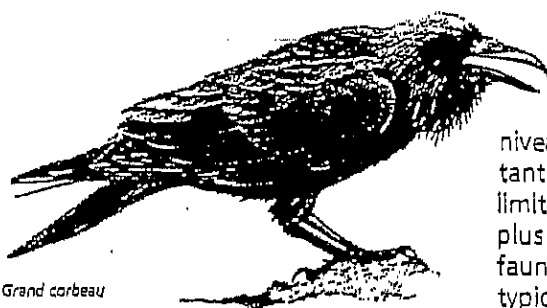
Romulée à petites fleurs

➤ Objectifs pour une conservation durable ➤

Pour illustrer les objectifs de gestion à envisager ou pour conforter ceux déjà mis en oeuvre, des orientations générales peuvent être d'ores et déjà indiquées. Il reviendra au comité de pilotage local réunissant tous les acteurs concernés de les détailler et valider. Le document d'objectifs pour la gestion du site, ainsi élaboré, accompagnera l'acte de désignation officielle qui sera transmis à la commission européenne.



Salicorne annuelle



Grand corbeau

➤ Intérêt européen ➤

La quasi-totalité des espaces proposés correspondent à des habitats naturels d'importance communautaire : ● milieux salés (estuaires, prés salés atlantiques, végétations annuelles* pionnières à salicornes, prés à spartine), ● milieux sableux présentant des états de conservation remarquables (végétations annuelles* des laisses de mer, dunes mobiles embryonnaires et du cordon littoral, dunes fixées, dunes à argousier et saule rampant, dépressions humides intra-dunales de deux types, roselières

Outre les habitats et les espèces visés par la directive qui ont permis de délimiter les espaces proposés, les sites abritent des populations de la flore et de la faune protégées au niveau national ou régional et/ou présentant un intérêt patrimonial élevé (rareté, limite de répartition géographique) : en plus des nombreuses espèces de groupes faunistiques variés (riche faune d'insectes typiques du littoral liée à la diversité du couvert végétal, plusieurs amphibiens, nombreux oiseaux nicheurs, hivernants ou en escale migratoire), citons l'élyme des sables, espèce du cordon dunaire, la pyrole maritime, le scirpe piquant, la petite centaurée à feuilles en tête, la doradille marine, la bartsie visqueuse, la frankénie lisse, la romulée, le cynodon, l'ophioglosse vulgaire, le rosier pimprenelle, la menthe pouliot, ... illustrant la richesse des différents types de milieux. La nature calcaire des sables maritimes est à l'origine de la présence au niveau des dunes de nombreuses orchidées : ophrys araignée, spiranthe d'automne, orchis bouc, puis, inféodés aux dépressions humides, l'épipactis des marais, les orchis négligés et à fleurs lâches,



PROJET DE CLASSEMENT AU TITRE DES SITES

Qu'est-ce qu'un site classé

I - QU'EST-CE QU'UN CLASSEMENT ?

Le classement d'un site au titre de la loi du 2 Mai 1930 constitue la reconnaissance au plus haut niveau de la qualité d'un lieu. Il offre les moyens les plus efficaces d'assurer la préservation de ses qualités exceptionnelles, qu'elles soient pittoresque, historique, scientifique ou légendaire.

Il apporte un label national à un paysage dont la conservation apparaît d'intérêt général (loi du 2 Mai 1930, article 4).

II - COMMENT UN SITE EST-IL CLASSE ?

a - Proposition d'une délimitation

Un repérage des zones dont la protection s'avère indispensable est opéré.

Une proposition de délimitation des zones à classer est établie en tenant compte des critères paysagers, mais aussi de l'occupation des sols.

b - Procédure

Cette proposition est soumise à enquête au cours de laquelle l'ensemble des personnes intéressées (propriétaires ou non) peuvent formuler leurs observations (article 4 et 5 du décret 69-607 du 13.06.69). Les communes sont invitées à délibérer sur le projet de classement. Ce projet accompagné des observations recueillies est soumis à l'avis de la Commission Départementale des Sites, puis de la Commission Supérieure des Sites. Le dossier est examiné par le Conseil d'Etat, avant que le classement ne soit décidé par décret du Premier Ministre.

III - QUELLES SONT LES CONSEQUENCES D'UN CLASSEMENT ?

a - Le maintien de la qualité des lieux

Le classement d'un site a pour objet le maintien de la qualité des lieux (art. 12 - Loi du 2.05.1930). Il s'apparente en cela à une zone ND d'un plan d'occupation des sols. Cependant, il n'apporte pas comme ce dernier un règlement préétabli, il soumet à autorisation spéciale tous travaux susceptibles de modifier l'aspect des lieux.

Ces travaux doivent recevoir l'accord du Ministre compétent après avis de la Commission des Sites ou du Préfet (travaux soumis à déclaration au titre des articles R 421-1 (excepté alinéa 2), R 422-1 2^{ème} alinéa et R 422-2 du Code de l'Urbanisme ainsi que la construction de clôtures).

Par exemple sont soumis à l'accord du Ministre :

- la construction ou modification d'un bâtiment,
- la démolition d'immeuble,
- l'ouverture d'une carrière,
- les affouillements ou exhaussements du sol,
- l'arasement de haies, abattage important d'arbres,
- la construction ou transformation de lignes électriques importantes (plus de 63 kV et plus de 1 km),

- la construction de routes ou de chemins nouveaux.

et doivent recevoir l'accord du Préfet :

- les travaux de ravalement d'un immeuble,
- la construction d'une clôture,
- la construction des lignes électriques de moins de 63 kV et de moins de 1 km de longueur,
- les châssis et serres inférieurs à quatre mètres de hauteur et 2 000 m²,
- les abris de jardin à proximité d'une habitation.

Les critères d'appréciation d'un projet peuvent se définir de la manière suivante :

- être utile à l'économie locale, à la sécurité, etc. ...,
- ne pas pouvoir être implanté en dehors du site,
- intégrer toutes les précautions pour garantir la meilleure intégration au site et le minimum d'effets négatifs sur le milieu environnant,
- et bien entendu, être compatible avec les règlements d'urbanisme en vigueur.

b - Sont cependant interdits de fait :

- la pratique du camping (art. 2 - Décret du 9 Février 1968),
- le stationnement des caravanes même pour moins de trois mois, de mobil-home, et l'aménagement de terrains pour recevoir ce type d'hébergement (art. R 443-9 du Code de l'Urbanisme).

Toute dérogation à cette interdiction ne peut être accordée que par le Ministre compétent après avis de la Commission des Sites.

- l'affichage et la publicité (article 4 - Loi du 29 Décembre 1979)
Aucune dérogation n'est possible.

c - Les travaux normaux d'entretien et d'exploitation qui n'entraînent pas d'altération du site restent naturellement autorisés (circulaire du 19 novembre 1969).

A titre d'exemple, sont autorisés normalement :

- l'amélioration et l'entretien des bâtiments existants, sous réserve du respect des règlements en vigueur en matière d'urbanisme et de construction,
- l'exploitation agricole dans les parcelles et zones réservées à cet usage ; et le pacage des animaux,
- les clôtures herbagères (du type poteaux bois + fil de fer ou grillage à moutons).

Un classement au titre de la loi du 2 Mai 1930 sur les sites affecte le droit des sols, mais n'a aucune incidence sur les réglementations régissant des activités comme par exemple la fréquentation, la chasse, la pêche.

IV. AUTRES EFFETS D'UN CLASSEMENT

La décision d'exproprier une parcelle de terrain pour cause d'utilité publique ne peut être prise sans que le Ministre chargé des sites n'ait présenté ses observations (article 13 de la loi du 2 Mai 1930).

Aucune servitude ne peut être établie par convention sur un monument naturel ou un site classé sans l'agrément du Ministre chargé des sites (article 13 de la loi du 2 Mai 1930 - 3ème alinéa).

Quiconque aliène un immeuble sis dans un site classé est tenu de faire connaître à l'acquéreur l'existence du classement.

Le libre droit d'aliéner n'est bien entendu pas remis en cause.